



Toelichting
Ontwerp bestemmingsplan
Den Bliklaan, naast nr. 67
NL.IMRO.0342.BPLG0041-0201
27 juli 2022

Den Blietkiaan,
naast nr. 67

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende plannen	7
1.4 Leeswijzer.....	8
Hoofdstuk 2 Beleidskaders.....	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
2.2 Provinciaal beleid.....	11
2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Interim Omgevingsverordening	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Structuurvisie Soest 2009-2030	12
2.3.2 Masterplan wonen Soest (2020-2025)	12
2.3.3 Groenstructuurplan	13
2.3.4 Lokaal Duurzaamheidsplan 2016-2020.....	14
2.3.5 Welstandsbeleid.....	15
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie.....	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Ontstaansgeschiedenis	17
3.3 Ruimtelijke structuur.....	17
3.4 Huidige situatie plangebied	18
3.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht	18
3.6 Verkeersstructuur.....	19
3.7 Groenstructuur.....	19
3.8 Waterstructuur	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving.....	20
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten.....	22
5.1 Inleiding.....	22
5.2 Milieuaspecten.....	22
5.2.1 Bodem	22
5.2.2 Milieuzonering	23
5.2.3 Geluid	25
5.2.4 Luchtkwaliteit.....	25
5.2.5 Externe veiligheid.....	26
5.2.6 Water	28
5.2.7 Ecologie	36
5.2.8 Archeologie	38
5.2.9 Cultuurhistorie	38
5.2.10 Kabels en leidingen	39
5.2.11 Verkeer en parkeren	39

Hoofdstuk 6 Juridische opzet	41
6.1 Indeling van de regels	41
6.2 Toelichting regels	41
6.2.1 Inleidende regels	41
6.2.2 Bestemmingsregels	42
6.2.3 Algemene regels	43
6.2.4 Overgangs- en slotregels	43
6.3 De verbeelding	43
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	44
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.1 Procedure en fase wijzigingsplan	45
8.1.2 Inspraak	45
8.1.3 Zienswijzen	45
Bijlage I Bomen Effect Analyse	45
Bijlage II Verkennend Bodemonderzoek	45
Bijlage III Quicksan Natuur	45
Bijlage IV Watertoets	45
Regels	46
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	46
Artikel 1 Begrippen	46
1.1 plan:	46
1.2 bestemmingsplan:	46
1.3 aanduiding:	46
1.4 aanduidingsgrens:	46
1.5 aan- en uitbouw:	46
1.6 aan huis gebonden bedrijf:	47
1.7 aan-huis-gebonden beroep:	47
1.8 achtererf:	47
1.9 achtererfgebied:	47
1.10 achtergevel:	47
1.11 afhankelijke woonruimte:	47
1.12 ander bouwwerk:	47
1.13 archeologisch deskundige:	47
1.14 archeologisch onderzoek:	47
1.15 archeologische waarde:	48
1.16 bebouwing:	48
1.17 bebouwingspercentage:	48
1.18 bed- en breakfast:	48
1.19 bedrijf:	48
1.20 bedrijfsgebouw:	48
1.21 begane grondbouwlaag:	48
1.22 bestaand:	48
1.23 bestemmingsgrens:	48
1.24 bestemmingsvlak:	48
1.25 bevoegd gezag:	49
1.26 bijbehorende bouwwerk:	49
1.27 bouwen:	49
1.28 bouwgrens:	49
1.29 bouwperceel:	49

1.30 bouwperceelsgrens:.....	49
1.31 bouwvlak:	49
1.32 bouwwerk:	49
1.33 carport:.....	49
1.34 commissie voor welstand en monumenten:	49
1.35 cultuurhistorische waarden:	50
1.36 dakkapel:	50
1.37 erf:	50
1.38 erf- en terreinafscheiding:	50
1.39 gebouw:.....	50
1.40 geluidgevoelig object:	50
1.41 geluidgevoelige ruimte:	50
1.42 gemeentelijke parkeernormen:	50
1.43 hobbymatige agrarische activiteiten:	50
1.44 hoofdbewoner:	50
1.45 hoofdgebouw:	51
1.46 inrichtingsplan:.....	51
1.47 kangoeroewoning:	51
1.48 kelder:	51
1.49 landschappelijke waarden:	51
1.50 maatvoeringsvlak:	51
1.51 mantelzorg:	51
1.52 monument:	51
1.53 natuurlijke waarden:.....	51
1.54 nevenfunctie:	51
1.55 openbaar gebied:	52
1.56 overkapping:	52
1.57 peil:.....	52
1.58 recreatief medegebruik:	52
1.59 seksinrichting:	52
1.60 staat van bedrijfsactiviteiten:	52
1.61 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:	52
1.62 straatmeubilair:.....	52
1.63 streek:	52
1.64 trekkershut:.....	52
1.65 verbeelding:	52
1.66 vlak:	53
1.67 vliesgevel:.....	53
1.68 voorgevel:.....	53
1.69 voorgevelbouwgrens:	53
1.70 waardevolle archeologische laag:.....	53
1.71 wonen:	53
1.72 woning:.....	53
1.73 zijdelingseperceelsgrens:	53
1.74 zijerf:.....	53
1.75 zomerseizoen:	53
<i>Artikel 2 Wijze van meten</i>	<i>54</i>
<i>2.2 Aanvullende meetregels</i>	<i>55</i>
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	56
<i>Artikel 3 Tuin</i>	<i>56</i>
3.1 Bestemmingsomschrijving	56
3.2 Bouwregels.....	56
<i>Artikel 4 Agrarisch met waarden - Bostuin</i>	<i>57</i>
4.1 Bestemmingsomschrijving	57

4.2 Bouwen.....	57
<i>Artikel 5 Wonen</i>	<i>57</i>
5.1 Bestemmingsomschrijving	57
5.2 Bouwregels.....	58
5.3 Afwijken van de bouwregels	59
5.4 Specifieke gebruiksregels.....	59
5.5 Afwijken van de gebruiksregels	59
<i>Artikel 6 Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting.....</i>	<i>60</i>
6.1 Bestemmingsomschrijving	60
6.2 Bouwregels.....	60
6.3 Afwijken van de bouwregels	61
6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	62
6.5 wijzigingsbevoegdheid	63
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	64
<i>Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....</i>	<i>64</i>
<i>Artikel 8 Algemene bouwregels</i>	<i>64</i>
8.1 Overschrijding bouwgrenzen	64
8.2 Bestaande maten	64
8.3 Onderkeldering van gebouwen.....	64
8.4 Ondergrondse parkeervoorzieningen.....	65
8.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering	65
8.6 Maximum goothoogte	65
8.7 Figuur maximale goothoogte	66
<i>Artikel 9 Algemene gebruiksregels</i>	<i>66</i>
9.1 Gebruik van gronden en bouwwerken	66
9.2 Verboden gebruik.....	66
<i>Artikel 10 Uitsluitend aanvullende werking Bouwverordening</i>	<i>67</i>
<i>Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.....</i>	<i>67</i>
11.1 Afwijken	67
11.2 Criteria.....	67
11.3 Kangoeroewoning	67
<i>Artikel 12 Algemene wijzigingsregels</i>	<i>68</i>
12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen	68
<i>Artikel 13 Overige regels.....</i>	<i>69</i>
13.1 Werking wettelijke regelingen	69
<i>Artikel 14 Overgangsrecht</i>	<i>69</i>
14.1 Overgangsrecht bouwwerken.....	69
14.2 Overgangsrecht gebruik.....	69
<i>Artikel 15 Slotregel.....</i>	<i>70</i>
<i>Bijlage I Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>	<i>71</i>
<i>Bijlage II Inrichtingsplan Soest, Den Bliklaan.....</i>	<i>71</i>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel naast Den Bliklaan 67 in Soest, op de hoek van de Den Bliklaan en het 2^e Heezerlaantje, is de initiatiefnemer voornemens twee vrijstaande woningen te realiseren. Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd.

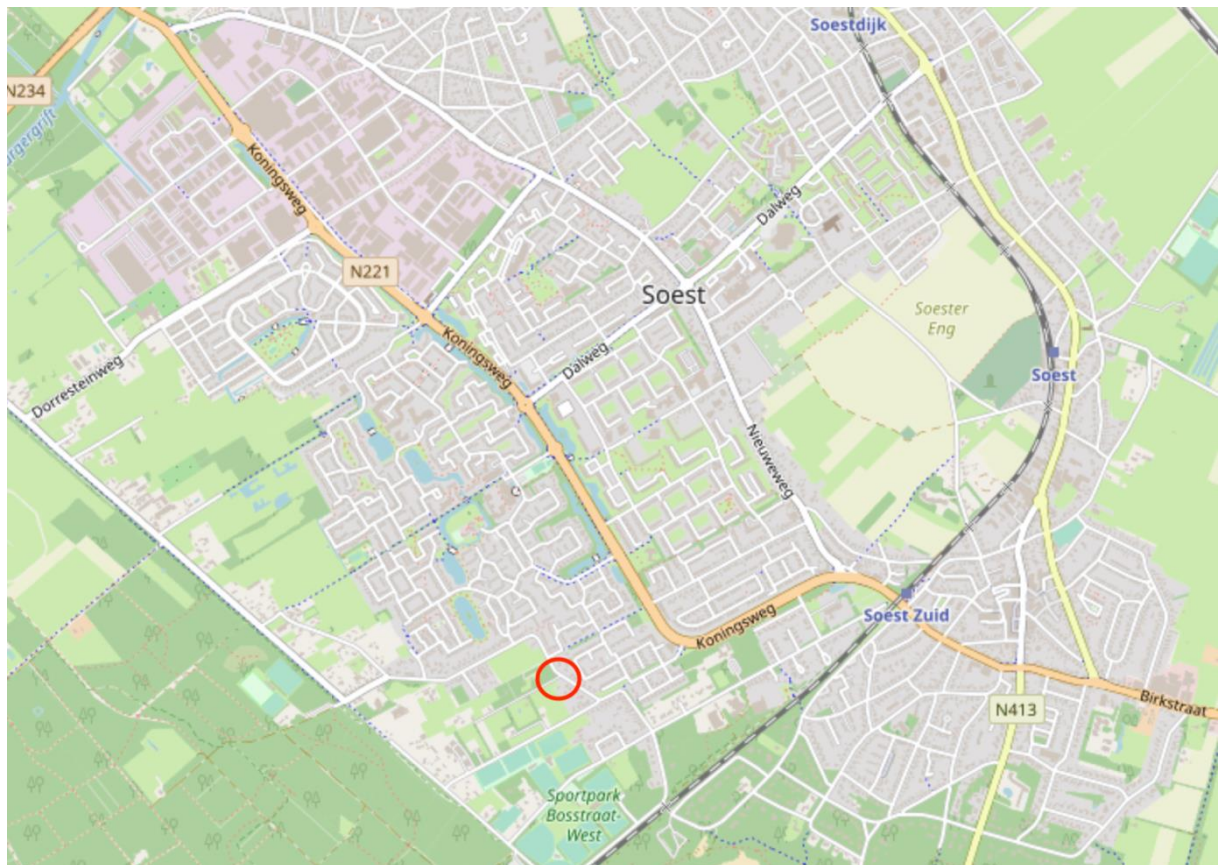
Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', onherroepelijk op 03-06-2015. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een herziening van het bestemmingsplan vereist.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Soest binnen de gemeente Soest.

Het gebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie G, nummer 9463.

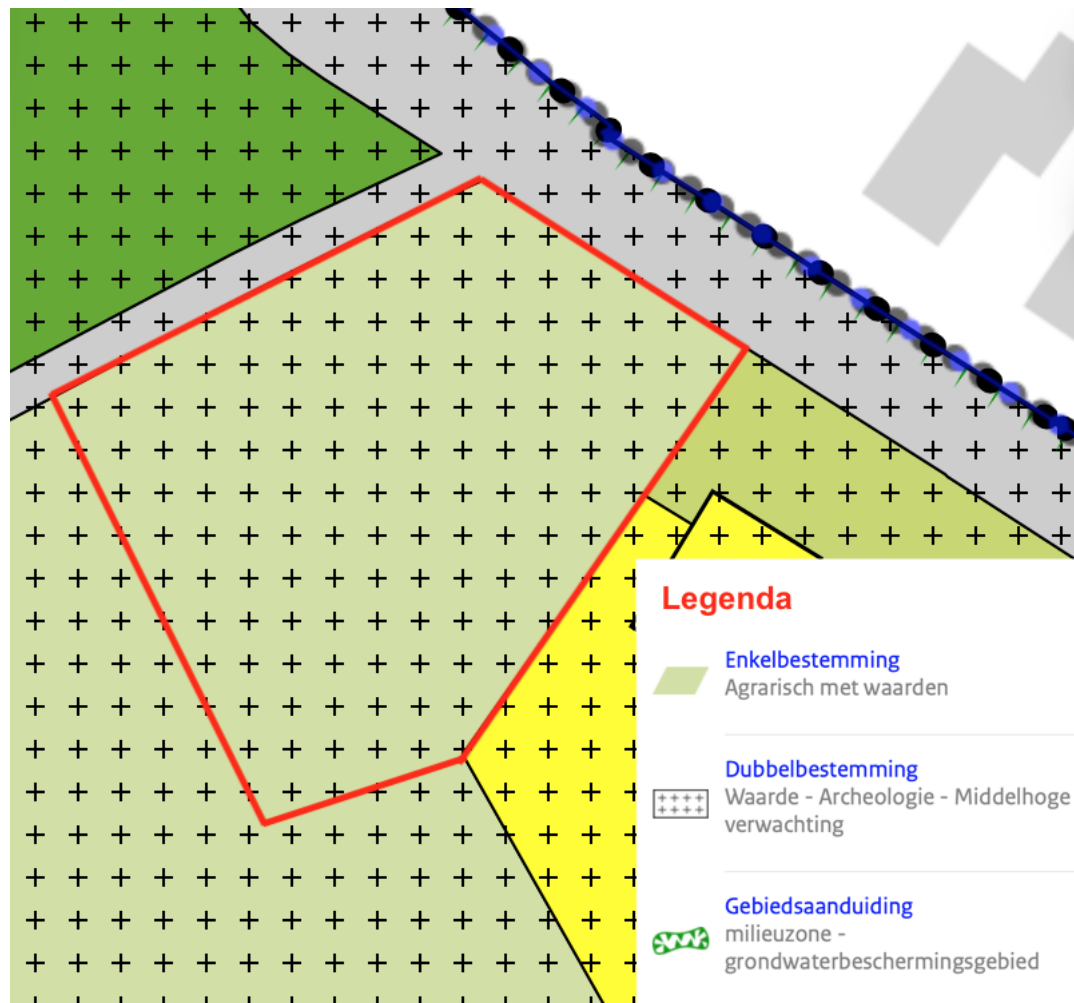
In bijgevoegde afbeeldingen is de ligging van het plangebied in de kern Soest weergegeven.



Figuur 1. Ligging in de kern Soest

1.3 Geldende plannen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, onherroepelijk op 3 juni 2015. Ter plaatse van de gronden is de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ van toepassing. Daarnaast geldt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ en een gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’. Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, het plangebied is rood omlijnd.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast is het ‘Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets’, vastgesteld op 28 september 2017 van toepassing. Het plangebied is in dit plan aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘overig zone- parkeernormen auto en fiets’. De nota ‘Parkeernormen auto en fiets’ (2017) is hier van toepassing. De nota geeft uitleg over de berekening van de parkeereis en hoe daaraan te voldoen. Op 14 oktober 2021 is dit parapluplan herzien met ‘Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening’. In dit parapluplan zijn enkele omissies uit het eerste parapluplan hersteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving is het uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteengezet. 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. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Ten slotte is in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit bestemmingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het nationale beleid is in maart 2012 neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze visie vervangt verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, zoals de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Gemeenten en provincies zijn, volgens de Rijksoverheid, beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren en hebben daarom in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte meer bevoegdheden gekregen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*".

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft geen onevenredig negatieve invloed op doelstellingen die op nationaal niveau zijn geformuleerd. Uit de jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) komt naar voren dat plannen waarbij minder dan 12 woningen mogelijk worden gemaakt geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met onderhavig plan is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Doorwerking plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de gebieden uit bovenstaande alinea. Het plan is dan ook niet in strijd met het nationaal ruimtelijk belang, zoals geborgd in het Barro.

Planspecifiek

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Interim Omgevingsverordening

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Gemeenten kunnen binnen het PRS-beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

1. Inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling: ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. 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 en
2. Behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied: het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Binnen de rol van de provincie is het accent verlegd van toetsing naar sturing (ontwikkelingsplanologie). In de verordening komt bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.

De Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet. De interim verordening vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

De verordening schrijft voor hoe gemeenten moeten omgaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Planspecifiek

In het plan wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling en daarmee sluit het plan aan op de eerste pijler van de Provinciale ruimtelijke structuurvisie. Daarnaast sluit het aan op pijler twee omdat de landschappelijke waarde gewaarborgd blijven. De aanwezige bostuin wordt behouden en opgenomen in het plan. De provinciale belangen vinden hun doorvertaling in het bestemmingsplan doordat ingezet wordt op de twee pijlers uit het beleid. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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 zoals hoeveelheid en soorten woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het 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.

Planspecifiek

Het toevoegen van twee woningen kan bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk. De woningen passen binnen het huidige straatbeeld en dorpse karakter. Tevens worden bestaande bomen zoveel mogelijk behouden, zie de Bomen Effect Rapportage in bijlage I van de toelichting. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

2.3.2 Masterplan wonen Soest (2020-2025)

Voor woningbouwplannen in de kern Soest is het masterplan Wonen Soest vastgesteld. Dit masterplan geeft kaders en sturing aan het woningbouwprogramma voor de kern Soest voor de korte tot middellange termijn. Het masterplan Wonen is gebaseerd op een behoefteonderzoek, afgezet tegen de bestaande voorraad en de planvoorraad. Dit heeft geleid tot vaststelling van een no-regret scenario waarin wordt gestreefd naar 50% betaalbare nieuwbouw (20% sociale huur, 25% sociale koop, 5% middeldure huur). Aan het masterplan Wonen zijn instrumenten gekoppeld zoals de doelgroepenverordening en huisvestingsverordening. Ook wordt een voorzet gegeven voor een uit te werken programma wonen en zorg.

Masterplan Soesterberg

Het masterplan Soesterberg voorziet in een evenwichtige bevolkingsgroei om een levensvatbaar dorp te creëren. Hiervoor is het van belang om Soesterberg-breed een juiste balans te hebben in het woningbouwprogramma. Bovendien moet deze balans ook zijn weerspiegeling hebben op de voorzieningen (economisch, sociaal, infrastructuur, etc.) in het dorp.

Onderdeel en afgeleide van het masterplan Soesterberg is het vastleggen van een volkshuisvestelijke norm voor Soesterberg. Deze norm ligt op 20% betaalbare nieuwbouw. De reden hiervan is dat Soesterberg in de afgelopen decennia in die zin een scheefgroei kent in de verhouding goedkoop versus midden-/duur segment.

Planspecifiek

Onderhavig plan maakt twee vrijstaande woningen mogelijk in het hogere prijssegment. Ondanks dat de focus in het Masterplan wonen ligt op het betaalbare segment is ook behoefte aan woningen in het hogere segment. Door het ontwikkelen van de twee vrijstaande woningen is de financiële haalbaarheid geborgd. Het plan past daarmee binnen het masterplan Wonen.

2.3.3 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest (De groene kernkwaliteit, 2014) is de hoofdgroenstructuur van de gemeente aangegeven. Het Groenstructuurplan beschrijft de belangrijkste groenstructuren op dorps- en wijkniveau van Soest en Soesterberg, waarbij bomen de belangrijkste dragers van het groene karakter van de gemeente zijn. De bos- en natuurgebieden zijn daarbij niet meegenomen.

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.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op basis van het groenstructuurplan niet binnen stedelijk gebied. In het plan worden bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden. Het plan is in overeenstemming met het groenstructuurplan.

2.3.4 Lokaal Duurzaamheidsplan 2016-2020

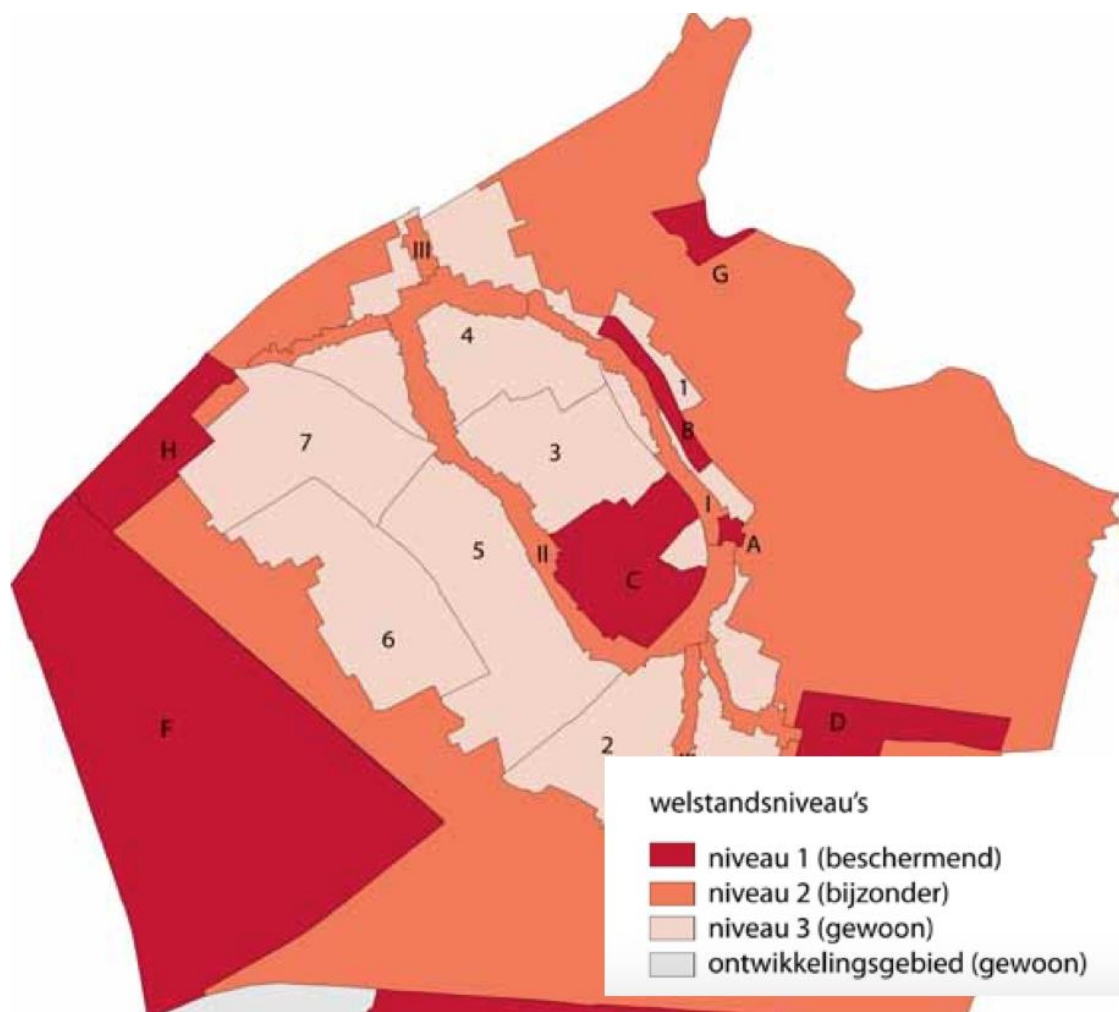
De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan.

Planspecifiek

Een nieuwbouwwoning biedt mogelijkheden om in te zetten op duurzaamheid. Ook voor onderhoudig plan zijn duurzaamheidsmaatregelen mogelijk. De maatregelen met betrekking tot duurzaamheid worden in een later stadium van het proces verder uitgewerkt.

2.3.5 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten. In bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de welstandskaart opgenomen.



Figuur 7. Uitsnede welstandskaart

Planspecifiek

Op basis van de welstandskaart geldt voor het plangebied het welstandsniveau 'bijzonder'. Het plan moet voldoen aan de ter plaatse geldende beoordelingsaspecten, de hoofdaspecten en deel-aspecten behorend bij het niveau 'bijzonder'. Deze zijn opgenomen in bijgevoegde figuur.

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.
DEEL-ASPECTEN	Compositie aan- en bijgebouwen	- Compositie van de aan- en bijgebouwen passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de compositie van de aan- en bijgebouwen op de belendingen; - Evenwichtige verhoudingen van aan- en bijgebouwen tot de hoofdmassavorm(en); - Evenwicht en samenhang in de compositie van de aan- en bijgebouwen op zich.
	Gevelindeling	- Gevelindeling passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelindeling op de belendingen; - Evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich.
	Vormgeving	- Vormgeving van de gevelelementen passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen; - Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak; - Evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevel elementen op zich.

Figuur 8. Hoofd- en deelaspecten welstand

Planspecifiek

Uit het beschrijven en toetsen van het relevante beleid op rijks- provinciaal- en gemeenteniveau blijkt dat het beleid geen belemmering vormt voor het plan. Daarnaast heeft het CRK ten aanzien van welstand een positief advies gegeven op het plan.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In de eerste paragraaf wordt de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven, vervolgens wordt in de opvolgende paragrafen ingezoomd op de planlocatie zelf.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de overgang van hoog naar laag is reeds vóór 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting van Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude Kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig.

De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvonden. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie. De geleidelijke overgang weiland - erven en agrarische bebouwing - akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat- Torenstraat- Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts enkele boerderijen een agrarische functie.

3.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Soest, aan de rand van de bebouwde kom en de wijk 'Overhees'. Het gebied vormt een overgang tussen bebouwde kom en de westelijk gelegen bossen, en wordt ingevuld met ruim opgezette woonpercelen, bedrijven en enkele maatschappelijke functies. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele sportverenigingen gevestigd.

3.4 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Den Blietkiaan en het 2^e Heezerlaantje, is in de huidige situatie onbebouwd en maakt onderdeel uit van een 'bostuin'. De noordoostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Den Blietkiaan, waaraan vrijstaande- en twee onder een kapwoningen liggen. De noordwestzijde van het plangebied wordt begrensd door het 2e Heezerlaantje. Aan de westzijde liggen agrarische gronden en aan de zuidzijde woonbestemmingen.

In bijgevoegde afbeelding is de huidige situatie van het plangebied rood omlijnd weergegeven.



Figuur 4. Huidige situatie, met noordpijl naar beneden (bron google maps)

3.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Er bevinden zich geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden in het plangebied. Daarnaast is er geen sprake van een beschermd dorpsgezicht in het plangebied.

3.6 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied, Den Bliklaan en het 2^e Heezerlaantje, kunnen gecategoriseerd worden als een erftoegangsweg met een lage verkeersintensiteit. De achterliggende wijk Overhees is vanaf de Den Bliklaan voor langzaam verkeer op vele plaatsen ontsloten. Gemotoriseerd verkeer moet vanwege de autoluwe opzet van deze jaren 70 wijk omrijden.

3.7 Groenstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bostuin, die zich vanuit de rand van de bebouwde kom uitstrekt richting het westen. Voor het realiseren van het plan moeten bomen gekapt worden. In een Bomen Effect Analyse (Bea) is onderzocht welke bomen duurzaam te behouden zijn en welke bomen geveld moeten worden. In bijlage I van de toelichting is de Bea opgenomen. In de Bea is beschreven op welke manier tijdens de bouw rekening kan worden gehouden met te behouden bomen.

3.8 Waterstructuur

Op en rondom het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig. De grondwaterstand is relatief laag, waardoor er geen sprake is van grondwateroverlast.

Op basis van het bestemmingsplan “Landelijk gebied” ligt het plangebied binnen grondwaterbeschermingsgebied. Het feitelijke grondwaterbeschermingsgebied Soestduinen reikt echter niet tot het plangebied, zoals weergegeven in het provinciale beleid ‘Gebiedsdossier waterwinning Soestduinen’. In het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is dit (nog) niet correct overgenomen.

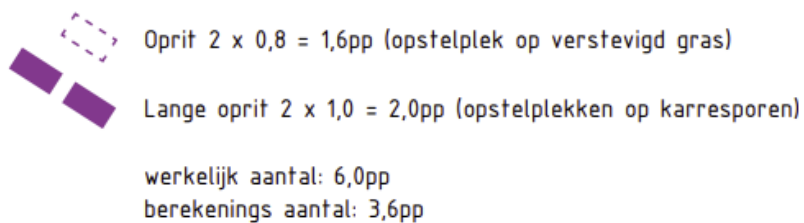
In 5.2.6 van de toelichting is met de watertoets gemotiveerd dat belangen van water niet worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel naast Den Bliklaan 67. De woningen kunnen gebouwd worden met een bouwlaag en een kap en worden centraal op het perceel gesitueerd. De maximale goothoogte bedraagt 3,50 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter. Dit sluit aan bij woningen in de buurt.

Voor elke woning wordt een oprit gerealiseerd, die haaks aansluit op de Den Bliklaan. De oprit functioneert tevens als parkeerplaats.

Op bijgevoegde afbeelding is het bovenaanzicht van de woningen weergegeven. Vervolgens is een 3d impressie van de voorzijde weergegeven.



Figuur 5. Nieuwe situatie bovenaanzicht



Figuur 6. Nieuwe situatie 3d impressie voorzijde woningen

Stedenbouwkundige motivering

De bestaande woningen aan de Den Blietlaan staan niet op één rooilijn. De voorgevels verspringen telkens met circa één meter. Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing is de woning grenzend aan het 2e Heezerlaantje, één meter naar achteren geschoven om op het stedenbouwkundige karakter van de laan aan de sluiten. Daarnaast wordt hiermee voldoende ruimte gegeven voor een kwalitatieve overgang naar de bostuin. Zie het document landschappelijke inpassing van bureau Maak space d.d. 23-3-2022 voor een verdere toelichting (bijlage 2).

Natuurinclusief bouwen

In de verdere uitwerking van het ontwerp zal aandacht komen voor natuurinclusiviteit, waaronder inbouwstenen in de gevel voor huismussen en vleermuizen, nestkastjes, een bostuin aan de achterzijde van de woning, etc. De woningen worden voorzien van pv cellen en er zal goede infiltratie worden gerealiseerd. Dit zal later terugkomen bij de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en kabels en leidingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

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.

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, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstig bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Planspecifiek

Omdat de bestemming wijzigt naar 'Wonen' wordt het gebruik gevoeliger. Om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit in overeenstemming is met het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage II van de toelichting. Geconcludeerd wordt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dan ook dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik van wonen. Wel dient rekening worden gehouden bij het toepassen van (licht verontreinigde) grond met de beperkingen die hieraan onderhevig zijn. Indien gedurende nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de planlocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkend verwerker.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan. Wel moeten eerder geformuleerde aandachtspunten in acht worden genomen.

5.2.2 Milieuzonering

Algemeen

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. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn. 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.

Gebiedstypen Functiemenging

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

- A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende.
- B: activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden.
- C: activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen overdag plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Planspecifiek

Het plan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk. In de buurt van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die mogelijk belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door het toevoegen van de woning.

Het perceel ligt aan de rand de bebouwde kom in een gebied met vooral woonbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied kan een goed woon-/leefklimaat worden gerealiseerd

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.2.3 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in de buurt van een weg of spoorweg waarvoor wettelijk een geluidszone geldt. In de nabije omgeving van het plangebied liggen uitsluitend 30 km/h zone wegen. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 fijnstof (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 is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinder-dagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Planspecifiek

Vanwege de beperkte omvang van het plan kan de ontwikkeling aangemerkt worden als een NIBM-project. Daarmee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van luchtkwaliteit. Daarnaast is geen sprake van een gevoelige bestemming op basis van het besluit gevoelige bestemmingen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Planspecifiek

Aan hand van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in – of nabij het plangebied zich op basis van het activiteitenbesluit geen bedrijven bevinden waarvoor veiligheidsafstanden gelden. Het plangebied is in de bijgevoegde afbeelding rood omcirkeld weergegeven. Overige relevante risicocontouren van inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen zijn niet aanwezig in de nabije omgeving. Externe veiligheid vormt geen belemmering.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart

5.2.6 Water

Beleid, Wet- en regelgeving

5.2.6.1 Rijk

De Nationale Omgevingsvisie, klimaatadaptatie, september 2020

Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

(PM: vooruitlopend op de vaststelling wordt dit beleid alvast meegenomen)

Samenhang keuzes NOVI en ambities voor water

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de integrale visie van het rijk voor de fysieke leefomgeving.

De NOVI maakt op hoofdlijnen keuzes en is hiermee ook richtinggevend voor water. In de NOVI worden voor de leefomgeving richting 2050 4 prioriteiten gesteld:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De prioriteiten bestaan uit samenhangende opgaven waarin water steeds een belangrijke rol speelt:

- Klimaatadaptatie gaat voor een groot deel over opgaven rond water. Ons land moet blijven werken aan de bescherming tegen overstromingen en de gevolgen daarvan en anticiperen op langdurigere droge perioden voor onze zoetwatervoorziening en de scheepvaart. Wateroverlast moet zo veel mogelijk worden voorkomen door de inrichting van onze steden, infrastructuur en het landelijk gebied aan te passen. Ook de energietransitie gaat voor een groot deel op en rond het water plaatsvinden. Met name op de Noordzee ligt hier een enorme opgave.
- Voor een duurzame economie is Nederland voor een belangrijk deel afhankelijk van water, denk aan scheepvaart, landbouw, drinkwater, proceswater, recreatie, etc. Ook is voldoende en schoon water een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en mensen.
- Steden moeten klimaatbestendig gemaakt worden om sterk en gezond te blijven. Er ligt in veel steden een opgave om wateroverlast, hittestress en de gevolgen van overstromingen en droogte te beperken.
- Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van ons landelijk gebied is het nodig om het gebruik van land en water (bijvoorbeeld door de landbouw) beter in balans te brengen met vereisten van ons natuurlijk kapitaal: gezonde bodem- en watersystemen en bijbehorende natuur. Een goede inrichting en beheer van onze watersystemen zijn nodig om onze natuur en biodiversiteit te behouden en verbeteren.
- Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken, om meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten en om programmering en planning af te stemmen. Veel van deze ontwikkelingen en opgaven komen in regionale gebiedsprocessen

samen. Besluiten over de fysieke leefomgeving zullen uiteindelijk vaak op gemeentelijk of provinciaal niveau genomen worden. De watertoets is een wettelijk verplicht instrument dat ervoor zorgt dat het belang van water en klimaatadaptatie wordt meegewogen in de relevante besluiten over het fysieke domein. Bij ruimtelijke ingrepen worden standaarden toegepast die de praktijk van ontwerpen, bouwen en beheren bepalen. Het borgen van klimaatadaptatie in zulke standaarden wordt door het rijk ondersteund door het Overleg Standaarden Klimaatadaptatie (OSKA).

5.2.6.2 Provincie

Interimverordening

Behoud van de kwaliteit van het drinkwater is essentieel. De duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening geldt als een dwingende reden van groot openbaar belang. Voorkomen moet worden dat de risico's op verslechtering van de bronnen toenemen (stand-still). Voor de afweging is met het belang van drinkwaterwinning voldoende rekening gehouden. De Handreiking (grond)waterbescherming biedt een methode om risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor de drinkwaterwinning te beoordelen. Als de risico's op verontreiniging door een functiewijziging toenemen, moeten locatiealternatieven voor de functie en bijbehorende activiteiten worden overwogen. Als dit om zwaarwegende redenen niet kan, moeten maatregelen worden genomen om risico's te verkleinen. Binnen de gemeente Soest ligt 1 drinkwaterwinning, genaamd Soestduinen. De beschermingszones van de drinkwaterwinningen in omliggende gemeenten overschrijden de gemeentegrens niet. Gedeputeerde Staten is vaarwegbeheerder van de Eem, aan de rand van Soest. In de interimverordening legt de provincie de nadruk op een klimaatadaptieve inrichting van de fysieke omgeving.

5.2.6.3 Waterschap

Blauwe Omgevingsvisie 2050

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet Waterschap Vallei en Veluwe op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt Waterschap Vallei en Veluwe integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

Waterveiligheid

Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.

- Watersysteem
 - Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- Wonen en zuiveren
 - Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- Circulaire economie
 - Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- Energietransitie
 - Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Keur en Legger

Daarnaast heeft het waterschap toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur met bijbehorende uitvoeringsregels. Deze zijn onder andere te raadplegen via de website van waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste regels uit de Keur met betrekking tot dit project zijn hieronder weergegeven:

- Oppervlaktewater mag niet zonder compensatie gedempt worden. Het onttrekken van water uit een oppervlaktewaterlichaam of het lozen van water erop is eveneens verboden zonder vergunning;
- Het profiel van de watergangen mag niet zonder vergunning veranderd worden. Ook mogen er niet zonder vergunning werkzaamheden verricht worden in beschermingszones van oppervlaktewaterlichamen. Voor oppervlaktewaterlichamen A bedragen de beschermingszones aan beide zijden 5 meter, gemeten vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam;
- Het is in beginsel verboden zonder watervergunning een waterstaatswerk (zoals een duiker) te wijzigen of aan te leggen;
- Het is in beginsel verboden zonder watervergunning grondwater te onttrekken of water in de bodem te infiltreren;
- Het is in beginsel verboden het waterpeil in een oppervlaktewater te wijzigen door middel van een werk; daaronder begrepen de onderbemaling;
- Het toevoegen van water aan oppervlaktewater via werken is in principe verboden. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:
- Buiten de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt (voor Hen-Sed wateren) of 0,40 ha (voor niet-Hen-Sed wateren).
- Binnen de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt.
- Het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het watersysteem. Hiervoor gelden de volgende regels en uitgangspunten:
- Waterschap Vallei en Veluwe gaat ervan uit dat zonder maatregelen door een verhardingstoename 60 mm meer geloosd wordt op oppervlaktewater dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid dient daarom gecompenseerd te worden;
- De wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de compenserende maatregelen in staat zijn de genoemde hoeveelheid van 60 mm vast te houden. Indien mogelijk heeft het de voorkeur het water te laten infiltreren.
- Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een richtlijn voor de infiltratiecapaciteit van verschillende bodemsoorten (tabel 1 Beleidsregels). De infiltratiecapaciteit varieert van 500

mm/h voor grof zand tot 0,4 mm/h voor kleiig leem. De infiltratiecapaciteit ter plaatse mag worden afgetrokken van de te compenseren 60 mm, mits infiltratie ter plaatse mogelijk is.

- Voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bouwputbemaling geldt een vrijstelling van het verbod, mits:
 - De onttrekking maximaal 3.000 m³ per dag bedraagt, en;
 - De onttrekking maximaal zes maanden duurt, en;
 - De onttrekking niet tot gevolg heeft dat de grondwaterstand meer dan 0,5 m verlaagd wordt ten opzichte van het gewenste ontgravings- of saneringsniveau.
- Waterschap Vallei en Veluwe kan algemene regels stellen die mede kunnen inhouden een vrijstelling van de watervergunningplicht of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Ook kan de verplichting worden opgelegd handelingen te melden, metingen uit te voeren, gegevens te registreren en daarvan opgave te doen het waterschap.

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen rond waterstaatswerken een watervergunning van het waterschap benodigd. Voor dit project is het volgende uit de Legger van belang:

- Voor waterkeringen en beschermingszones (van zowel keringen als watergangen) gelden strenge eisen ten aanzien van wijzigingen. In dit project zijn keringen niet van belang, maar de beschermingszones van watergangen wel.
- Voor waterlopen de A, B en C watergangen en de kunstwerken.

5.2.6.4 Gemeente

Omgevingsvisie

Voor een gezonde en veilige leefomgeving streven we naar het zo veel mogelijk voorkomen van het contact met afvalwater. We sluiten lozingen van huishoudelijk afvalwater van alle percelen aan op vuilwaterriool of een andere publieke voorziening, zodat er geen ongezuiverd afvalwater in het milieu terecht komt. Het bedrijfsmatig afvalwater wordt ingezameld en verwerkt als er geen sprake is van beïnvloeding van de doelmatige werking van de riolering en zuivering. Als dit wel het geval is, dan worden voorwaarden gesteld aan de lozing op de riolering. We scheiden zoveel mogelijk vuilwater en schoonwater. Zo blijft schoon water schoon. Bij afkoppelen geldt de voorkeursvolgorde (eerst benutten, dan via infiltratie in de bodem, dan directe afvoer naar het oppervlaktewater, dan afvoer via het maaiveld en tenslotte afvoer via een regenwaterriool). In ons streven naar een gezonde leefomgeving dragen wij als gemeente bij aan een watersysteem van goede kwaliteit. Een watersysteem van goede kwaliteit draagt bij aan natuurontwikkeling, landschap en recreatie. Wij richten ons samen met het waterschap op geen achteruitgang in de kwaliteit van het bodem- en (grond)watersysteem, het meer robuust maken van de retentiegebieden en het behalen van de KRW-doelen voor KRWwaterlichamen in 2027. We willen de waterkwaliteit laten aansluiten op de functie en het recreatieve gebruik (zwemwater, vaarwater, viswater) en we beperken zoveel mogelijk emissie uit de afvalwaterketen naar het watersysteem, voor zover dit op een doelmatig wijze mogelijk is. Voor een doelmatig beheer van de afvalwaterketen en het optimaal functioneren van de zuivering scheiden we vuilwater en schoonwater. Hierdoor vinden overstorten minder vaak plaats en de impact van overstortingen op de waterkwaliteit is kleiner. We passen de best mogelijke techniek toe bij inzamelen en transport afvalwater. Tot slot passen we het principe toe: de vervuiler/initiatiefnemer betaalt.

De gemeente streeft samen met onze inwoners en bedrijven naar een leefbare omgeving, waarin de negatieve gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk worden beperkt. Dat betekent dat wij streven naar het beperken van maatschappelijke ontwrichting en schade door extreme weersomstandigheden:

Bij korte hevige én bij langdurige neerslag:

- Blijven snelwegen, provinciale wegen en andere hoofdroutes zo lang mogelijk toegankelijk.
- Zijn overige wegen binnen een uur weer toegankelijk, bij hevige buien • Blijven nooddiensten bereikbaar voor calamiteitenverkeer.
- Ondervindt bebouwing incidenteel schade bij extreme buien.
- Ondervinden vitale en kwetsbare functies geen schade of uitval.
- Worden onveilige situaties zoals o.a. het onderlopen van onderdoorgangen zoveel mogelijk voorkomen.

Bij een lange periode van droogte:

- Blijft schade aan openbaar groen beperkt.
- Blijft open water en grondwater van voldoende kwaliteit, voor recreatief gebruik en biodiversiteit.

Bij langdurige hitte:

- Wordt hittestress bij kwetsbare groepen zo veel mogelijk voorkomen.
- Wordt opwarming van drinkwater tijdens transport en distributie in het leidingnet voorkomen.
- Vinden mens en dier verkoeling in groene plekken

Bij overstromingen:

- Worden gevolgen beperkt door waterrobuuste bouw en inrichting
- Worden gevolgen beperkt door voldoende beschikbaarheid voor schuillocaties en mogelijkheden voor evacuatie.

Om dit te bereiken werken we aan klimaatbestendige inrichting van de publieke (openbare) en private buitenruimte (o.a. tuinen en (parkeer)terreinen) en het watersysteem. Relevante fysieke veranderingen worden benut om klimaatbestendige maatregelen te nemen. Dat geldt voor projecten van de gemeenten en het waterschap en voor projecten van anderen: bewoners, (agrarische) bedrijven, woningcorporaties, terreinbeheerders en maatschappelijke organisaties. Dat betekent ook dat onderhoudscycli van infrastructuur, riolering, groen en gebouwen worden benut.

Om te kunnen anticiperen op klimaatverandering en om overlast tijdens hevige neerslaggebeurtenissen te voorkomen gaan we anders om met regenwater. We houden het water zoveel mogelijk vast waar het valt en hergebruiken het zoveel mogelijk. Water dat we niet kunnen vasthouden en hergebruiken laten we bij voorkeur oppervlakkig afstromen. De afstroming vindt plaats naar laagteberging, waar het geen schade oplevert. Vanuit deze voorziening vindt infiltratie naar het grondwater plaats of (vertraagde) afvoer naar het oppervlaktewatersysteem. Het watersysteem voldoet aan de provinciale normen voor de afvoer- en bergingscapaciteit.

Gemeenten en waterschappen bepalen samen in hoeverre zogenaamde vasthoudmaatregelen buiten het watersysteem (tijdelijke waterberging in de openbare en private ruimte) nuttig en nodig zijn in relatie tot de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit in het watersysteem. Hierbij zijn de maatschappelijke kosten en baten van investeringen het uitgangspunt. Bij (ver)nieuwbouw is sprake van een klimaatbestendige bouw en inrichting, met zo min mogelijk afwenteling naar de omliggende percelen. We gaan bij de inrichting zo veel mogelijk uit van het van nature aanwezige watersysteem. We passen de functie aan het watersysteem en niet het watersysteem aan de functie. We manipuleren de grondwaterstand en het grondwaterregime niet (of minimaal) om een ontwikkeling of specifieke gebruiksfunctie mogelijk te maken (geen onderbemalingen, minimale toepassing van drainage). In de bebouwde omgeving leggen we meer groen aan om de sponswerking en leefbaarheid van het gebied te vergroten. We verminderen hitte in bebouwd gebied door het creëren van (tijdelijke)

schaduwwerking en het gebruik van de juiste bouwmaterialen. Ook houden wij bij de inrichting van de ondergrond rekening met het risico van opwarming van drinkwater in het leidingnet onder verharde oppervlakken.

In het gemeentelijk Water en rioleringsplan is bovenstaand beleid nader uitgewerkt.

Algemene aandachtspunten

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Drinkwaterbeschermingsgebieden

In een waterwingebied wordt het grond- of oppervlaktewater gebruikt om er drinkwater van te maken. Als dat grond- of oppervlaktewater vervuild raakt, dan heeft dat ook gevolgen voor het drinkwater. Daarom zijn er gebieden aangewezen als drinkwaterbeschermingsgebied waarvoor bepaalde regels gelden voor bewoners en bedrijven ten aanzien van bijvoorbeeld het in de bodem brengen van vloeistof(fen). Meer informatie over de drinkwaterbeschermingsgebieden kunt u vinden op de website van de Provincie Gelderland en Utrecht.

Planspecifiek:

Regenwater wordt niet geloosd op het vuilwaterstelsel maar wordt op eigen perceel verwerkt. Door hergebruik of infiltratie. Het plan voldoet hiermee aan het waterbeleid.

5.2.7 Ecologie

Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in de provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Planspecifiek:

Het voorkomen van beschermde soorten is op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is een quickscan natuur uitgevoerd, het onderzoek is toegevoegd in bijlage III van de toelichting. In de quickscan wordt ook aandacht besteed aan gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 9,9 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Het Natuur Netwerk Nederland kent geen externe werking, hier spelen dan verder ook belangen. De afstand van 9,9 km tot Natura 2000 is groot genoeg en de werkzaamheden veroorzaken geen directe en indirecte verstoringen van het Natura 2000-gebied. Op basis van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is het voor projecten en andere handelingen verplicht om aan te tonen dat er geen significante effecten zijn door stikstofdepositie. Er worden geen effecten verwacht, maar het bevoegd gezag kan een Aerius-berekening toch wenselijk achten als feitelijke rekenkundige onderbouwing.

Soortenbescherming

In bijlage III van de toelichting is uitvoerig verslag gedaan van het locatiebezoek.

Ten aanzien van vogels zijn er in het plangebied geen nesten aangetroffen met een jaarrond beschermde status. Er kunnen nesten van holtebewonende vogelsoorten aanwezig zijn in boomholten binnen het projectgebied. De verwachte nesten van deze soorten zijn niet jaarrond beschermd, omdat in de directe omgeving goede alternatieve nestlocaties voorhanden zijn. Bewoonde nesten zijn echter altijd beschermd. Met de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb zolang bewoonde nesten niet worden verstoord of vernield. Het advies is om de te verwijderen bomen te verwijderen in de periode tussen 1 december en 1 maart. De kans dat dan bewoonde nesten aanwezig zijn is erg klein. Buiten deze periode mag geveld worden, mits uit een aanvullende controle is gebleken dat er geen bewoonde nesten aanwezig zijn. Voor vleermuizen is altijd een inspectienodig waaruit moet blijken of te verwijderen bomen en het te slopen gebouw verblijfplaatsen bevatten en of deze in gebruik zijn. Het advies is om ruim voor het begin van de werkzaamheden een vleermuisinspectie uit te laten voeren. Mogelijk volgt daaruit dat een aanvullend onderzoek nodig is.

Ten slotte geldt in het algemeen dat het werkterrein en de directe omgeving voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd moet worden op de aanwezigheid van dieren. Eventueel aangetroffen egels, padden of kikkers moeten dan voorzichtig verplaats worden naar bijvoorbeeld het naastgelegen bosperceel.

Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich op basis van de Wnb binnen de bebouwde kom. Er is daarom geen sprake van een meldings- en herplantplicht.

Planspecifiek:

Geconcludeerd kan worden dat ecologie geen belemmering vormt voor het plan, zolang de aandachtspunten met betrekking tot soortenbescherming voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in acht worden genomen.

5.2.8 Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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.

Planspecifiek:

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt verstoord in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 500 m². Op grond van de regels van het bestemmingsplan is de oppervlakte van het bouwwerk hierin leidend. De beoogde woningen hebben een oppervlakte van in totaal ongeveer 350 m², dit is ruim onder de vrijstellingseis van 500 m². Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. In het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie-Middelhoge verwachting' overgenomen. Archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

5.2.9 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

Planspecifiek:

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht, geen rijks- of gemeentelijke monumenten in en rondom het plangebied. Daarnaast zijn er geen andere cultuurhistorische waarden en kenmerken in en rondom het plangebied aanwezig.

5.2.10 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. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.2.11 Verkeer en parkeren

De te realiseren woningen worden ontsloten via de Den Bliklaan. Beide woningen worden voorzien van een oprit. De toename van verkeersgeneratie als gevolg van het plan is minimaal. De Den Bliklaan heeft voldoende capaciteit om deze beperkte toename op te vangen.

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets', vastgesteld op 28 september 2017 en het 'Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening'.

In het parapluplan wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen auto en fiets. Voor het landelijk gebied gelden de parkeernormen uit bijlage 1. Bij de classificatie van woningen gaat de nota uit van het gebruiksoppervlak (GO) volgens NEN 2580. De parkeernorm voor een woning van 121 m² GO of groter is 2,0 p.p. per woning.

In het herziende ontwerp parapluplan is onder andere een grotere woningoppervlak toegevoegd als categorie. Het betreft een woning van 131 m² GO of groter, waarvoor een parkeernorm geldt van 2,2 p.p. per woning.

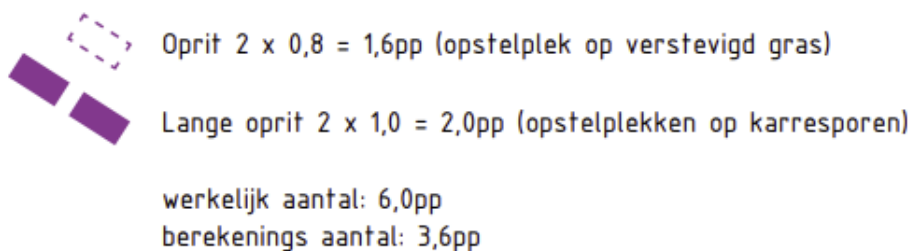
Het herziende paraplubestemmingsplan is vastgesteld waardoor er nieuwe normen gelden. De woningen zijn iets groter worden met 131 m² GO. In het herziende ontwerp parapluplan is onder andere een grotere woningoppervlak toegevoegd als categorie. Het betreft een woning van 131 m² GO of groter, waarvoor een parkeernorm geldt van 2,2 p.p., of 2,1 parkeerplaatsen per woning waar ook 6 fietsen gestald kunnen worden. In beide bergingen is ruimte voor 5 fietsen. Voor de woningen blijft derhalve de parkeereis van 2,2 maal 2 is 4,4 parkeerplaatsen.

Flexibiliteitsbepaling

Als de parkeereis bij een ontwikkeling na afronding maximaal 5,0 parkeerplaatsen bedraagt en de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, dan kan de parkeereis met maximaal 1,5 parkeerplaats verlaagd worden.

In het plan worden twee lange opritten (van meer dan 14,0 meter) voorgesteld. Deze worden uitgevoerd als karresporen, om de verharding zoveel mogelijk te beperken. Feitelijk kunnen hier vier auto's (2 maal 2) staan, in de telling wordt echter gerekend met 2 (2 maal 1). Om te kunnen voldoen aan de parkeerbalans wordt voor beide kavels een extra parkeerplaats in verstevigd gras uit te voeren naast het karrespoor. Deze plekken tellen mee voor 0,8 omdat deze parkeerplaatsen op uitgeefbaar

gebied liggen. In totaal is dan een aantal van 3,6 parkeerplaatsen aanwezig. De norm is 4,4. Middels de flexibiliteitsbepaling zou dan een verlaging van 0,8 nodig zijn op de mogelijke 1,5. Hiermee voldoet het plan de parkeereisen van de gemeente.



Figuur 10: Verkeer en parkeren

Zie voor meer details bijlage 2 van de regels.

Planspecifiek:

Uit dit hoofdstuk blijkt dat er zich naar aanleiding van het plan geen significante negatieve effecten voordoen. (Milieu) aspecten vormen geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Indeling van de regels

Samen met de verbeelding vormen de regels het juridisch bindende kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het bestemmingsplan en kan uitkomst bieden bij de interpretatie van een regel.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoudsmaten gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waaronder de anti-dubbeltelbepaling en de algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels. Ook is in dit hoofdstuk een algemene regel opgenomen voor de toelaatbaarheid van bepaalde werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 Toelichting regels

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

6.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Indien een begrip staat beschreven kan aansluiting gezocht worden in de betreffende wet waarin het begrip voorkomt.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

De regels op het niveau van de bestemmingen kennen eenzelfde opbouw. Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd:

- bestemmingsomschrijving: hierin staat beschreven wat met de bestemming wordt beoogd;
- bouwregels: hierin staat geformuleerd welke bouwwerken rechtstreeks met een omgevingsvergunning zijn toegestaan;
- afwijken van de bouwregels: hierin staat geformuleerd welke bouwwerken via afwijking met een omgevingsvergunning zijn toegestaan;
- specifieke gebruiksregels: hierin staat geformuleerd welke specifieke gebruiksregels - naast de gebruiksregels in de algemene bepalingen - binnen de betreffende bestemming van toepassing zijn;
- afwijken van de gebruiksregels: hierin staat geformuleerd welk gebruik binnen de betreffende bestemming al dan niet met een omgevingsvergunning is toegestaan;
- omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden: hierin staat geformuleerd voor welke werkzaamheden die geen bouwwerken betreffen een omgevingsvergunning is vereist;

Indien een bepaald lid niet van toepassing is, wordt deze niet in de regel genoemd.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin is een omschrijving opgenomen van de functies, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik).

Dit bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'.

Wonen

De bestemming Wonen geldt voor de twee vrijstaande woningen in het plangebied. De woningen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. In de regels is opgenomen dat uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan. Tevens wordt het bouwvlak voorzien van een maatvoering, waarmee de maximum goot – (3,50 m) en bouwhoogte (9 m) worden geregeld voor het hoofdvolume, en voor de erker en het lagere volume aan de zijkant een maximum goot- en bouwhoogte van drie meter.

Agrarisch met waarden - Bostuin

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Bostuin' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken en geen gebouw zijnde worden gebouwd. Deze bestemming is opgenomen vanwege de landschappelijke inpassing en het waarborgen van de natuurwaarde van de bostuin.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de woningen in het plangebied en perceelsontsluiting. Omdat de erker wordt meegenomen in de bestemming Wonen, is

de standaard systematiek op dit onderdeel losgelaten en is een erker niet mogelijk binnen de bestemming Tuin.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoge verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV 2)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader wordt met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afgesloten, waarin afspraken worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig: het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Procedure en fase wijzigingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de gebruikelijke diensten en instanties gestuurd. Dit gebeurt gelijktijdig met de terinzagelegging.

8.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is er geen voorontwerp ter inzage gelegd. In aanloop op het Ontwerpbestemmingsplan zijn met omwonenden gesprekken gevoerd en zijn middels een brief op de hoogte gesteld van de wijzigingen.

8.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van d.d voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlage I Bomen Effect Analyse

Bijlage II Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage III Quicksan Natuur

Bijlage IV Watertoets

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)
 - [Artikel 2 Wijze van meten](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 3 Gemengd](#)
 - [Artikel 4 Waarde – archeologie-middelhogewachting](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 5 Anti-dubbelregel](#)
 - [Artikel 6 Algemene bouwregels](#)
 - [Artikel 7 Algemene gebruiksregels](#)
 - [Artikel 8 Algemene afwijkingsregels](#)
 - [Artikel 9 Algemene wijzigingsregels](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 9 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 10 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Den Bliklaan naast nr. 67' van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0342.BPLG0041-0201) met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.7 aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.8 achtererf:

de gronden, die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.11 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.12 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.13 archeologisch deskundige:

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en Wethouders van Soest aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.14 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.15 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.17 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven; van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.18 bed- en breakfast:

een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw.

1.19 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.21 begane grondbouwlaag:

de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.22 bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd.

bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het betreffende gebruiksverbod.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bijbehorende bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.30 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.32 bouwwerk:

Een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.33 carport:

een overdekte stallingsruimte voor personenauto's en/of andere voertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak.

1.34 commissie voor welstand en monumenten:

Onafhankelijke commissie, die adviezen levert op het gebied van welstand en monumenten aan het gemeentebestuur.

1.35 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.36 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.37 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.38 erf- en terreinafscheiding:

een ander bouwwerk, dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.39 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 geluidgevoelig object:

woning, ander geluidgevoelig gebouw, woonwagenstandplaats en ligplaats voor een woonschip.

1.41 geluidgevoelige ruimte:

als geluidgevoelige ruimte van een woning wordt aangemerkt: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.

1.42 gemeentelijke parkeernormen:

de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen en parkeerfonds'

1.43 hobbymatige agrarische activiteiten:

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten.

1.44 hoofdbewoner:

degene, die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen, die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.45 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.46 inrichtingsplan:

een inrichtingsplan verbeelding of tekening op schaal 1 : 1000 van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor een perceel of gebied met een daarbij behorende beschrijving.

1.47 kangoeroewoning:

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van één of twee personen, die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

1.48 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.49 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.50 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.51 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder, die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.52 monument:

bouwwerken welke krachtens de Monumentenwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.

1.53 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.54 nevenfunctie:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit, die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

1.55 openbaar gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied, dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.56 overkapping:

een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.57 peil:

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van een weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 cm;

b. in andere gevallen:

de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 cm, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.58 recreatief medegebruik:

gebruik van gronden gericht op (extensieve) dagrecreatie, waarbij het gebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de gronden.

1.59 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.60 staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van deze regels.

1.61 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die deel uitmaakt van deze regels.

1.62 straatmeubilair:

meubilair dat langs de openbare weg staat zoals lantaarnpalen, banken en afvalbakken.

1.63 streek:

in het landschap voorkomend lineair element van landschappelijke waarde, bestaande uit een waterloop met opgaande beplanting, waarlangs veelal een pad is gelegen.

1.64 trekkershut:

een houten blokhut op een regulier kampeerterrein, die is ingericht voor recreatief nachtverblijf.

1.65 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.66 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

1.67 vliesgevel:

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloerooppervlak van de achterliggende woning(en).

1.68 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.69 voorgevelbouwgrens:

de bouwgrens, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

1.70 waardevolle archeologische laag:

de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.71 wonen:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

1.72 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.73 zijdelingseperceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

1.74 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.75 zomerseizoen:

de periode vanaf 1 maart tot en met 31 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. de bruto vloeroppervlakte van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- d. de netto vloeroppervlakte van een gebouw: binnen de afgewerkte omtrekwallen, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 m hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten.
- e. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel;
- g. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- h. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- i. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- j. breedte, lengte en diepte van een gebouw: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;

- k. verticale bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- l. vloeroppervlakte:
de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. relatie: indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak;
- c. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:
mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;
- d. het peil in andere gevallen:
mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. perceelsontsluitingen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerken' een bijbehorend bouwwerk.

3.2.1 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel hoofdgebouw	achter de voorgevel hoofdgebouw
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
perceelafscheidings	1 meter	2 meter
overige andere bouwwerken	1 meter	2 meter

b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:

1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Bostuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in Bijlage 2 van de planregels;
- b. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden;

Alsmede voor:

- c. Voorzieningen zoals: water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

4.2 Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. Ten behoeve van deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis.

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
- e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinshuizen betreffen;
- c. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven maten en inhoud.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak wonen gebouwd dienen te worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) buiten het bouwvlak mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen;

5.2.3 Andere bouwwerken

- a. voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid artikel 5.2.2 onder c teneinde een hogere goothoogte van bijbehorende bouwwerken toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen conform de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening)' d.d. 14 september 2021. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande, dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt, mits;
 1. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 2. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
 3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage I van de regels;
 4. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 5. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
 6. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1. Nevenfuncties bij woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een recreatiewoning, kleinschalige horeca en bed en breakfast, als nevenactiviteiten bij woningen zonder de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing', met inachtneming van het volgende;

- a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;

- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b van dit lid wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- h. per activiteit mag maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen;
- i. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m²;
- j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - archeologie middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - archeologie middelhoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;

- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 - 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 - 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid, of;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen, of;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- d. die een oppervlakte van 500 m² of minder beslaan, of;

- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

8.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van de WABO is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van de WABO is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 14.1 in de regels van dit plan niet van toepassing;

8.3 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
- b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;

- d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) berg ruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

8.4 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

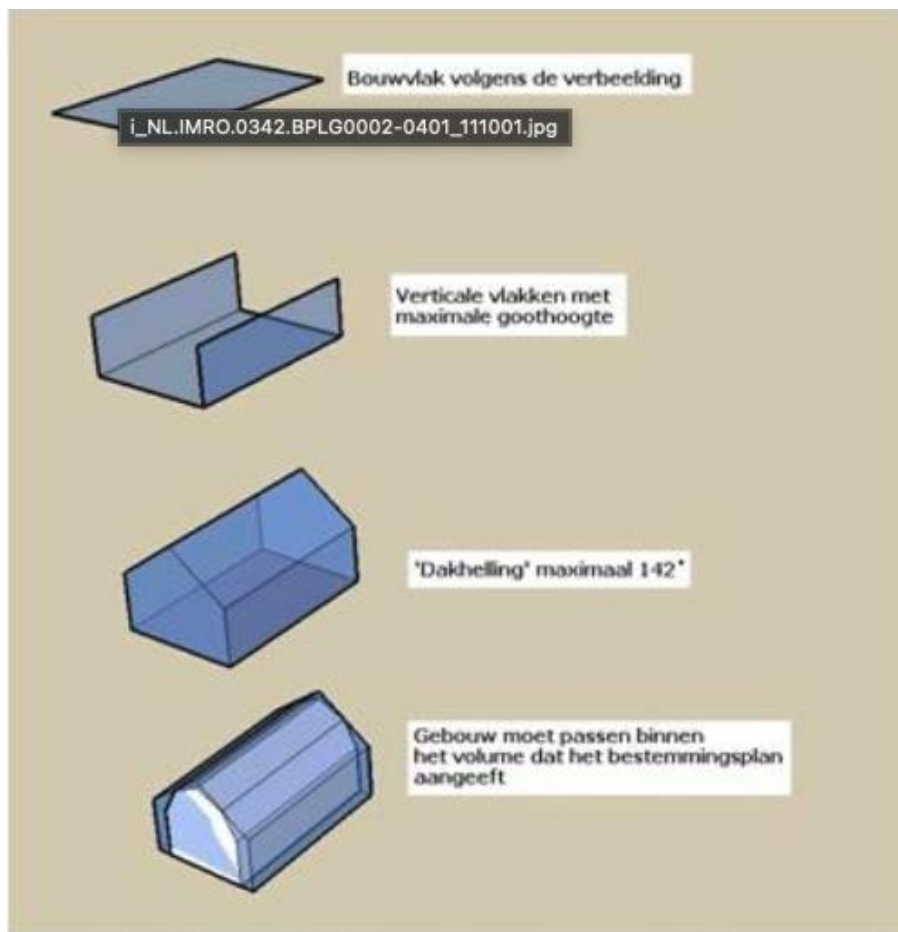
8.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 8 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde in lid 8.5 a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.6 Maximum goothoogte

- a. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

8.7 Figuur maximale goothoogte



Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 14 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

9.2 Verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- het gebruik van onbebouwde gronden buiten het bouwvlak met de bestemming waar niet mag worden gebouwd, als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte
- het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen, zomer- en recreatiewoningen, stacaravans, kampeermiddelen en voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 10 Uitsluitend aanvullende werking Bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
- d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
- f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- g. voor een grotere inhoudsmaat van een bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
 2. de vergroting van de woning vindt binnen het bestemmingsvlak plaats.

11.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 11.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.3 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
- b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
- c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
- d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning, zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;
- e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd, zulks conform de gemeentelijke parkeernormen;
- f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;

- g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlak bedraagt;
- h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting, dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings-en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
- e. (optie indien relevant) Het bepaalde onder a t/m d is niet van toepassing voorzover uit de Richtlijnen 97/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen

voortvloeien ten aanzien van het ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaande gebruik.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Den Bliklaan naast nr 67'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van d.d.

De gemeenteraad van Soest.

Bijlage I Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage II Inrichtingsplan Soest, Den Bliklaan



Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl