



Regels
Vastgesteld bestemmingsplan
Landelijk Gebied
NL.IMRO.0342.BPLG0002-0301
19 december 2013

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	7
Artikel 1 Begrippen	8
Artikel 2 Wijze van meten	19
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	21
Artikel 3 Agrarisch met waarden	22
Artikel 4 Bedrijf	33
Artikel 5 Bos - Bostuin	38
Artikel 6 Bos - Natuur	40
Artikel 7 Cultuur en Ontspanning	43
Artikel 8 Cultuur en Ontspanning - De Paltz	44
Artikel 9 Detailhandel	46
Artikel 10 Gemengd	49
Artikel 11 Groen	51
Artikel 12 Horeca	52
Artikel 13 Kantoor	54
Artikel 14 Maatschappelijk	56
Artikel 15 Maatschappelijk - Detentiecentrum	60
Artikel 16 Maatschappelijk - Militair oefenterrein	61
Artikel 17 Maatschappelijk - Militaire zaken	63
Artikel 18 Natuur - Soesterveen	65
Artikel 19 Recreatie - Dagrecreatie	67
Artikel 20 Recreatie - Grote Melmweg 35	68
Artikel 21 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Albertsdorp	70
Artikel 22 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Boslust	71
Artikel 23 Recreatie - Verblijfsrecreatie - De Birkt	72
Artikel 24 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eekhoornnest	73
Artikel 25 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eerste Aanleg	75
Artikel 26 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Het Bossch	76

Artikel 27	Recreatie - Verblifsrecreatie - Jachthuis	78
Artikel 28	Recreatie - Verblifsrecreatie - Monnickenbosch	79
Artikel 29	Sport	80
Artikel 30	Tuin	82
Artikel 31	Verkeer	83
Artikel 32	Verkeer - Spoorweg	84
Artikel 33	Water	86
Artikel 34	Wonen	87
Artikel 35	Wonen - Gestapeld	94
Artikel 36	Leiding - Hoogspanning	95
Artikel 37	Leiding - Hoogspanningsverbinding	98
Artikel 38	Leiding - Riool	101
Artikel 39	Leiding - Water	104
Artikel 40	Waarde - Aardkundig monument	107
Artikel 41	Waarde - Archeologie - Hoge verwachting	108
Artikel 42	Waarde - Archeologie - Lage verwachting	111
Artikel 43	Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting	114
Artikel 44	Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1	117
Artikel 45	Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2	120
Artikel 46	Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht	123
Artikel 47	Waarde - Ecologie	125
Artikel 48	Waarde - Landschap	127
Artikel 49	Waterstaat - Waterbergingsgebied	128
Artikel 50	Waterstaat - Waterkering	129
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS		131
Artikel 51	Anti-dubbeltelregel	132
Artikel 52	Algemene bouwregels	133
Artikel 53	Algemene gebruiksregels	135
Artikel 54	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	136
Artikel 55	Algemene aanduidingsregels	137

Artikel 56	Algemene afwijkingsregels.....	140
Artikel 57	Algemene wijzigingsregels	142
Artikel 58	Overige regels	153
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	155
Artikel 59	Overgangsrecht	156
Artikel 60	Slotregel.....	158

- j. Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2**' overeenkomstig de bestemming wonen met de maatvoeringsaanduiding '**maximum volume**' is alleen toelaatbaar, indien de op het perceel Biltseweg 31 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

34.2.3 *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

34.3 **Afwijken van de bouwregels**

34.3.1 *Algemene afwijkingen*

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

- a. lid 34.2.1 onder e teneinde een hogere goothoogte bij de woning 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;
- b. lid 34.2.2 onder f 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;
- c. artikel 34.2.1 onder e om een grotere inhoudsmaat van een woning toe te staan, met inachtneming van het volgende:
1. de inhoud van de woning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
 2. de vergroting van de woning dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
 3. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

~~34.3.2 *Ten behoeve van woningsplitsing grote panden*~~

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2.1. teneinde woningsplitsing in een bouwvlak met de bestemming '**Wonen**' toe te staan, zulks met inachtneming van het volgende:~~

- ~~a. de inhoud van het gebouw binnen het bouwvlak, exclusief de bijbehorende bouwwerken, dient ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning minimaal 800 m³ te bedragen;~~
- ~~b. na de splitsing de woningen een inhoud hebben van ten minste 400 m³;~~
- ~~c. het aantal woningen na splitsing binnen het bouwvlak ten hoogste 2 bedraagt;~~
- ~~d. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;~~
- ~~e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;~~
- ~~f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;~~
- ~~g. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming '**Wonen**', zij het, dat de gezamenlijke oppervlakte van~~

~~bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m²;~~

~~h. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.~~

34.3.3 Ten behoeve van woningsplitsing monumenten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2. teneinde bij hoofdgebouwen opgenomen in bijlage 2 van de planregels voorkomende Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden het aantal woningen te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast, indien de vermeerdering of splitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van het hoofdgebouw;
- b. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw dient ten minste 800 m³ te bedragen;
- c. na splitsing mag het aantal wooneenheden maximaal 2 bedragen;
- d. het hoofdgebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
- e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – dient behouden te blijven;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;
- h. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming '**Wonen**', zij het, dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m²;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

34.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- 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 4;
 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;

Artikel 57

Algemene wijzigingsregels

57.1 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.

57.2 Wijziging gemeentelijke parkeernorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de gemeentelijke parkeernorm het bestemmingsplan, voor wat betreft artikel 1 onder 1.68 wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen en Parkeerfonds.

57.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin, dat de geldende bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied - 1' geheel, gedeeltelijk en/of gefaseerd kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bos - Natuur' als bedoeld in artikel 6.

57.4 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Bos-Natuur' wijzigen in de bestemming 'Sport' als bedoeld in artikel 29 met de functieaanduiding 'golfbaan', met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor het realiseren van een drivingrange bij het bestaande golfterrein;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast als uit een onderzoek blijkt, dat er geen significante aantasting ontstaat voor de Ecologische Hoofdstructuur, zulks na overleg met de provincie Utrecht en wordt voldaan aan de voorwaarden die in dat kader nodig zijn;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast als blijkt, dat de provincie Utrecht van oordeel is dat op grond van de Boswet voldoende wordt gecompenseerd;
- d. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- e. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder b en c van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder g van dit lid;
- f. het wijzigingsplan houdt geen extra bebouwing in en mag ook niet leiden tot uitbreiding van bestaande bebouwing;
- g. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn. Daarin zullen ook de inrichtingseisen moeten zijn verwerkt die als eis voortvloeien uit het onderzoek als bedoeld onder b van dit lid.

~~57.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 3~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 34, met inachtneming van het volgende:~~

- ~~a. ter plaatse ten hoogste 13 woningen, vrijstaand en/of twee aaneen, mogen worden gerealiseerd;~~
- ~~b. de geluidbelasting aan de gevel van de nieuwe woningen ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet~~

~~geluidhinder, niet overschrijden. Hiervoor dient langs de spoorlijn Amersfoort - Utrecht een geluidsschermbank te worden gerealiseerd met de volgende eisen:~~

- ~~1. plaats geluidsschermbank: langs het spoorwegtraject Amersfoort - Utrecht;~~
- ~~2. lengte: 210 meter;~~
- ~~3. hoogte: 1,6 meter bovenkant spoor + 0,5 meter vanaf het maaiveld; totale hoogte 2,10 meter;~~
- ~~4. materiaal: absorberend aan zijde van het spoor.~~

- ~~c. de bestaande bedrijfsbebouwing, plaatselijk bekend: De Beaufortlaan 22a, 22b en 24 wordt gesloopt. De sloop van deze gebouwen dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;~~
- ~~d. de verontreinigde bodem onder de bestaande bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c van dit lid is gesaneerd;~~
- ~~e. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' in acht worden genomen;~~
- ~~f. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;~~
- ~~g. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;~~
- ~~h. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.~~

57.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor het ontwikkelen van een brede school op het perceel Insingerstraat 39;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor maatschappelijke activiteiten ter ondersteuning van de brede school als bedoeld onder a van dit lid;
- c. de oppervlakte van de binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' bestaande en te realiseren bebouwing mag niet meer bedragen dan 3000 m²;
- d. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' in acht worden genomen, met dien verstande dat voor wat betreft de goot- en bouwhoogte een maatvoering van 5 meter respectievelijk 7 meter is toegestaan;
- e. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- f. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- g. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

3. de gevraagde westelijke uitbreiding niet toe te staan, maar te doen behouden voor de natuur, hetgeen betekent: herstellen als volwaardig bos binnen de EHS van deze 1 ha;
 4. de door Van den Bijtel in hoofdstuk 6 van zijn onderzoek opgenomen 'maatregelen' integraal te doen opnemen in een aan de vergunninghouder/eigenaar/beheerder op te leggen en uit te voeren inrichtings- en beheersplan voor het campingterrein;
 5. bij het in gebruik nemen van de oostelijke uitbreidingslocatie compensatie volgens de Boswet te doen plaatsvinden voor het oppervlak dat hierbij verloren gaat. Bij gebrek aan mogelijkheden op het campingterrein zal dit elders moeten gebeuren.
- d. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
 - e. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aantoont dat wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in lid c van dit artikel 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. Het inrichtings- en beheersplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.9 Wro-zone - wijzigingsgebied 7

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 7' het bestemmingsplan wijzigen voor de bouw van een woning, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor de bouw van een vrijstaande woning met een bouwvlak van maximaal 8 x 12 meter en met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 meter en 7 meter;
- b. het wijzigingsplan voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels voor het gebied Eempolder;
- c. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- d. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder b en c van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder i van dit lid;
- e. de op het perceel bestaande woning Peter van den Breemerweg 3A en de aanwezige werkplaats met woning (totaal 245 m²) worden gesloopt en de vrijkomende grond als bestemming 'Tuin' wordt ingericht met een boomgaard. De sloop van deze bebouwing dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;
- f. een inrichtingsplan dient onderdeel te zijn van de ruimtelijke onderbouwing;
- g. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 in acht moeten worden genomen;
- h. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- i. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient 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.

57.10 Wro-zone - wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14, met dien verstande dat:

- a. de bestaande bebouwing (villa en de daarbij behorende koetshuis) gehandhaafd blijven;
- b. de woonzorgvoorziening maximaal 25 wooneenheden, exclusief de gemeenschappelijke ruimten en beheerderswoning, mag bevatten;

- c. de uitbreiding moet passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit voor het gebied Jachthuislaan;
- d. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- e. de aanvrager door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient in te gaan op het bepaalde onder c en d. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder h;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' in acht worden genomen ~~met dien verstande, dat voor wat betreft de nieuw te realiseren uitbreiding van het hoofdgebouw een grondoppervlakte van 130 m² is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m. De overige uitbreidingen moeten onder maaiveld worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 350 m² en een bouwhoogte van maximaal 0,5 m boven maaiveld;~~
- g. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- h. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.11 Wro-zone - wijzigingsgebied 9

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 9' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14, met dien verstande dat:

- a. de bestaande woningen Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6 gehandhaafd blijven;
- b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor het realiseren van een woonzorgvoorziening in de bestaande woningen als genoemd onder a en in een uitbreiding van de bestaande bebouwing;
- c. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 20% van de netto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing;
- d. de woonzorgvoorziening maximaal 25 wooneenheden mag omvatten, alsmede een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte met keuken en verblijfsruimte en een daarbij behorende bedrijfswoning;
- e. de uitbreiding voor de woonzorgvoorziening niet hoger mag zijn dan 4 meter. Voor de bedrijfswoning geldt een maximum bouwvlak van 10 x 12 m en een goot- bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7 meter;
- f. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast als uit een onderzoek blijkt, dat er geen significante aantasting ontstaat voor de Ecologische Hoofdstructuur, zulks in overleg met de provincie Utrecht, en wordt voldaan aan de voorwaarden, die in dat kader nodig zijn;
- g. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, als blijkt dat de provincie Utrecht van oordeel is, dat op grond van de Boswet voldoende wordt gecompenseerd;
- h. de noodzakelijke sloop van bestaande bijbehorende bouwwerken en andere werken bij de woningen Soester Hoogt 4 en 6 als voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan wordt opgenomen;
- i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de aanvrager door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient in te gaan op het bepaalde onder f van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder n van dit lid; de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14 in acht worden genomen;
- k. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;

57.14 Wro-zone - wijzigingsgebied 12

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 12' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 en 'Tuin' als bedoeld in artikel 30, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse mogen 2 woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd;
- b. de woningvlakken mogen ieder een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter;
- e. de goot- en nokhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 meter respectievelijk 9 meter;
- f. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.15 Wro-zone - wijzigingsgebied 13

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 13' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' als bedoeld in artikel 34, 'Tuin' als bedoeld in artikel 30 en 'Verkeer' als bedoeld in artikel 31, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse mogen 3 woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd, waarbij maximaal 1 vrijstaande en 2 aaneengebouwde woningen gebouwd mogen worden;
- b. het woningvlak mogen ieder een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter;
- e. de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4 meter respectievelijk 9 meter;
- f. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.16 Wro-zone - wijzigingsgebied 14

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 14' de bestemmingen 'Agrarisch - met waarde', 'Tuin', 'Wonen', 'Water' en 'Verkeer' wijzigen in de bestemmingen '~~Horeca' als bedoeld in artikel 12~~', 'Wonen' als bedoeld in artikel 34, 'Tuin' als bedoeld in artikel 30, 'Verkeer' als bedoeld in artikel 31 en 'Water' als bedoeld in artikel 33, met dien verstande dat:

- ~~a. de vloeroppervlakte van één gebouw ten behoeve van de horeca mag worden gerealiseerd, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 180 m² en waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en 7 meter;~~
- ~~b. uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten als aangegeven in bijlage 5;~~
- ~~c. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Horeca' in acht worden genomen;~~

- ~~d. voor het aanleggen van boten met een lengte van maximaal 7 meter de specifieke vorm van 'horeca – bedrijfshaven' wordt opgenomen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat er geen belemmeringen zijn op grond van natuur, landschap en de vaarweg;~~
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm;
- ~~f. ter plaatse van de bestaande botenloods mogen twee woningen worden gerealiseerd;~~
- g. in het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de bouw van de twee woningen, waarbij wordt bepaald, dat het bouwen van de twee woningen overeenkomstig de bestemming 'Wonen' alleen toelaatbaar is indien de op het perceel aanwezige woning Eemweg 6 is gesloopt;
- h. de inhoud van de te realiseren twee woningen als bedoeld onder f mag niet meer bedragen dan 600 m³ waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en 9 meter;
- i. Burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben nadere eisen te stellen over de locatie van de bebouwing in verband met de landschappelijke openheid van het gebied;
- ~~j. een goede en veilige verkeerskundige bereikbaarheid van de horecavoorziening gewaarborgd moet zijn en deze voorwaarde als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging wordt opgenomen;~~
- k. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- ~~l. het wijzigingsplan voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels voor het gebied Eempolder;~~
- ~~m. de aanvrager door middel van een advies van de beherende instantie aantoont, dat het waterkeringsbelang door de bouw en gebruiksactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;~~
- ~~n. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.~~

57.17 Wro-zone - wijzigingsgebied 15

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 15' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 en 'Tuin' als bedoeld in artikel 30, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse mag 1 vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd;
- b. het woningvlak mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 20 meter;
- e. de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 8 meter;
- f. aan een planwijziging uitsluitend medewerking wordt verleend, indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- g. 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. Een inrichtingsplan met een maximaal behoud van zichtlijnen dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.18 Wro-zone - wijzigingsgebied 16

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 16' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 en 'Tuin' als bedoeld in artikel 30, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse mag 1 vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd;
- b. het woningvlak mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 20 meter;
- e. de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 8 meter;
- f. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- g. 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. Een inrichtingsplan met een maximaal behoud van zichtlijnen dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

~~57.19 Wro-zone wijzigingsgebied 17~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 17' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigingen door het op de verbeelding opnemen van een bouwvlak van maximaal 1 hectare ten behoeve van een grondgebonden veehouderijbedrijf, met dien verstande dat:~~

- ~~a. aan de planwijziging uitsluitend medewerking wordt verleend, indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;~~
- ~~b. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.~~

57.20 Wro-zone - wijzigingsgebied 18

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 18' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen' als bedoeld in artikel 34, 'Tuin' als bedoeld in artikel 30 en 'Verkeer' als bedoeld in artikel 31, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse mogen ten hoogste 4 woningen, vrijstaand en/of twee aaneen, worden gerealiseerd;
- b. het agrarisch bedrijf wordt ter plaatse beëindigd en de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse en de sloop van deze gebouwen dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;
- c. een woningvlak mag maximaal een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- d. de afstand tussen de woningvlakken en de verkeersbestemming van de Insingerstraat mag niet minder dan 8 meter bedragen;

- e. de afstand tussen de woningvlakken en de nieuwe verkeersbestemming mag niet minder dan 2 meter bedragen;
- f. de afstand tussen de woningvlakken en de overige perceelgrenzen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- g. de gronden tussen de verkeersbestemming en voor de voorgevel en tenminste 3 meter achter de voorgevel van de nieuwe woningen krijgen de bestemming 'Tuin';
- h. de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 8 meter;
- i. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' , 'Tuin' en 'Verkeer' in acht worden genomen;
- j. aan een planwijziging wordt uitsluitend meewerking verleend, indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- k. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- l. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

~~57.21 Wro-zone wijzigingsgebied 19~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 19' de bestemmingen 'Bos-Bostuin' en 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 34, met inachtneming van het volgende:~~

- ~~a. de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast, indien na bedrijfsbeëindiging alle op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen inclusief de aanwezige stacaravan, worden gesloopt. De sloop van deze gebouwen en de bedrijfsbeëindiging dienen als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;~~
- ~~b. de bestaande woning Staalwijklaan 8 (het Keienhuisje) blijft in zijn huidige staat gehandhaafd en wordt ingepast;~~
- ~~c. na bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsgebouwen mag ter plaatse 1 extra vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd;~~
- ~~d. het woningvlak voor de extra woning mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;~~
- ~~e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;~~
- ~~f. de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 8 meter;~~
- ~~g. aan een planwijziging wordt uitsluitend meewerking verleend, indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;~~
- ~~h. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.~~

~~57.22 Wro-zone wijzigingsgebied 20~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 20' de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 en 'Tuin' als bedoeld in artikel 30, met inachtneming van het volgende:~~

- ~~a. de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast, indien de drie bijbehorende bouwwerken (circa 150 m²) aan de oostzijde van de woning Veenzoom 6 worden gesloopt, waardoor de zichtlijnen vanaf de Veenzoom worden verbeterd. De sloop van deze drie bijbehorende bouwwerken dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;~~
- ~~b. na sloop van de bijbehorende bouwwerken mag 1 extra vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd achter de bestaande woning Veenzoom 6;~~
- ~~c. het woningvlak voor de extra woning mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;~~
- ~~d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;~~
- ~~e. de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4 meter respectievelijk 9 meter;~~
- ~~f. aan een planwijziging wordt uitsluitend meewerking verleend, indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;~~
- ~~g. 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. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.~~



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl