

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Apollo Noord KdK
NL.IMRO.0342.BPSTB0016-0301
20 november 2014

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerende plannen.....	6
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PLANOPZET.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 De regels.....	7
2.2.1 Inleidende regels	7
2.2.2 Bestemmingsregels	7
2.2.3 Algemene regels	8
2.2.4 Overgangs- en slotregels	9
2.2.5 De verbeelding	9
HOOFDSTUK 3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
3.1 Algemeen	11
HOOFDSTUK 4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	13
4.1 Procedure en fase bestemmingsplan	13
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.2.1 Algemeen.....	13
4.2.2 Zienswijzen	13
4.2.3 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 4 juli 2013 is het bestemmingsplan Soesterberg vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan zijn de planregels opgenomen voor de te ontwikkelen woningbouwlocatie 'Apollo Noord - KdK'. Aanleiding voor het bestemmingsplan 'Apollo Noord - KdK' (KdK staat voor Kontakten der Continenten) is het voortschrijdende inzicht met betrekking tot de gewenste woningbouwontwikkeling in Apollo Noord - KdK en een betere aansluiting op de bestaande woonwijk Apollo. Zo worden een aantal planregels die niet aansluiten bij de gewenste woningbouwontwikkeling aangepast. Daarnaast worden een aantal planregels aangepast zodat de nieuw te bouwen woonwijk Apollo Noord - KdK beter aansluit op de omgeving en de bestaande woonwijk Apollo. Ook vinden er een aantal wijzigingen op de verbeelding plaats.

In de planregels zijn in de bestemming 'Woongebied - Apollo Noord' de volgende wijzigingen:

- gestapelde woningbouw is niet meer mogelijk;
- toegevoegd wordt dat bij woningen de goothoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van woningen wordt gewijzigd naar maximaal 13 meter (was 11 meter);
- de diepte van woningen wordt gewijzigd naar maximaal 15 meter (was 12 meter) en
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens wordt gewijzigd naar 2 meter (was 3 meter);
- tussen twee niet aanééngebouwde woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen, wordt verwijderd uit de planregels.

Uit de bestemming 'Groen - Structuurgroen' wordt de mogelijkheid om een landschappelijk accent of een bouwkundig accent verwijderd.

Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- in de zuidwesthoek is de groenzone vergroot;
- ten noorden van het perceel Apollo Noord 149 is de groenstrook (bestemming Groen - Structuurgroen) doorgetrokken;
- In de groenstrook (ten noorden van de straat Apollo) zijn twee ontsluitingen voor nood- en hulpdiensten (één ten noorden van de percelen Apollo 198 en 200 en één ten noorden van het perceel Apollo 220) aangegeven.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan ApolloNoord - KdK beslaat het gebied achter Kontakt der Continenten. Het gebied wordt begrensd door de Richelleweg, de bestaande buurt Apollo, de Korndorfferlaan en het instituut Kontakt der Continenten. Het bestemmingsplan Apollo Noord - KdK maakt de bouw van maximaal 200 woningen juridisch en planologisch mogelijk.



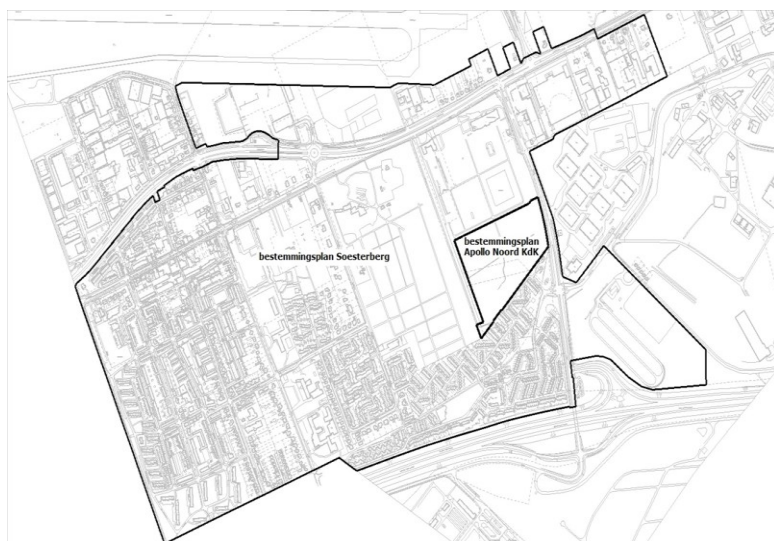
Figuur 1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Apollo Noord - KdK gaat het volgende bestemmingsplan deels vervangen:

Nummer op kaart	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
6	Soesterberg	4 juli 2013	5 februari 2014

Bovenstaande bestemmingsplannen en wijzigingsplan worden (deels) vervangen door het onderhavige bestemmingsplan. Bovendien zijn in het bestemmingsplan alle in het verleden verleende vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen voor afwijkingen meegenomen. In de onderstaande figuur is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen aangegeven.



Figuur 2: Ligging vigerende bestemmingsplannen en plangrens

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 3 de economische en hoofdstuk 4 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de zienswijzen en het overleg (met verschillende diensten en instanties) worden in dit hoofdstuk opgenomen.

De bestaande situatie in Apollo Noord is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan (bestemmingsplan Soesterberg) niet gewijzigd. Daarvoor wordt dan ook verwezen naar hoofdstuk 2 'Bestaande situatie' van het bestemmingsplan Soesterberg.

Voor het beleidskader van de Rijksoverheid, Provincie Utrecht en het (inter)gemeentelijk beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 3 'Beleidskaders' van het bestemmingsplan Soesterberg aangezien dit ongewijzigd is gebleven.

De planontwikkeling voor Apollo Noord- KdK staat beschreven in het hoofdstuk 4 (paragraaf 4.2.3) van het bestemmingsplan Soesterberg.

Voor de resultaten van de onderzoeken op het gebied van milieu en archeologie / cultuurhistorie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan Soesterberg.

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PLANOPZET

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische regeling die de invulling van het gebied Apollo Noord - KdK mogelijk maakt. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 2.2 wordt toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 2.3 tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen.

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

Het bestemmingsplan is globaal van opzet, aangezien in dit gebied circa 200 woningen worden gebouwd. Wel zijn er de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de plankaart, die enige nadere toelichting behoeven.

2.2 De regels

2.2.1 Inleidende regels

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

Over de begripsbepaling '**bouwperceel**' volgt hier korte toelichting. De begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van bouwvergunningaanvragen.

2.2.2 Bestemmingsregels

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden zoveel mogelijk positief overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter een nadere uitleg. In het algemeen geldt, dat hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden in het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Hieronder wordt per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

Groen – Structuurgroen

De groenvoorzieningen, in de hoofdgroenstructuur, eventueel met een landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde, zijn als 'Groen – Structuurgroen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan. Tenslotte zijn er twee ontsluiting voor nood- en hulpdiensten in deze bestemming opgenomen.

Groen – Wijkgroen

Het bestaande groen dat deel uit maakt van de wijkgroenvoorzieningen zoals opgenomen in de Groenstructuurvisie van de gemeente Soest heeft de bestemming 'Groen – Wijkgroen' gekregen.

Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan.

Verkeer

De in het plangebied aanwezige wegen hebben allemaal de algemene bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen deze verzamelbestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen. De bestaande garageboxen zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. Op de verbeelding zijn ze aangeduid met de aanduiding - specifieke bouwaanduiding 'garagebox'. Alleen ter plaatse van die aanduiding is bebouwing in de vorm van garageboxen toegestaan.

Woongebied - Apollo Noord

Deze bestemming heeft een globaal karakter. Op de verbeelding is niet aangegeven waar de woningen moeten komen. Binnen deze bestemming 'Woongebied - Apollo Noord' mogen daarom ook alle binnen een woonwijk normaal voorkomende voorzieningen gebouwd of aangelegd worden. Voor de bouw van de woningen zijn wel regels opgenomen. Deze regels sluiten zoveel mogelijk aan bij de standaardregels zoals deze in Soest gelden dan wel ten gevolge van de nieuwe standaardisering gaan gelden. Binnen de woning en bijbehorende bouwwerken mag onder bepaalde voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis begonnen worden.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – accent' opgenomen. Op de plek van deze aanduiding komen 'cultuurhistorische waarden' voor en is de aanleg van een geluidswal of geluidsscherm alleen mogelijk zolang de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bomen niet wordt aangetast.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn binnen deze bestemming toegestaan. Het aantal m² bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd.

Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming 'Woongebied - Apollo Noord'. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Bedrijf aan huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een ontheffing. Voor afwijking dient te worden voldaan aan de bij die afwijkingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Dubbelbestemmingen

In de regels is een dubbelbestemming opgenomen voor het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Deze dubbelbestemming liggen als het ware over de andere bestemmingen heen.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is vastgelegd in de dubbelbestemming '**Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht**'. In dit gebied kunnen nadere eisen aan de situering van de bebouwing worden gesteld vanwege het beschermde dorpsgezicht.

2.2.3 Algemene regels

Antidubbelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Zo is er een regel opgenomen, die waarborgt, dat er bij het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is er een regel, die bepaalt, dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbeveling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: nutsbebouwing, afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten actueel worden gehouden.

2.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

2.2.5 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 2008, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

3.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Soest géén kosten in de exploitatieve sfeer. Het plan voorziet, buiten de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, niet in nieuwe ontwikkelingen. Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt en binnen het kader van het bestemmingsplan kan een ongevingsvergunning voor het bouwen voor de toegelaten functies worden verleend.

HOOFDSTUK 4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Procedure en fase bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt kort aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Het betreft een ontwerpbestemmingsplan, dat van 24 juli 2014 tot en met 3 september 2014 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en een besluit nemen over het bestemmingsplan.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Algemeen

Het plan voorziet in hoofdzaak in een globale regeling voor de ontwikkeling van circa 200 woningen in Apollo Noord.

4.2.2 Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Er is dan ook geen nota van zienswijzen opgesteld.

4.2.3 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Gelijktijdig met de terinzagelegging wordt het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht
2. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
3. Dienst Vastgoed Defensie: Directie West
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
5. Waterschap Gelderse Vallei en Eem
6. Ondernemers Netwerk Soesterberg
7. Monumentencommissie gemeente Soest
8. Adviescommissie Milieu en Ruimte
9. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)
10. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem en Flevoland
11. Colt Telecom / Tele 2 Versatel BT Nederland / GC PEC Nederland
12. Eneco Energie
13. KPN
14. NV. Nederlandse Gasunie
15. UPC Nederland
16. Ziggo
17. IVN Eemland
18. Vitens Midden-Nederland

Door de hierboven genoemde diensten en instanties zijn geen zienswijzen ingediend.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl