

Toelichting

**Vastgesteld wijzigingsplan
Korte Brinkweg 63
NL.IMRO.0342.WPLG0011-0301**

9 januari 2017

Gemeente Soest
Wijzigingsplan
Korte Brinkweg 63

Toelichting

Vastgesteld
9 januari 2018

Kenmerk 0342-32-T01
Projectnummer 0342-32

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	2
1.3.	Ligging van het plangebied	2
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Gemeentelijk beleid	4
2.2.1.	Wijzigingsregels bestemmingsplan	4
2.2.2.	Gemeentelijk welstandsbeleid	5
2.2.3.	Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)	7
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	9
3.1.	Bestaande situatie	9
3.1.1.	Cultuurhistorie	9
3.1.2.	Stedenbouw	9
3.1.3.	Functionele structuur	10
3.1.4.	Verkeersstructuur	10
3.1.5.	Groen	10
3.1.6.	Water	10
3.2.	Toekomstige situatie	11
3.2.1.	Stedenbouw	11
3.2.2.	Verkeer	12
3.2.3.	Groen	12
3.2.4.	Water	12
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	13
4.1.	Algemeen	13
4.2.	Milieuaspecten	13
4.2.1.	Bodem	13
4.2.2.	Milieuzonering	14
4.2.3.	Geluidhinder	15
4.2.4.	Luchtkwaliteit	16
4.2.5.	Externe veiligheid	16
4.3.	Water	17
4.4.	Natuurwaarden	18
4.5.	Archeologie	20
4.6.	Kabels en leidingen	20
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	21
5.1.	Inleiding	21

5.2.	Toelichting	21
5.3.	De regels	21
5.4.	De verbeelding	22
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	23
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

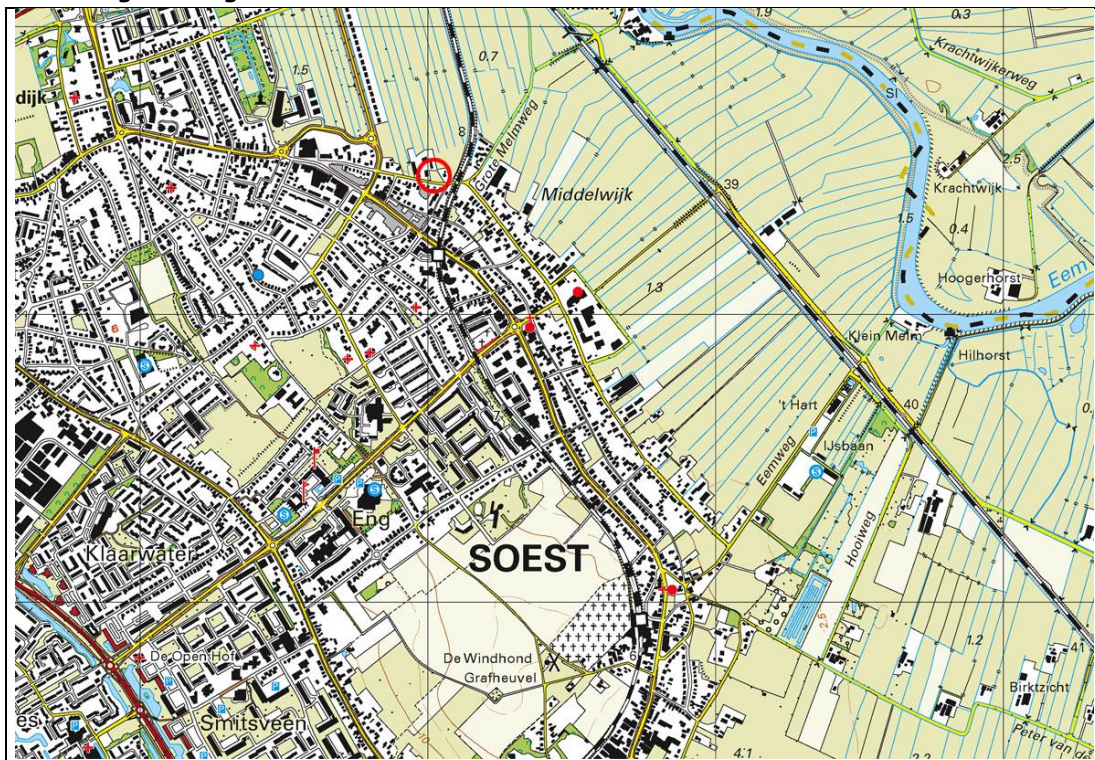
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het bebouwingslint aan de noordzijde van de Korte Brinkweg ligt op nummer 63 een nog onbebouwd perceel. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Soest is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de mogelijkheid biedt om de bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming.

Om gebruik te kunnen maken van die bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Het onderhavige wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woning.

Afbeelding 1: Plangebied.



Dit wijzigingsplan omvat een beknopte toelichting, omdat de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling zeer beperkt zijn. De ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op de bebouwingsmogelijkheden in een bestaand bebouwingslint, waarbij achter het onderhavige perceel, aan de rand van het landelijk gebied, al woningen zijn gebouwd. Voor het rijks- en het provinciale beleid zijn er geen relevante beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op deze planontwikkeling. Daarom wordt in dit plan niet uitgebreid ingegaan op het beleid van hogere overheden.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit wijzigingsplan is om woningbouw op het perceel Korte Brinkweg 63 mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Soest.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden". Binnen deze bestemming is geen woningbouw toegestaan. Het perceel ligt bovendien binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - spoor'. Op grond daarvan dient bij nieuwbouw specifieke aandacht aan geluidhinder als gevolg van de spoorlijn Utrecht-Baarn te worden besteed.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



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

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt.

Op 18 september 2014 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening), waarvan in paragraaf 2.2.3. een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

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

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch-juridische regeling verantwoord. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

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

Beleid hogere overheden

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd¹ en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst onderzocht te worden of er sprake is van een actuele regionale behoefte. Vervolgens moet worden bekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dient altijd te worden voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met één toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Gemeentelijk beleid

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

Conclusie

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

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 16' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemmingen

¹ Vanaf 1 juli 2017 treedt de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking. Vanaf die datum is voor binnenstedelijke ontwikkelingen uitsluitend een verantwoording van de behoefte noodzakelijk.

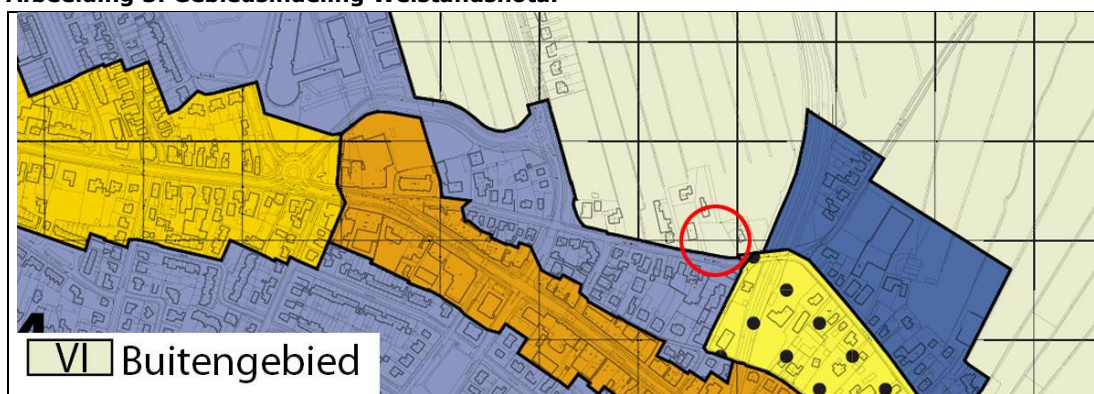
'Wonen' als bedoeld in artikel 34 en 'Tuin' als bedoeld in artikel 30, met inachtneming van het onderstaande wijzigingsregels. Cursief is aangegeven hoe het wijzigingsplan hieraan voldoet:

- ter plaatse mag 1 vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd. *Het wijzigingsplan maakt één vrijstaande woning mogelijk*
- het woningvlak mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter. *Het bouwvlak heeft een omvang van 8 x 12 meter;*
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen. *De afstand van het bestemmingsvlak "Wonen" tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;*
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 20 meter *De afstand van het bouwvlak tot wegzijde bedraagt minimaal 8 meter;*
- de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 8 meter. *De goot- en bouwhoogte van de woning bedragen niet meer dan 3 meter respectievelijk 8 meter;*
- aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten. *Vooraf wordt een anterieure overeenkomst gesloten;*
- de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. *In hoofdstuk 4 zijn de noodzakelijk onderzoeken samengevat of is gemotiveerd dat geen onderzoek noodzakelijk is.* Een inrichtingsplan met een maximaal behoud van zichtlijnen dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn. *Er is een inrichtingsplan aan de planregels als bijlage toegevoegd.*

2.2.2. Gemeentelijk welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

Afbeelding 3: Gebiedsindeling Welstandsnota.



In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied VI: Buitengebied (zie afbeelding 3).

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

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

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

- algemene kenmerken plangebied;
- landschappelijke kwaliteiten per deelgebied;
- de stedenbouwkundige structuur van een weg met aanliggende bebouwing;
- de erfindeling en kavelinrichting per perceel;
- de vormgeving en kenmerken van de bebouwing;
- de detaillering van de bebouwing en inrichtingselementen zoals kleur en materiaalgebruik;
- de vormgeving en kenmerken van de beplanting.

Voor het Buitengebied is het Beeldkwaliteitplan Buitengebied (2004) van kracht. In het beeldkwaliteitplan staan algemene criteria en gebiedsspecifieke criteria. Het plangebied behoort tot het Eemdalgebied. De Korte Brinkweg is aangeduid als dorpsrand. Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een zachte overgang van de bebouwde omgeving naar het landelijk gebied.

Geconstateerd wordt dat bij de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied het type boerderij nagebootst wordt, zonder dat er sprake is van de ensemblewerking van de hoofd-

en bijgebouwen. In de kappen worden te veel toevoegingen gebruikt in de vorm van dakkapellen en insnijdingen.

De beeldvisie voor woningen is gericht op het introduceren van een nieuwe landschappelijke woonvorm die zijn inspiratie vindt in het archetype van de langgevelboerderij. In het buitengebied is het welstandsregime 'bijzonder welstandsniveau (2)' van toepassing. De criteria waaraan zo'n woning moet voldoen zijn:

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

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

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

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

Op het perceel Korte Brinkweg 63 is ruimschoots ruimte om 2 of meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er is derhalve op grond van de beleidsnota voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

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

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

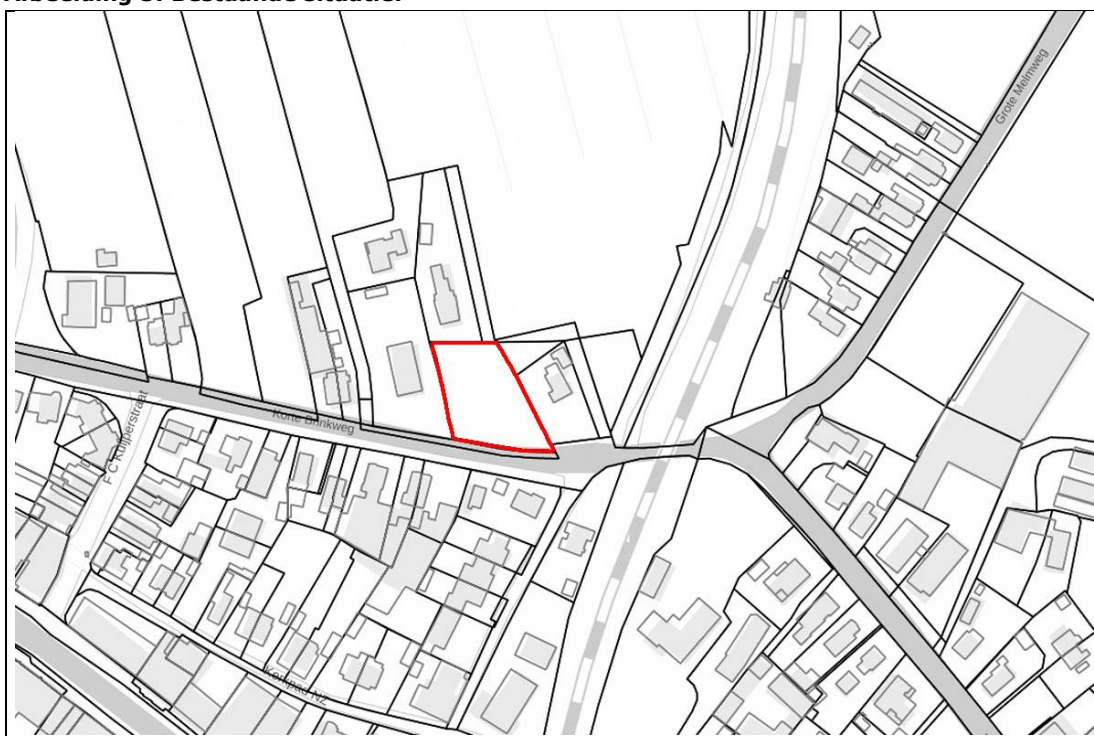
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

De Korte Brinkweg vormt de rand van de bebouwde kom aan de noordoostkant van Soest op de grens met het open poldergebied. De Korte Brinkweg ligt aan de noordkant van de bebouwde kom van Soest. Voorbij de kruising met de spoorlijn, die in de directe nabijheid van het plangebied ligt, krijgt ze de naam Lange Brinkweg. De Korte en Lange Brinkweg lopen evenwijdig aan de Van Weedestraat en Steenhoffstraat en het tussengelegen Kerkpad Noordzijde. Deze straten vormen het historische deel van het dorp Soest, op de overgang van de hoge Eng naar het laag gelegen Eemland met de slingerende Eem. Het stratenpatroon van dit deel van Soest komt al voor op de topografische kaart uit 1905 en is in de afgelopen eeuw nauwelijks gewijzigd.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



3.1.2. Stedenbouw

De Korte Brinkweg ligt niet alleen op de rand van bebouwde kom en landschap maar bezit ook nog steeds de kenmerken van een landweg. Aan de zuidkant is de dorpsbebauwing relatief compact, aan de noordkant is de landschappelijke bebouwing wat ruimer opgezet. De bebouwing heeft in de afgelopen decennia uiteraard veranderingen ondergaan en is in de loop der jaren verder verdicht. De agrarische bedrijvigheid is daarbij geleidelijk vervangen door woningbouw. Het perceel op huisnummer 63 ligt in deze landschappelijke zone maar grenst nog slechts voor een klein deel aan het open landschap. Dat komt doordat zich achter huisnummer 63 (en ook achter nummer 61) nog een kavel bevindt, waarop recent een vrij-

staand woonhuis is gebouwd. Dat gegeven beperkt het uitzicht op het open landschap maar maakt het ook minder ingewikkeld om het kavel op huisnummer 63 te bebouwen.

De vorm van het plangebied is deels bepaald door de richting van het slotenpatroon van het poldergebied zuidelijk van de Eem. Dat geldt in de eerste plaats voor westgrens en de haaks daarop staande noordgrens. De oostgrens wijkt daarvan af omdat deze met de zuidelijke punt uitkomt tegenover de Korte Melmweg, waar de Korte Brinkweg bovendien een kleine knik maakt. Hierdoor heeft het kavel een trapeziumachtige vorm en is de zijde langs de weg relatief lang. Dit maakt het mogelijk om het nog overgebleven zicht op het landschap vanaf de Korte Brinkweg deels te behouden.

Het perceel Korte Brinkweg 63 is momenteel in gebruik als grasland. Op de erfscheidingen met de omliggende percelen zijn bomen en struikgewas aanwezig.

3.1.3. Functionele structuur

De meeste percelen langs de Korte Brinkweg en de omliggende wegen hebben een woon-functie dan wel een agrarische functie. Aan de Korte Brinkweg 36a is een garagebedrijf gevestigd. Achter de twee-onder-één-kap-woning aan de Korte Brinkweg 34/36 is een bedrijfs-verzamergebouw aanwezig. Op grond van het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan Soestdijk zijn op beide locaties bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan.

3.1.4. Verkeersstructuur

De Korte Brinkweg is een woonstraat. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.

3.1.5. Groen

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasperceel.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.1) blijkt dat het grondwater ten tijde van het onderzoek gemiddeld op 2,5 m-mv lag.

Oppervlaktewater

Op het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekopeld worden. Het regenwater moet door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Daarbij mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd

worden. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

Op het perceel Korte Brinkweg 63 wordt een vrijstaande woning gebouwd. De woning krijgt één bouwlaag met een dwarskap. Overeenkomstig de wijzigingsregels heeft de woning een plattegrond van 8 x 12 meter en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



Om het zicht op de Korte Brinkweg vanaf het achtergelegen kavel niet teveel te hinderen, wordt de woning aan de oostzijde van het perceel gesitueerd. Bij de oriëntatie van het bouwvlak is de landschappelijke richting van het slotenpatroon overgenomen door de richting van de oostelijke zijerfgrens te hanteren. Het bouwvlak komt op minimaal 8 meter van de wegwand, waardoor de diepte van de voortuin correspondeert met die van de aangrenzende voortuinen. Ten opzichte van de oostelijke zijerfgrens wordt, overeenkomstig de wijzigingsregels, de minimale maat van 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens aangehouden.

Door de beide hoekpunten met elkaar te verbinden, ontstaat een vlek waarbinnen het voorgeschreven bouwvlak van 8 meter breed en 12 meter diep is geprojecteerd.

Bijgebouwen die buiten het bouwvlak worden geplaatst, zouden bij voorkeur in het verlengde van het bouwvlak moeten worden geprojecteerd, waarbij de minimale afstand van 10 meter tot de westelijke zijerfgrens en de minimale afstand van 5 meter tot de oostelijke zijerfgrens niet overschreden mogen worden.

3.2.2. Verkeer

Door het toevoegen van één woning zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving maar zeer beperkt toenemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor woningen in matig/weinig stedelijk gebied uitgegaan dient te worden van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per woning per etmaal. Op het perceel zullen minimaal 3 parkeerplaatsen worden aangelegd. Gelet op de omvang van het perceel is er overigens ruimte voor meer parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormering (zie paragraaf 2.2.3).

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. De tuin krijgt uiteraard een groen karakter. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een Landschappelijk inpassingsplan vervaardigd, waarvan de uitvoering door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels zal worden geborgd.

3.2.4. Water

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

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

Ten behoeve van een bestemmingsplan en/of een wijzigingsplan dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

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

4.2. Milieuaspecten

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

4.2.1. Bodem

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

Derhalve is bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en zink. De aangetroffen componenten zijn geen ongewoon verschijnsel in de bovengrond. Door het aantreffen van deze lichte verhogingen wordt de hypothese 'onverdacht' formeel verworpen. De concentraties liggen echter onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit en voldoen daarmee aan de bestemming van het perceel. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, naftaleen en xylenen. Barium komt in de regio vaker in deze mate voor. Naftaleen en xylenen werden tijdens een onderzoek in de omgeving ook al aangetoond.

Er zijn geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Korte Brinkweg 63 te Soest, BO16317, Eemnes, 9 januari 2017

4.2.2. Milieuzonering

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

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

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

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

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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtaf-

stand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 7: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

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

Situatie in het projectgebied

Aan de Korte Brinkweg 36a, tegenover het plangebied, is een garagebedrijf gevestigd. Achter de twee-onder-één-kap-woning aan de Korte Brinkweg 34/36 is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Op grond van het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan Soestdijk zijn op beide locaties bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk van 30 meter. De afstand tussen de beoogde woning en het bouwvlak van het garagebedrijf is groter dan 30 meter. Er bevinden zich aan weerszijden van dit bedrijf reeds andere woningen, die dichterbij het bedrijf staan dan de woning die in het onderhavige wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, zodat de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde woning in het onderhavige plangebied geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van het bedrijf.

Conclusie

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

4.2.3. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

De locatie ligt echter ook nabij de spoorlijn Utrecht-Baarn. In de Wet geluidhinder worden de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). De GPP's zijn voor de onderhavige onderzoekslocatie op basis van het landelijke geluidregister vastgesteld. Het dichtstbij gelegen referentiepunt heeft een geluidproductieplafond van 53,9 dB. Conform artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder heeft het traject derhalve een zone van 100 meter. Het plan is hiermee gelegen in deze zone en on-

derzoeksplichtig voor de bepaling van de geluidbelastingen ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen. Derhalve is akoestisch onderzoek³ in verband met spoorwegverkeerslawaaai uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van railverkeerslawaaai van de spoorlijn Baarn-Soest ten hoogste 52 dB bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer. Er hoeft geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen en er hoeft ook geen aanvullend akoestisch onderzoek in verband met de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er ten aanzien van railverkeerslawaaai geen belemmering voor het realiseren van de woning.

4.2.4. Luchtkwaliteit

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

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

Conclusie

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

4.2.5. Externe veiligheid

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

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

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

³ Voortman Ingenieurs, Akoestisch onderzoek Railverkeerslawaaai woning Korte Brinkweg 63 te Soest, 16.947, kenmerk R-JVO/1123, Rijssen, 6 januari 2017

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

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



Conclusie

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

4.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Algemeen

Op 3 februari 2017 is de digitale watertoets doorlopen⁴. 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 zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of 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 eventu-

⁴ Waterschap Vallei en Eem, Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure) met betrekking tot Korte Brinkweg 63 in Soest, 20170203-10-14562, 3 februari 2017

eel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden 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. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). 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. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 3 februari 2017 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), 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.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten,

Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten', een vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

Ad 1)

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

Ad 2)

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

Conclusie

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

Verder wordt aanbevolen:

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

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt. Deze dubbelbestemming is in de onderhavige wijzigingsplan gehandhaafd. Het bouwplan is ruimschoots kleiner dan 500 m².

Conclusie

De bodemingreep is in dit geval aanzienlijk kleiner dan 500 m². Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.6. Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

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

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

5.2. Toelichting

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

5.3. De regels

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

Artikel 3 - Tuin

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

Artikel 4 - Wonen

De woning met het daarbij behorende achtererf en in samenhang daarmee de uitoefening van beroepen en (kleinschalige) bedrijven aan huis, zijn bestemd voor "Wonen".

In het bouwvlak is de bouwaanduiding 'vrijstaand' aangegeven, zodat uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte van de woning is op de verbeelding vastgelegd.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt bepaald dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan de gronden dienen te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het Landschappelijk inrichtingsplan Korte Brinkweg 63 Soest, dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken:

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

Beroep aan huis:

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

Bedrijf aan huis:

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

Artikel 5 - Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

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

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

5.4. De verbeelding

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de initiatiefnemer is een draagvlaktoets uitgevoerd, waarbij de direct omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief. Twee van de zeven omwonenden hebben aangegeven positief tegenover het initiatief te staan. Vier omwonenden hebben te kennen gegeven niet akkoord te gaan met het plan. Van één omwonenden is door de initiatiefnemer geen reactie ontvangen.

Van 14 september 2017 tot en met 25 oktober 2017 heeft het ontwerpwijzigingsplan "Korte Brinkweg 63" ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl