

Toelichting

Onherroepelijk bestemmingsplan

Soestdijkse Grachten

NL.IMRO.0342.BPSOE0010-0401

4 september 2013

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling.....	5
1.3 Ligging van het plangebied.....	5
1.4 Vigerende plannen	6
1.5 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 Bestaande situatie	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	10
2.4 Functionele invulling	11
2.5 Verkeersstructuur	12
2.6 Groen	13
2.7 Water	13
HOOFDSTUK 3 Beleidskaders.....	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid.....	21
3.4 Regionaal beleid	23
3.5 Gemeentelijk beleid	23
HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving.....	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	27
4.3 Bedrijven.....	27
4.4 Detailhandel	29
4.5 Horeca	30
4.6 Infrastructuur	30
4.7 Woningbouw	31
4.8 Water	31
HOOFDSTUK 5 Resultaten onderzoeken.....	33
5.1 Inleiding.....	33
5.2 Milieuaspecten	33
5.3 Water	42
5.4 Natuurwaarden	43
5.5 Archeologie.....	45
5.6 Duurzaamheid.....	46
5.7 Kabels en leidingen	47
HOOFDSTUK 6 Juridische Planopzet	49
6.1 Inleiding.....	49
6.2 De regels.....	49
6.3 De verbeelding	53
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid	55
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	57
8.1 Inspraak	57
8.2 Vooroverleg	57
8.3 Zienswijzen	57

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het “Plan van aanval actualisering bestemmingsplannen Gemeente Soest” is de doelstelling geformuleerd om voor 2014 tien actuele digitale bestemmingsplannen voor de gehele gemeente te hebben. Om de doelstelling te verwezenlijken worden de huidige 64 bestemmingsplannen samengevoegd tot tien bestemmingsplannen.

Een van de stappen die nu moet worden genomen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het “bedrijventerrein Soestdijkse Grachten”, waarin de (juridische) kaders worden vastgelegd. Tevens gaat het om een actualisering van het bestaande bestemmingsplan omdat het geldende bestemmingsplan ouder dan 10 jaar is.

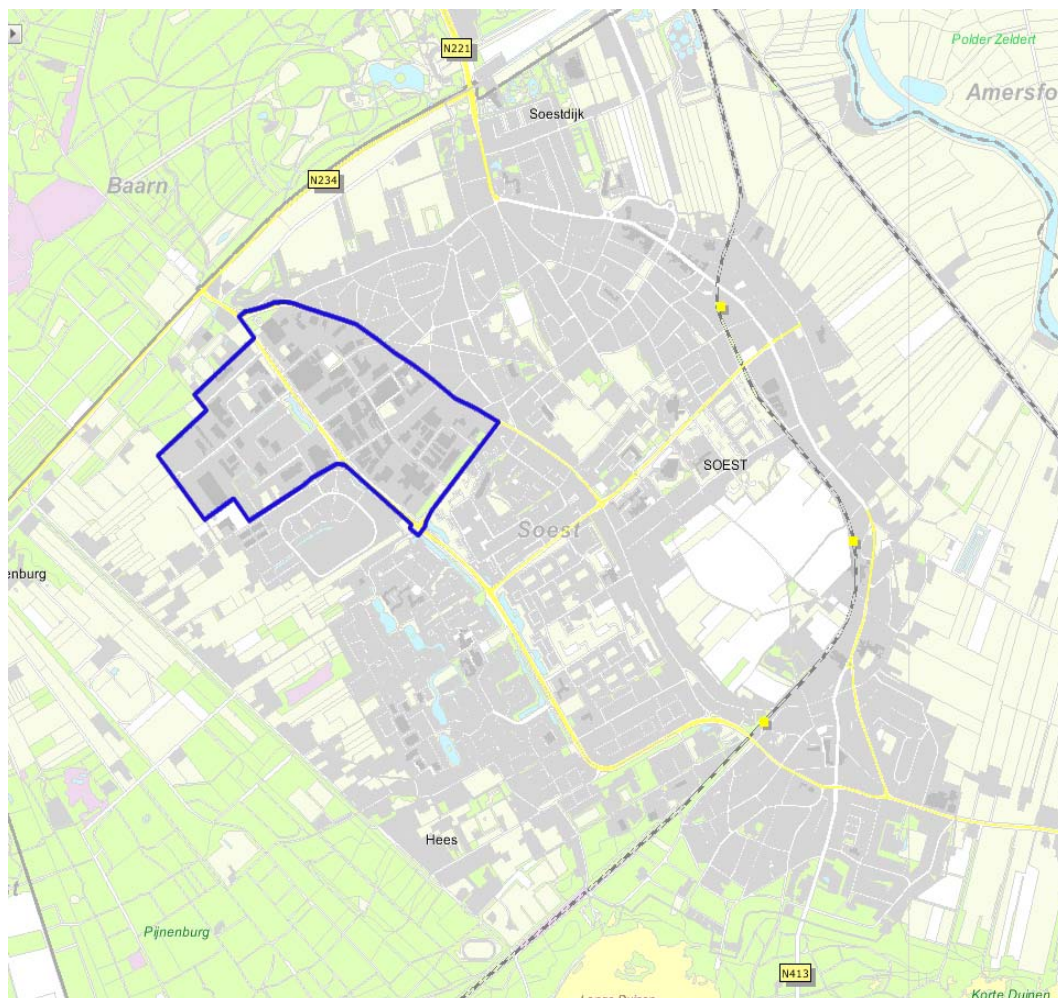
1.2 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel:

- het gebied voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling;
- ruimte bieden voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de milieutechnische uitvoerbaarheid. De gemeente heeft een uitgebreide inventarisatie van mogelijke milieubelemmeringen van bedrijven in en naast het plangebied uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de actuele hinder, de milieuvergunningen en de geldende bestemmingsplanregelingen. Ten slotte zijn onderzoeken verricht naar onder andere de luchtkwaliteit en de aanwezige flora en fauna.

1.3 Ligging van het plangebied



Figuur 1: Ligging plangebied

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Soestdijkse Grachten ” omvat de Bedrijventerreinen Soestdijk en De Grachten. Deze terreinen worden van elkaar gescheiden door de Koningsweg. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Soest. Het plangebied is ruim 175 hectare groot.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Beckeringhstraat en de Laanstraat. De oostelijke grens wordt gevormd door Vrijheidsweg. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Dorresteinweg. Ten westen wordt de grens gevormd door de Biltseweg.

1.4 Vigerende plannen

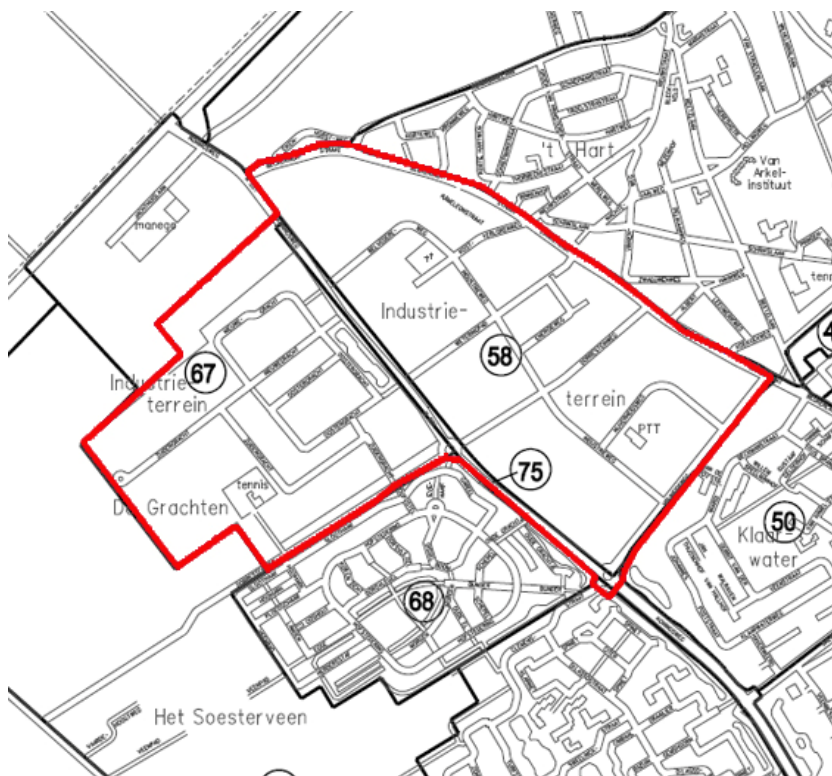
Het nieuwe bestemmingsplan “Soestdijkse Grachten” gaat de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

Nummer	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
58	Bedrijventerrein Soestdijk	16 januari 1997	6 mei 1997	
67	De Grachten 2000	25 mei 2000	19 december 2000	
75	Koningsweg	21 september 1988	01 mei 1990	13 juli 1991

Tabel 1

Het plangebied “Soestdijkse Grachten” is belegd met diverse bestemmingsplannen. Onder deze bestemmingsplannen bevinden zich verouderde bestemmingsplannen die over het algemeen regelingen kennen die niet zijn afgestemd op het nieuwe beleid van de provincie en gemeente. Door het verschil in vaststellingsdata van deze bestemmingsplannen bestaat er in zijn totaliteit geen rechtsgelijkheid voor de bedrijven in de beide oudere bestemmingsplangebieden.

Bovenstaande bestemmingsplannen worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 2: Begrenzings vigerende bestemmingsplannen

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009.

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

In hoofdstuk 3 is ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde.

In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Bij nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld en worden de resultaten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de overgang van hoog naar laag is reeds voor 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp.



Figuur 3: Ontstaansgeschiedenis Soest

Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide.

In het plangebied is hoogveen ontstaan, dat oorspronkelijk werd begrensd door het Pijnerbos van Baarn en Soest en door de Soester Eng. Het veen is deels afgegraven en voor de ontginning ervan zijn na de Middeleeuwen de Wieksloot, de Oude- en Nieuwegracht, de oude en nieuwe Veensloot, de Pijnenburgergrift en de Praamgracht gegraven. Een deel hiervan is nog bewaard gebleven.

Vanaf de Eng is het gebied na de tweede wereldoorlog verstedelijkt als uitbreiding van het dorp Soest. Het plangebied sluit hierop aan en ligt in de rand van dit nu geheel verstedelijkte gebied.

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied bestaat uit twee bedrijventerreinen die in verschillende tijdsperiodes zijn ontwikkeld. Het bedrijventerrein Soestdijk dateert uit eind jaren '50 en is een gemengd bedrijventerrein met circa 250 bedrijven. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van 64 hectare (netto 52 hectare). De volgende bedrijfstypen zijn te onderscheiden: garagebedrijven, metaalproductie, handelsondernemingen, transportbedrijven, grootschalige detailhandel en overige bedrijvigheid.

Het bedrijventerrein De Grachten heeft een bruto oppervlakte van 35 hectare. (netto 18,5 hectare) en is het nieuwste bedrijventerrein van de gemeente Soest (1995). Alle grond is inmiddels uitgegeven en er zijn zo'n 90 bedrijven gevestigd. De Grachten is een modern gemengd bedrijventerrein.

Bij de ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de landschappelijke ligging in het weidelandschap met de slagenverkaveling. De belangrijkste doorgaande wegen zijn de Beckeringh- en Laanstraat en de Koningsweg.

De Beckeringh- en Laanstraat lopen aan de noordzijde van het plangebied en behoren tot een van de oorspronkelijke wegen van Soest. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het licht gebogen verloop. Langs deze weg bevindt zich lintbebouwing, die kleinschalig van aard is en een gemengd karakter heeft.

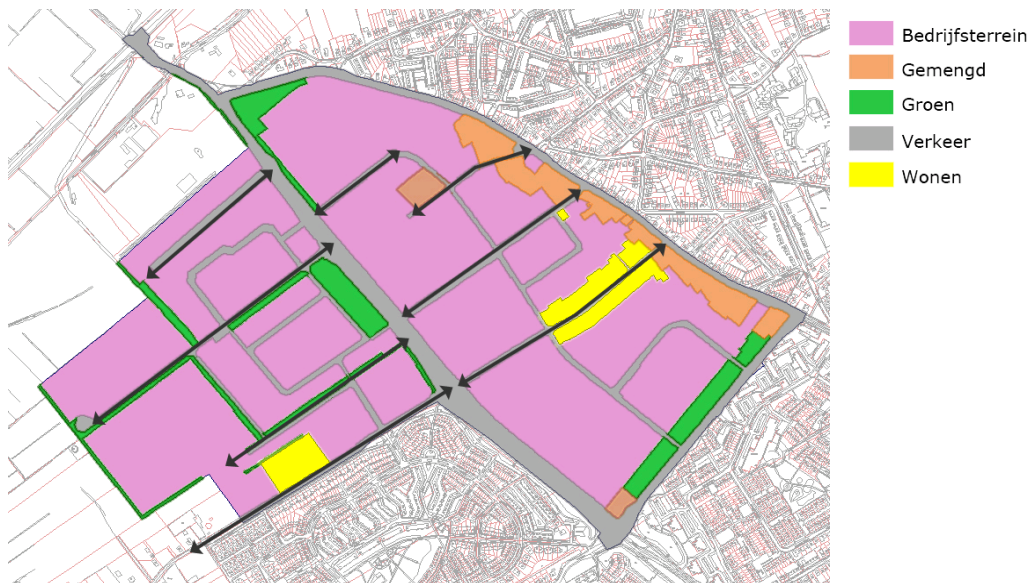
De lintbebouwing langs de Laanstraat en in iets mindere mate aan de Beckeringhstraat heeft een nagenoeg gesloten karakter. De diverse percelen sluiten direct op elkaar aan. De bebouwing aan de Laanstraat heeft overwegend een woonfunctie waarbij de bedrijven achter de woningen zijn gesitueerd. Ter hoogte van de Beckeringhstraat wordt het bedrijfsachtige karakter meer zichtbaar. Daar waar percelen maximaal zijn bebouwd ontstaat vaak een gesloten gevelwand.

De Koningsweg ligt centraal in het gebied en is de belangrijkste ontsluitingsweg in het gebied. Het beeld aan de oostzijde van de Koningsweg wordt bepaald door de oude en nieuwe gebouwen. Door de aanzienlijke afstand tussen de Koningsweg en de betrekkelijk lage hoogte van die bedrijfsgebouwen wordt het beeld vanaf de hoofdrijbaan voornamelijk bepaald door de contouren. Het beeld aan de westzijde van de Koningsweg wordt bepaald door een bosbouwbedrijf, kantoorgebouwen en een benzinestation.

Vanaf De Beckeringh- en Laanstraat en de Koningsweg lopen alle wegen noordoost-zuidwest gericht het gebied in. De ruimtelijke opbouw van het terrein wordt met name bepaald door de functionele opzet. Met uitzondering van enkele woongebieden bevindt zich in het gebied uitsluitend bedrijfsbebouwing.

De groenstructuur op het bedrijventerrein kenmerkt zich door een duidelijke omzoming van bosplantsoenstroken en bossages. Op het bedrijventerrein is het aandeel groen beperkt. De bomenstructuur vormt de drager van de groenstructuur die zorgt voor herkenbaarheid en eenheid.

De groenstructuur bestaat uit de volgende groenelementen: groen langs wegen, bosstroken langs de randen, centraal buurtgroen en een centraal park.



Figuur 4: Hoofdstructuur

2.4 Functionele invulling

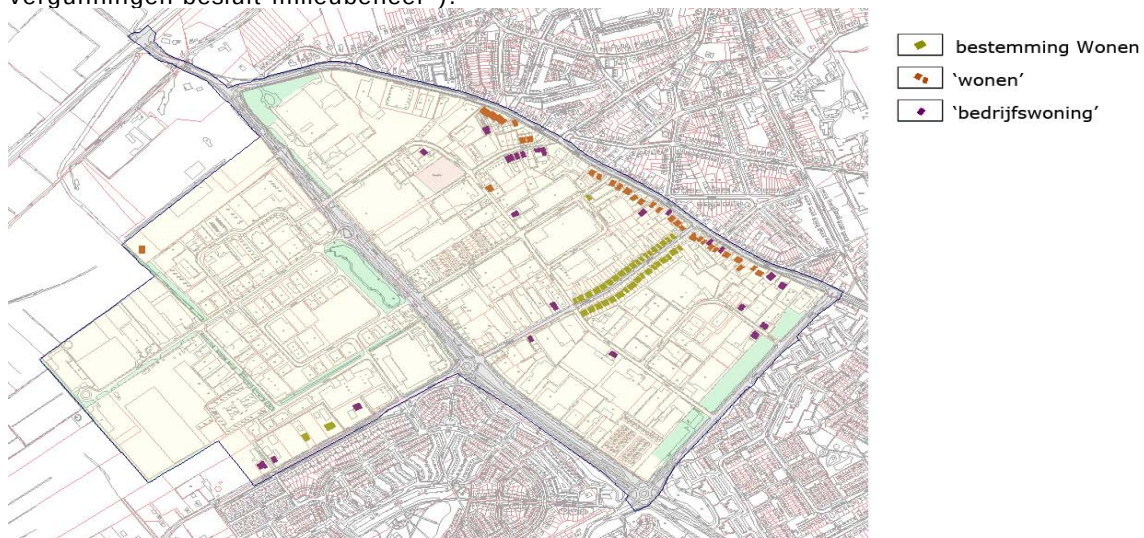
In het plangebied is sprake van een breed scala aan bedrijfsfuncties. Langs de Beckeringhstraat is sprake van een karakteristiek menggebied, waarin zich woningen, bedrijfswoningen met bedrijfsruimten bevinden. Opvallend is verder de woonstraat Dorresteinweg, die als het ware een enclave vormt in het bedrijventerrein.

Op het terrein noordelijk van de Koningsweg is sprake van relatief veel bedrijfswoningen. In bijgaande figuur zijn deze aangegeven.

Op het terrein zuidwestelijk van de Koningsweg is in veel mindere mate sprake van bedrijfswoningen. Aan de zuidzijde is op drie locaties sprake van woningen, die los staan van het bedrijventerrein.

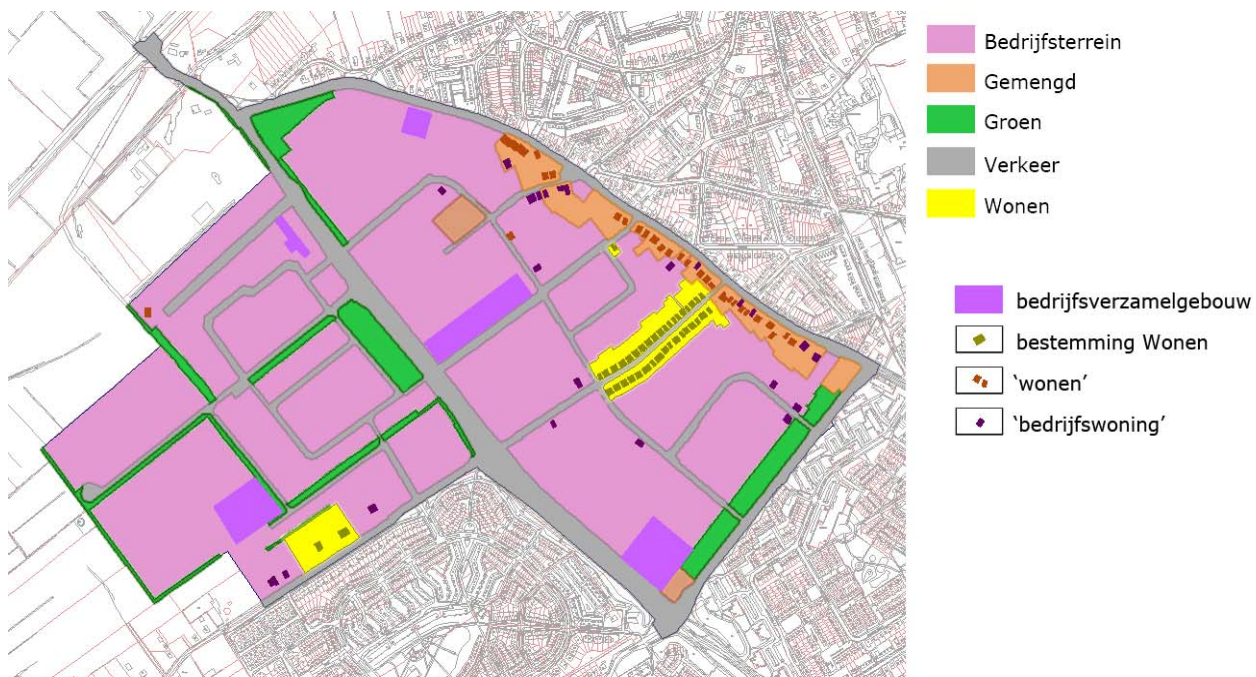
Langs de Koningsweg is sprake van enkele locaties met grote bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen.

Op het terrein is TBS betonwarenfabriek opvallend. Het bedrijf werd in het verleden voor de Wet geluidhinder aangemerkt als grote lawaaimakers (artikel 2.4 van het vroegere "Inrichtingen- en vergunningen besluit milieubeheer").



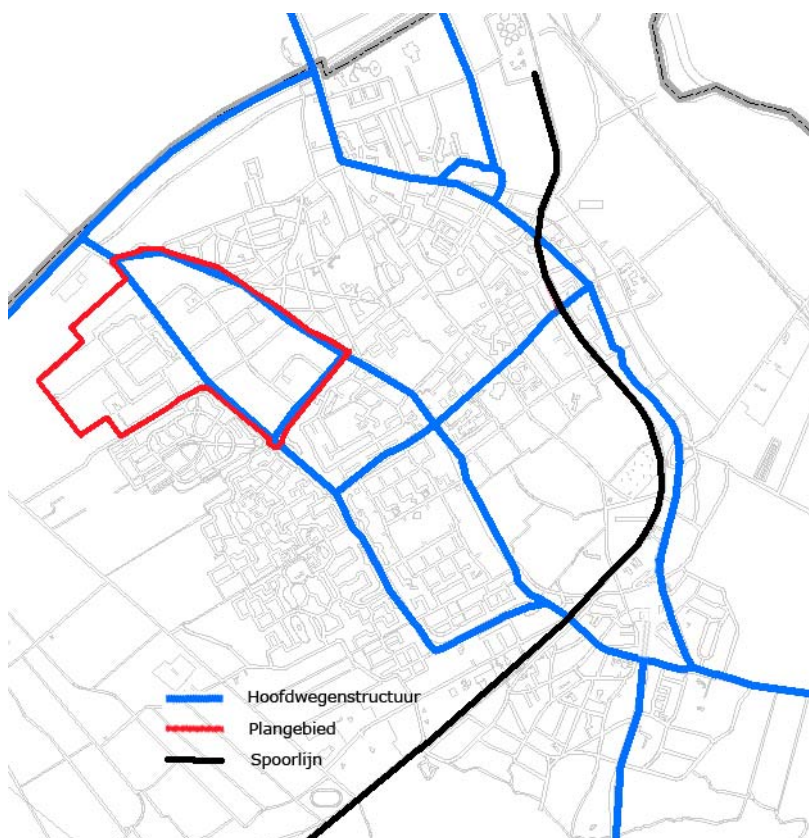
Figuur 5: Woningen en bedrijfswoningen

Om die reden wordt het Bedrijventerrein Soestdijk een zogenaamd gezoneerd bedrijventerrein. In het plangebied is verder op verschillende locaties sprake van detailhandel. In het merendeel betreft het detailhandel in volumineuze goederen.



Figuur 6: terrein noordelijk van de Koningseweg

2.5 Verkeersstructuur



Figuur 7: Verkeerstructuur

Binnen het gebied bevinden zich drie wegen die onderdeel uitmaken van de hoofdwegenstructuur. Het betreft hier de Koningseweg, de Vrijheidsweg en de Beckeringhstraat/ Laanstraat. Deze wegen hebben een belangrijke doorgaande functie. De overige wegen hebben een belangrijke ontsluitende functie voor de aanliggende percelen.

De Koningsweg die centraal in het gebied is gelegen, is de belangrijkste ontsluitingsweg in het gebied en heeft daarom geen ontsluitingfunctie voor de belendende percelen. De percelen aan weerszijden van de weg worden ontsloten vanaf een ventweg. Deze ventweg sluit op een aantal plaatsen aan op de Koningsweg.

Parkeren

Langs de Beckeringhstraat en de Laanstraat vindt het parkeren plaats op de openbare weg en op eigen terrein.

Op het bedrijventerrein geschiedt het parkeren veelal op eigen terrein. Incidenteel is het mogelijk een auto hier langs de openbare weg te parkeren.

Uitgangspunt binnen de nota Parkeernormen en parkeerfonds is ook dat de parkeervraag van bedrijven op het eigen terrein wordt opgelost.

Langzaam verkeer

Voor langzaam verkeer is het gebied goed toegankelijk. Langs de hoofdontsluitingswegen liggen vrij liggende fietspaden en langs de overige wegen liggen bijna overal vrij liggende voetpaden.

Openbaar vervoer

Het gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op het moment van schrijven rijden twee buslijnen langs en door het plangebied. Lijn 70 (Hilversum-Amersfoort) rijdt via de Laanstraat en Vrijheidsweg langs het plangebied en lijn 21 (Soest-Noord-station Soest-Zuid) rijdt over de Beckeringhstraat en de Koningsweg door het plangebied. Het NS-station Soest-Zuid ligt op 2,5 km afstand en heeft een directe aansluiting op Utrecht en via Baarn een goede aansluiting op Amsterdam.

2.6 Groen

In het gebied bevinden zich langs de hoofdwegen Koningsweg en Vrijheidsweg groenzones. De primaire functie van het groen langs de Vrijheidsweg is de visueel afschermende werking van de bedrijfsgebouwen. Langs de ontsluitingswegen de Grachten bevinden zich groensingels. De groensingels lagen in het voormalige sportveldencomplex en zijn gespaard gebleven. Deze lopen door tot aan de resterende weilanden aan de zijde van de Wiekstoot.

2.7 Water

Grondwater

De grondwaterstromen bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem.

Oppervlaktewater

Voor de waterhuishouding in het plangebied zijn de volgende oppervlaktewateren van belang: de watergang langs de Koningsweg, de Zuidergracht en de Praamgracht. De watergang langs de Zuidergracht heeft een flexibel peil van ongeveer NAP+ 1.60m. Het peil wordt in stand gehouden door een regelbare stuw in de Praamgracht ter hoogte van paleis Soestdijk. De vijver langs de Koningsweg heeft een peil van NAP+ 2.00m dat in stand wordt gehouden door een vaste overlaat naar een duiker in de Koningsweg die uitmondt in de watergang langs de Jachthuislaan.

Afval- en regenwater

In het plangebied is sprake van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. In het gebied is op twee locaties sprake van een overstort, van waaruit wordt geloosd op het open water in het plangebied. Daarnaast bestaat er nog een verbinding met de Wiekplas, een waterbergingsgebied dat zuidelijk van dit plangebied is gerealiseerd in het voorjaar van 2012.

Conclusie

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg.

HOOFDSTUK 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld als kabinetsuitgangspunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Deze nota heeft 4 algemene doelen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling belangrijke ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

In de Nota wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is ‘behoud door ontwikkeling’.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang en/of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied bij recht toegestaan. De, in paragraaf 4.2.2 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

3.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

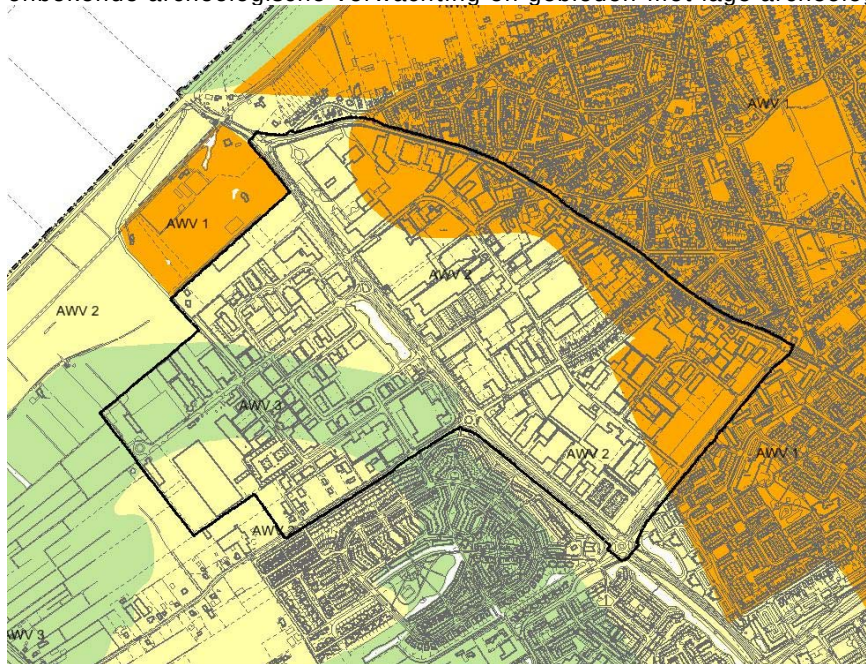
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de

belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. Deze op de gemeente Soest toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart vervangt op korte termijn de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK). In tegenstelling tot de IKAW en AMK geeft de Archeologische Beleidsadvieskaart op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting hier van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen / moeten worden: middels planaanpassing of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om te voorkomen dat er verstoring van archeologische resten in de bodem voorkomt moet de gemeente erop toezien dat er op kosten van de verstoorder een gedegen wetenschappelijk onderzoek komt en dat de archeologische vondsten worden veiliggesteld.

Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen of moeten worden: middels planaanpassing of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit (boven de geldende ondergrens) met bodemverstoring in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een (nader) archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit dient onderbouwd te worden in een archeologisch onderzoeksrapport. Een archeologisch rapport kan een bureauonderzoek zijn op basis waarvan een ontheffing tot onderzoek kan worden verleend, maar ook een verslag van een archeologisch veldonderzoek.

Aan elk gebied met archeologische waarde of verwachting is een regime gekoppeld, dat voorschrijft vanaf welke oppervlakte en diepte er archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Uit een inventarisatie van de Archeologische Verwachtingskaart blijkt dat er in het plangebied drie soorten verwachtingsgebieden aanwezig zijn: een omvangrijke zone met een hoge verwachting langs de gehele noordzijde en aan de zuidzijde; twee zones met een middelmatige verwachting hier direct aan grenzend; een zone met een lage verwachting tussen de middelmatige verwachtingszones in.

Het gaat hierbij om gebieden met hoge archeologische verwachting, gebieden met middelmatige of onbekende archeologische verwachting en gebieden met lage archeologische verwachting.



Figuur 8: Archeologische verwachtingen kaart.

Oranje hoog, geel middelhoog en blauw lage verwachtingswaarde

In paragraaf 5.5 zal ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het Bestemmingsplangebied en de geldende regimes

3.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijk beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijk als het landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.

Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

3.2.4 Natuurbeschermingswet (1998)

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in *NB-wetgebieden* en *Vogel- en Habitatrichtlijngebieden* (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd. De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardmeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

3.2.5 Flora- en faunawet

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Flora en faunawet. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

3.2.6 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

3.2.7 Structuurschema Groene Ruimte

Het rijk heeft de Utrechtse Heuvelrug in het Structuurschema Groene Ruimte voor een groot gedeelte aangewezen als kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel om de duurzaamheid van de natuur in Nederland te vergroten. Dit betekent dat het natuurareaal wordt uitgebreid en de geïsoleerde ligging van natuurgebieden waar mogelijk wordt opgeheven. Het beleid voor de kerngebieden is er op gericht de aanwezige natuurwaarden veilig te stellen en te vergroten. Waar de (interne) ruimtelijke samenhang van kerngebieden onvoldoende is, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van infrastructurele barrières, zijn maatregelen vereist om de gebieden (beter) met elkaar te verbinden.

De nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer & Visserij 2000) geeft aan dat de ruimtelijke samenhang en het functioneren van de EHS verder versterkt wordt. Enerzijds door slimmere begrenzingen, en anderzijds door de realisering van groene verbindingen tussen natuurgebieden. De opgave is om de Utrechtse Heuvelrug, in samenhang met de omliggende lagere gebieden en de Veluwe, als één samenhangend geheel te ontwikkelen. Het beleid is daarbij om doorsnijdingen met infrastructuur op te heffen.

3.2.8 Vierde nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

3.2.9 Waterbeleid in de 21e eeuw

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's, waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerrein.

3.2.10 Nota "Anders omgaan met water"

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (hierna WB21) dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie WB21 is om zo min mogelijk af te wentelen. Meer ruimte voor water, waterbewust bouwen en inrichting staat hierbij centraal. De drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren moet wateroverlast en afwenteling op andere gebieden beperken.

De stroomgebiedbenadering en de watertoets zijn door het kabinet overgenomen. Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen ermee samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer, die met elkaar in strijd kunnen zijn. Er moeten keuzes gemaakt worden. De provincie speelt hierbij een belangrijke rol, onder andere met het Waterhuishoudingsplan. Het waterschap Vallei & Eem heeft dit vertaald in concrete doelen en maatregelen voor zijn beheersgebied in het Waterbeheersplan.

3.2.11 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het NBW 2002 is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

3.2.12 Watertoets

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

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

3.2.13 De Europese kaderrichtlijn Water

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

Dat moet er toe leiden dat:

aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;

verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;

duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;

er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

In paragraaf 4.8 en 5.3 wordt nader ingegaan op de bescherming van het water binnen het plangebied.

3.2.14 De Wetgeluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en indien van toepassing de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van bestemmingsplannen is het bestemmen van gronden voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen zones langs (spoor-)wegen, rondom industrieterreinen en luchtvaartterreinen, reden om de betreffende wet(ten) toe te passen.

In dit bestemmingsplan speelt zowel industrielawaai als wegverkeer een rol.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege wegverkeer.

De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Tabel 2 Zonebreedtes Wet geluidhinder

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- stedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt veelal wel inzicht worden gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. De grenswaarden in de Wgh zijn hierop niet van toepassing, maar door aansluiting te zoeken met deze grenswaarden kan wel een beeld van de hoogte van de optredende geluidbelastingen worden gegeven.

Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herzielt voor de bouw van geluidgevoelige objecten (zoals woningen, onderwijsgebouwen, verpleeghuizen) of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde “nieuwe situatie”. In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen.

Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting van 63 dB geldt voor geluidsgevoelige bestemmingen die binnen het stedelijk gebied vallen. Buitenstedelijk geldt een maximale geluidsbelasting van 53 dB.

De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Wanneer een hogere waarde is vastgesteld dienen maatregelen te worden getroffen voor de geluidwering van de gevels om ervoor te zorgen dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de betreffende gebouwen niet boven de maximaal toelaatbare waarde uitkomt. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarde opgenomen. Deze grenswaarde bedraagt voor woningen 33 dB. Voor de geluidgevoelige binnenruimten van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en gebouwen voor andere gezondheidszorg geldt een binnengrenswaarde van 28 dB of 33 dB, afhankelijk van de aard van de geluidgevoelige ruimte.

Bovendien moet bij het vaststellen van een hogere grenswaarde voor een geluidgevoelige bestemming op grond van art. 110f Wgh aandacht geschonken worden aan de eventuele cumulatie met andere gezoneerde geluidbronnen, indien de geluidgevoelige bestemming tevens binnen de geluidzone van een of meer van deze geluidbronnen ligt.

Industrielawaai

Industrieterreinen moeten ingevolge de Wet geluidhinder worden gezoneerd als er bedrijven, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zijn of kunnen worden gevestigd.

Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidszone mogen ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

Het instrument dat de gemeente gebruikt om er voor te zorgen dat ter plaatse van de zonegrens niet meer dan 50 dB(A) wordt geproduceerd, is het zogenaamde zonebewakingsmodel. In dat model zijn alle bedrijven als het ware gemodelleerd in een rekenmodel. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande milieuvergunningen en meldingen. Door adviesbureau Alcedo b.v. wordt het zonebewakingsmodel beheerd.

Het bedrijventerrein Soestdijkse Grachten is een gezoneerd terrein als gevolg van de vestiging van het bedrijf TBS Soest dat ingevolge artikel 2.4 van het toenmalige Inrichtingen- en

vergunningbesluit milieubeheer werd aangemerkt als een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken. Het bedrijf, TBS Soest bv, maakt producten, onder andere betonwaren, voor de wegen- en waterbouw, zoals goten, kolken en putafdekkingen. Inmiddels is de productie van het bedrijf beperkt en is geen sprake meer van een artikel 2.4 bedrijf.

Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van deze grote lawaaimakers niet langer mogelijk en zal de zonering niet langer opnemen.

3.2.15 Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. Het Streekplan bevat het ruimtelijk beleid voor de Provincie Utrecht voor de periode 2005-2015. In het Streekplan worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, als uitwerking van het credo: kwaliteit, uitvoering en samenwerking:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

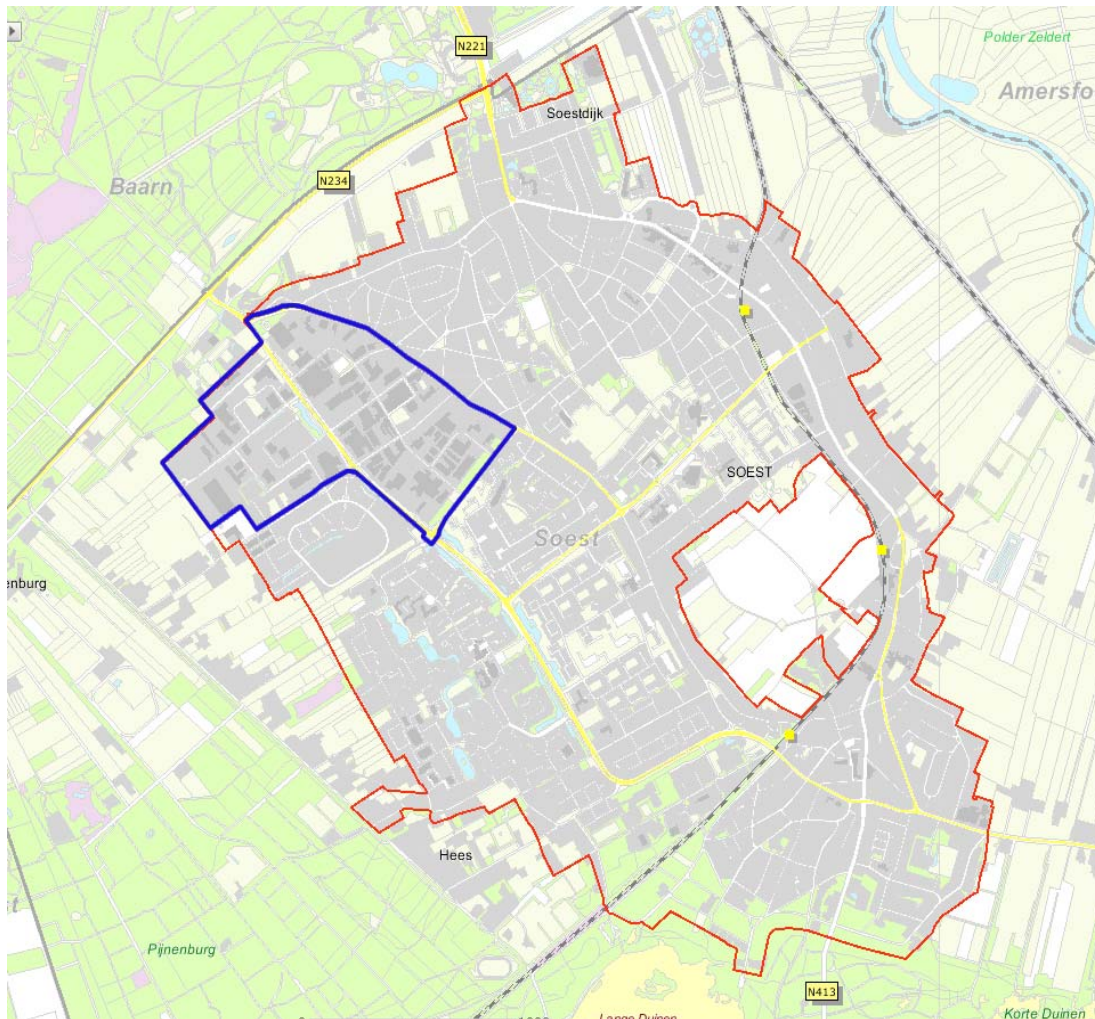
Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

Uit figuur 4 blijkt dat het plangebied en de eventuele ontwikkelingen geheel binnen de rode contour is gelegen. Een klein deel van het plangebied is gelegen buiten de rode contour maar hier zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Het streekplan streeft er onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte.

Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Daarnaast is er bij Soesterberg aangegeven dat er in beginsel, in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, nog ruimte is voor 500 woningen.

Het streekplan Utrecht is door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden.



Figuur 9: Ligging plangebied en rode contour

3.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro

Om het Streekplan 2005-2015 na 1 juli 2008 slagvaardig te kunnen blijven toepassen hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht op 23 juni 2008 het Streekplan 2005-2015 beleidsneutraal omgezet in de "Beleidslijn nieuwe Wro". Wanneer gesproken wordt over het Streekplan worden de op dit moment geldende streekplannen bedoeld: het Streekplan 2005-2015, de streekplanuitwerkingen Hart van de Heuvelrug I en II, en de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Samen met de handleiding bestemmingsplannen 2006 vormt het Streekplan het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen in brede zin.

De Beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat onder de nieuwe Wro van de provincie verwacht mag worden: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten wordt vastgelegd. Omdat de inhoud van het streekplan niet verandert, heeft deze beleidslijn geen consequenties voor het bestemmingsplan.

3.3.3 Waterhuishoudingplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn: - Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland; Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijk en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren; - Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

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

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterbeheersplan Vallei & Eem 2010-2015

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

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

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

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

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

3.5.2 Sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest

Het Sociaal-Economisch Beleidsplan 2008-2015 schetst een kader voor de gewenste ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Soest en omgeving.

In het sociaal-economisch beleidsplan is het sociaal-economisch profiel van Soest in beeld gebracht en samengevat in een sterkte-zwakke analyse.

Op basis van deze analyse is gekozen voor een selectieve groei van de economie in Soest. Naast facilitering van de groei van bestaande bedrijvigheid (waaronder industrie en bouw) en starters zet de gemeente in op de uitbouw van enkele kansrijke sectoren, met name toerisme en recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening, zorg en welzijn en hoogwaardige logistiek (nabij de A28). Dit gebeurt door het bieden van bedrijfsruimte en eventueel benodigde andere openbare voorzieningen, werving van bedrijven, netwerkvorming, actief relatiebeheer, etc.

Voor zover ontwikkelingen voldoende concreet zijn, zijn deze opgenomen in het bestemmingsplan. De verdere uitvoering als werving van bedrijven en relatiebeheer maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.5.3 Detailhandelsbeleid

In het detailhandelsbeleid voor de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekozen voor één sterk hoofdwinkelcentrum in de Van Weestraat en concentratie van de dagelijkse winkelfunctie in een wijkwinkelcentrum in het westen van Soest (Smitshof) en in Soest Zuid.

In dit bestemmingsplan Bedrijventerrein Soestdijkse Grachten is geen sprake van een winkelcentrum, subcentra etc. Wel speelt op het bedrijventerrein de discussie of hier ook solitaire detailhandelsvestigingen zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan maakt deze alleen met ontheffing mogelijk.

Naast het onderscheid in voornoemde hoofdwinkel- en wijkwinkelcentrum zijn er detailhandelsvestigingen die niet passen in beide centra. Het betreft de zogenaamde perifere detailhandelsvestigingen (PDV), oftewel de grootschalige winkelvevestigingen zoals keukenzaken, de grote doe-het-zelf winkels etc. In dit bestemmingsplan zijn deze vestigingen onder voorwaarden (parkeren, bereikbaarheid etc.) mogelijk gemaakt in delen van het plangebied.

3.5.4 Gemeentelijke woonvisie

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen.

Nieuwe woningen speelt in dit bestemmingsplan geen rol.

3.5.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

3.5.6 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

In 2005 is het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) door de gemeenteraad vastgesteld voor het landelijk gebied. Betreffend plan speelt voor dit bestemmingsplan echter geen rol van betekenis. Binnen het plangebied komen geen grote overgangsgebieden voor die in het Landschapontwikkelingsplan (LOP) voorkomen.

3.5.7 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire

structuren (bv historische linten, beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten).

De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

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

3.5.8 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

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

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle (C2C)principe (van wieg tot wieg ook wel afval is voedsel)
Waar er gebouwd wordt, wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principles', voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere in 2030.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= is een integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijv. van D naar C).
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren.
- In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen.

3.5.9 Waterplan en Grondwaterplan Soest

Het grondwaterplan beschrijft de visie van de gemeente op water tot 2030. In het Grondwaterplan wordt de wijze beschreven waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplicht voor grondwaterbeheer. Het is een wettelijke verplichting eens in de vijf jaar de waterbeleidsplannen te actualiseren. Het Waterplan en het Grondwaterplan dienen als achtergronddocument voor het nieuw op te stellen Rioleringsplan. Het Grondwaterplan van de gemeente Soest geeft een beeld van beleid en uitgangspunten en biedt inzicht in de algemene geohydrologische situatie en de omvang van de grondwaterproblematiek in de gemeente Soest. Het beschrijft een concrete strategie voor de aanpak van grondwaterproblemen (inclusief monitoring) en geeft uitgangspunten voor het beheer.

3.5.10 Welstandsbeleid

De gemeente heeft in 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria.

Gebiedgerichte welstandscriteria

De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van het gebied zoals de wijk, de buurt of de straat. De lintbebouwing langs de Laanstraat en in iets mindere mate aan de Beckeringhstraat heeft een nagenoeg gesloten karakter. De diverse percelen sluiten direct op elkaar aan. Vooral de bebouwing aan de Laanstraat heeft overwegend een woonfunctie. Vooral aan de Laanstraat zijn de bedrijven achter de woningen gesitueerd. Ter hoogte van de Beckeringstraat wordt het bedrijfsachtige karakter meer zichtbaar. Juist op de plaatsen waar bedrijfsbebouwing aan de woonomgeving en aan belangrijke doorgaande wegen grenst is het van belang zorgvuldig

met de kwaliteit van bedrijfsgebouwen om te gaan. Daar waar percelen maximaal zijn bebouwd ontstaat vaak een gesloten gevelwand en levert derhalve een beter beeld op dan wanneer een voorterrein als opslag of parkeerterrein wordt gebruikt.

Het beeld aan de oostzijde van de Koningsweg wordt bepaald door de oude en nieuwe gebouwen. De nieuwe gebouwen zijn van deze tijd en worden als waardevol beoordeeld. De oudere bedrijven zijn van opzet zeker niet minder van kwaliteit al laat het onderhoud soms te wensen over. Door de aanzienlijke afstand tussen de Koningsweg en de betrekkelijk lage hoogte van die bedrijfsgebouwen wordt het beeld vanaf de hoofdrijbaan voornamelijk bepaald door de contouren. Het beeld aan de westzijde van de Koningsweg wordt bepaald door een bosbouwbedrijf dat onder meer handelt in houten tuinmeubilair, kantoor-gebouwen een benzinestation en Keune.

Aan de Vrijheidsweg ligt een groene buffer tegenover de flats en daarmee wordt het beeld gefilterd. Het bedrijventerrein wordt op die manier nauwelijks ervaren.

Op sommige plaatsen is door het uitblijven van nieuwe investeringen een achterstand opgelopen. Voor het middengebied, de Industrieweg, heeft de gemeente de mogelijkheid geopend om over te gaan op een meer vrijstaande, hogere bebouwing met meer functiemogelijkheden en meer ruimte en groen eromheen (upgrading, revitalisering). Een collectieve aanpak is gewenst.

Aan de grachten staan de bedrijfsgebouwen geordend naast elkaar. De gebouwen zijn allen goed onderhouden. Wel is duidelijk afleesbaar in welke tijd ze zijn gebouwd. Zo werden de bedrijfsgebouwen in de jaren 80 en 90 voornamelijk opgetrokken in metselwerk en damwandprofiel. De vormgeving van de gebouwen is ondergeschikt aan de bedrijfsvoering. De economische groei van de laatste jaren valt op aan de Oostergracht. Aan het einde van de Zuidergracht staan enkele grotere bedrijven.

<i>Welstandsregime</i>	Regulier.
<i>Plaatsing</i>	Overeenkomstig bestemmingsplan/vrijstellingsbeleid Geen blinde gevels langs openbare wegen. Minder aantrekkelijke functies niet projecteren aan de voorzijde.
<i>Vorm/Maatvoering</i>	Aansluitend bij bestaande maatvoering.
<i>Detailering</i>	Eenvoudig en passend bij de schaal van de gebouwen. Gebruik gebouw afleesbaar in materiaalgebruik. (scheiding tussen kantoor en overige gebruik).
<i>Materiaal/Kleur</i>	Geen sterk afwijken kleurgebruik, bij voorkeur aanpassen aan de bestaande situatie. Overig Beoordeling vooral aan de hand van algemene Welstandscriteria.

Binnen het plangebied komen geen Rijksmonumenten voor. Beckeringhstraat 5 is een gemeentelijk monumenten.

3.5.11 Nota geluidbeleid

De Nota geluidbeleid is een door B&W vastgesteld instrument voor de uitvoering van de wettelijke geluidstaken. In deze Nota wordt in één keer een groot aantal beleidsregels vastgesteld die per thema zijn gerangschikt. Het gaat veelal om het vaststellen van een gangbare werkwijze.

Daarnaast zijn nieuwe werkwijzen opgenomen.

De nota geluidbeleid is ingedeeld in de thema's industrielawaai, verkeerslawaai, uitgaanslawaai en buitengebied. Verder is er een hoofdstuk gewijd aan wonen op geluidbelaste locaties. Voor elk thema worden in de Nota de betreffende wetgeving en de knelpunten benoemd en zijn en beleidsregels opgenomen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn met name de hoofdstukken Industrielawaai, Verkeerslawaai en Het verlenen van Hogere grenswaarden van belang.

Verder spreekt de Nota over het zoveel mogelijk scheiden van functies, of menging van functies op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Zoals al in de inleiding is aangegeven, is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor bestemmingsplannen Soestdijkse Grachten en Soestdijk worden zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren of een ongewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein, zoals die beschreven is in paragraaf 3.3, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdropzet van het bestemmingsplan. Hierdoor krijgt het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter, waarin de thans aanwezige functies hun plaats behouden.

Binnen het bedrijventerrein is alle beschikbare ruimte al ingevuld of beschermd. Om deze redenen zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

4.2.1 Gerealiseerde ontwikkelingen

Gedurende de afgelopen planperiode zijn er diverse ontwikkelingen geweest. Deze ontwikkelingen zijn door middel van een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Het gaat hier veelal om vernieuwen of vergroten van bedrijfspanden. Deze verbouwingen zijn niet apart genoemd omdat het hier gaat om niet al te grote wijzigingen die weinig impact hebben op zijn omgeving.

4.2.2 Toekomstige nieuwe ontwikkelingen

Voor het nieuwe bestemmingsplan zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd die een wijziging tewerkstellen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Per onderdeel wordt hier in de navolgende paragrafen op ingegaan

Zonering rondom industrieterrein

Het bestemmingsplan Soestdijk is een voor de Wet geluidhinder gezoneerd bedrijventerrein. Doel van dergelijke gezoneerde terreinen was de vestiging van grotere lawaaimakers mogelijk te maken (artikel 2.4 van het vroegere "Inrichtingen- en vergunningen besluit milieubeheer"). Inmiddels zijn er geen lawaaimakers meer gevestigd op het terrein.

Gemeente is voornemens om de zonering van het bedrijventerrein op te heffen. Dit bestemmingsplan zal dit bewerkstelligen. In paragraaf 5.2.3 wordt dit onderdeel nader uiteen gezet.

4.3 Bedrijven

In het Sociaal-economisch beleidsplan is het werkgelegenheidsbeleid ten aanzien van bedrijven en kantoren geformuleerd. In hoofdlijnen is dat gericht op het bevorderen van de werkgelegenheid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Soestdijkse Grachten wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande bedrijvigheid. De functiemenging binnen het gebied wordt gehandhaafd voor zover de eisen ten aanzien van onder andere milieu, bereikbaarheid en parkeren dat toelaten.

De bestaande bedrijven krijgen voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Per perceel mag 70% worden bebouwd. Met een ontheffing is bebouwing tot 80% van het perceel mogelijk. Voorwaarde is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Bouwhoogte

Voor de bouwhoogten is uitgegaan van 8 meter voor de bedrijven die relatief dicht bij de bestaande woningen aan de Beckeringhstraat en de Dorresteinweg. Bedrijven op grotere afstand kunnen tot 11 meter hoogte bouwen.

Kantoren

Kantoren dienen onderdeel uit te maken van de bedrijfsvoering. In de regels zijn zelfstandige kantoren niet bij recht opgenomen in het bestemmingsplan. De bestaande regeling uit de geldende bestemmingsplannen is overgenomen. Dat wil zeggen dat 30% van het vloeroppervlak van het bedrijf gebruikt mag worden voor kantoordoeleinden.

Omdat de vraag naar meer en ook zelfstandige kantoorruimte de laatste jaren toeneemt, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid af te wijken van de standaardregel en ook zelfstandige kantoren toe te staan. Ook kan middels een afwijkingsbevoegdheid het percentage van 30% verhoogd worden tot 50%. Aan deze beide afwijkingen zijn de voorwaarden gekoppeld dat per gebouw niet meer dan 1500 m² brutovloeroppervlakte is toegestaan én dat de externe veiligheid niet in het geding komt.

Het bestemmingsplan gaat uit van een zogenaamde pandbenadering. Per pand geldt de verhouding productieruimte/ kantooroppervlakte voor het gebouw op één kavel. Ook hier geldt dat in alle gevallen het parkeren op eigen terrein moet geschieden.

Zonering bedrijfstypen

In hoofdstuk 5 paragraaf 5.2.3 wordt dit onderdeel uitgebreid toegelicht.

Het bestemmingsplan maakt gebruik van een milieuzonering. Deze milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen).

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In voornoemde VNG publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied worden weergegeven in bijgaande Tabel 3.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie

Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing.

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een zonering binnen de bestemming bedrijventerrein en een zonering binnen de gemengde bestemming langs de Beckeringhstraat.

Binnen de bedrijvenbestemming zijn nabij de woonbestemmingen langs de Dorresteinweg bedrijven tot en met categorie 3.1 mogelijk.

Verder van de woningen wordt in het gehele bedrijventerrein uitgegaan van bedrijven tot en met categorie 3.2.

In het algemeen geldt dat de voornoemde richtafstanden uit Tabel 3 planologische afstanden zijn. Binnen de gemengde bestemming wordt uitgegaan van bijlage 4 van de VNG-publicatie. Hierin is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging, die specifiek is gericht op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

1. categorie A: toelaatbaar in pandig aan woningen;
2. categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
3. categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

4.4 Detailhandel

Zoals eerder aangegeven is het gemeentelijk beleid gericht op het streven naar een gezonde en levensvatbare winkelstructuur met één hoofdwinkelcentrum en diverse wijk- en buurtwinkelcentra. Voor Soestdijkse Grachten geldt dat de bestaande detailhandelsvoorzieningen blijven bestaan en de bewoners verder voor hun voorzieningen aangewezen zijn op de winkelveorzieningen in de omgeving van het plangebied.

Solitaire detailhandelsonderhoud op het bedrijventerrein is daarom niet toegestaan.

De bestaande bedrijven met een detailhandelfunctie worden op de verbeelding aangeduid en daarmee positief bestemd. Niet aanduiden zou immers betekenen dat bestaande detailhandel in strijd zou zijn met het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt wel de mogelijkheid geboden voor de zogenaamde perifere detailhandel, die niet past in het hoofd en zelfs wijk- en buurtcentra. Deze grootschalige detailhandel die minder geschikt is voor de winkelgebieden maar onder voorwaarden wel goed past op een bedrijventerrein worden in dit plan binnen een zone langs de Koningsweg met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Het gaat alleen om zogenaamde perifere detailhandel, oftewel detailhandel in volumineuze goederen. Voorbeelden zijn de bouwmarkt, sanitair en keuken, doe-het-zelf bedrijven etc. De traditionele textielzaak, foodzaken etc. horen daar niet bij.

De definitie is daarin van essentieel belang. De mogelijke vestiging mag immers niet een verstoring van de detailhandelstructuur in Soest tot gevolg hebben. Tegelijkertijd geldt ook dat het bedrijventerrein primair bedoeld is voor bedrijvigheid en daarmee de vestiging van andersoortige functies zoveel mogelijk moet worden beperkt.

De definitie voor perifere detailhandel is in de planregels als volgt omschreven:

“Detailhandel die wegens aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals:

- detailhandel in auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, tuinrichtingsartikelen, keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;
- detailhandel in woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen, met een minimum winkelvloeroppervlakte van 500 m²;
- bouwmarkten met een minimum winkelvloeroppervlakte van 1.000 m².”

Het betreft dus de echte grotere zaken, die elders moeilijk plaatsbaar zijn en ook gebaat zijn bij een bedrijvenlocatie waar sprake is van een goede bereikbaarheid.

Voorwaarden waar aan moet worden voldaan zijn als volgt;

- De bedrijven moeten met de voorgevel zichtbaar zijn vanaf de Koningsweg. Het ligt niet in de bedoeling dat deze vorm van perifere detailhandel op de achter terreinen zou komen en niet zichtbaar vanaf de Koningsweg.
- De voorgevel mag op maximaal 50 meter vanaf de Koningsweg dan wel het aanwezige groen, worden gebouwd.
- Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Bewust is gekozen voor een zone noordelijk en zuidelijk van de Koningsweg. Aan de noordzijde bestaat de mogelijkheid om via de aanwezige ventweg, deze doelgroep goed te ontsluiten. Aan de zuidzijde van de Koningsweg kunnen de bedrijven via de Nieuwe Gracht en Zuidergracht worden ontsloten. Aan beide zijden wordt zo de mogelijkheid geboden voor de vestiging van perifere detailhandel.

Voorwaarden voor de eventuele wijziging is het parkeren op eigen erf en het gegeven dat betreffende perifere detailhandel niet past in de reguliere winkelcentra.

Tot slot is ondergeschikte detailhandel, die voortkomen uit de hoofdbedrijfsactiviteit toegestaan. In die situaties gaat het om detailhandelsmogelijkheden die zijn gekoppeld aan productie of bijvoorbeeld een kleine showroom voor een bedrijf dat via internet verhuurd/verkoopt. De verkoopruimte/detailhandelruimte is dan een beperkt en ondergeschikt deel van het totale

oppervlakte bedrijfsruimte. Laatstevormt een belangrijke randvoorwaarde die ook is verwerkt in de planregels.

4.5 Horeca

Binnen het plangebied van Soestdijkse Grachten komt één bestaand restaurant voor aan de Laanstraat hoek Dorresteinweg.

Voor het overige voorziet dit bestemmingsplan niet in uitbreiding van het aantal restaurants of andere zwaardere horeca categorie bedrijven (restaurant, café, disco etc.).

Wel wordt via een afwijking de mogelijkheid geboden voor een lichtere daghorecavoorziening in de vorm van een lunchgelegenheid, afhaalservice lunch en broodjeszaak etc. Ook hier geldt dat het parkeren en een goede bereikbaarheid een belangrijke voorwaarde is.

Sportschool/leisure op het bedrijventerrein

In principe wordt deze functie niet bij recht mogelijk gemaakt. Feit is wel dat er vraag is naar deze functies op bedrijventerreinen. In het plangebied is bijvoorbeeld een sportschool gevestigd aan het Weteringpad.



figuur 11: sportschool Weteringpad

Het bestemmingsplan blijft echter het primaat leggen bij bedrijven en daarmee de bedrijfsbestemming. Wel wordt via een binnenplanse ontheffing de mogelijkheid geboden om sportscholen/fitness te vestigen, waarin wederom de bereikbaarheid en parkeren op eigen terrein een aanvullende voorwaarde is.

4.6 Infrastructuur

De doorstroming moet in eerste instantie door regionale aanpak verbeteren. Binnen het plangebied zijn geen grote infrastructurele ontwikkelingen voorzien. Binnen het plangebied horen de Beckeringsstraat, de Laanstraat, de Vrijheidsweg en de Koningsweg tot de hoofdwegstructuur.

Parkeren

In het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt parkeren op eigen erf. De parkeernormen uit de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 vormen daarvoor de normstelling.

Bevordert wordt de mogelijkheid voor ondergronds parkeren of parkeren op het dak. Hiervoor is al benoemd dat bedrijven met een binnenplanse ontheffing hun perceel tot 80% kunnen bebouwen, met als voorwaarde dat parkeren op eigen erf moet geschieden. Het bestemmingsplan maakt ondergronds parkeren en parkeren op de verdieping van een gebouw mogelijk, zodat ook optimaal ruimtegebruik mogelijk wordt. Via een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat, bij eventuele aanpassing van de Beleidsnota deze aangepaste nota van toepassing wordt verklaard. Ook zijn zowel binnen de algemene bouwregels als binnen de algemene gebruiksregels verwijzingen opgenomen naar de beleidsnota.

4.7 Woningbouw

Met uitzondering van enkele locaties is het plangebied in de eerste plaats een bedrijventerrein met op twee locaties woongebieden. Deze woongebieden liggen langs de Dorresteinweg en de Laanstraat. Langs de Dorresteinweg is sprake van uitsluitend woningen en langs de Beckeringsstraat/Laanstraat gaat het met name om een gemengde functie. In beide gevallen is het uitgangspunt de bestaande situatie te handhaven en worden de functies consoliderend bestemd.

Bedrijfswoningen

De bedrijfswoningen zoals deze in de bestaande bestemmingsplannen als Bedrijfswoning waren aangeduid worden op de bestemmingsplankaart (verbeelding) niet allemaal meer als zodanig aangeduid. Het bestemmingsplan zal bij recht ook géén nieuwe bedrijfswoningen mogelijk maken. Ook niet middels een afwijking.

Wel worden de bedrijfswoningen die kadastraal afgesplitst zijn van het bedrijf en die bewoond worden door personen wiens bewoning niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering onder het overgangsrecht gebracht. Deze bedrijfswoningen worden als zodanig aangeduid als "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht". Bewoners die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan de voormalige bedrijfswoning bewonen kunnen middels dit persoonsgebonden overgangsrecht blijven wonen. Deze personen moeten wel staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Zodra de bewoning wordt beëindigd is bewoning door anderen niet meer mogelijk.

De bedrijfswoningen die kadastraal nog wel bij een bedrijf behoren worden aangeduid als zijnde de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf. Bewoning van deze categorie bedrijfswoningen door burgers die geen enkele binding hebben met het erbij behorende bedrijf is niet toegestaan. Mocht dan ook blijken dat de bewoning niet meer noodzakelijk (zie hiervoor de begripsomschrijving) is dan is bewoning niet meer toegestaan en is de gemeente bevoegd op te treden.

4.8 Water

Oppervlaktewater

Met name in het zuidelijke deel van Soestdijkse Grachten is het van belang voldoende wateropvang te realiseren. Uittredend grondwater vanuit de Eng en de grondsoort zijn hier debet aan. In het zuidelijke deel is in het verleden al opvang gerealiseerd, onder meer door het graven van de waterberging langs de Koningsweg.

Nog verder zuidelijk, buiten het plangebied, wordt in het Soesterveen nog meer mogelijkheden voor wateropvang gerealiseerd. Ter plaatse is in het voorjaar 2012 de Wiekplas gerealiseerd, met natuurontwikkeling etc. De plas heeft vooral ook tot doel de waterbergingscapaciteit in het gehele gebied te vergroten.

In de groenbestemmingen is opgenomen de mogelijkheid voor water(opvang). Voor het graven van sloten is wel een vergunning van het Waterschap nodig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater van verhardingen moet door middel van een regenwaterriool worden afgevoerd. Aparte regenwaterriolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een infiltratievoorziening alsnog wegstromen. De regenwaterriolen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Het regenwater van daken moet zoveel mogelijk op het perceel zelf geïnfiltreerd worden. Er mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd worden.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwater riool aangelegd worden. Het vuilwater riool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel). Buiten het plangebied wordt ten behoeve van het bedrijventerrein de waterberging De Wiek aangelegd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het waterbeheer in het plangebied.

HOOFDSTUK 5 Resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 richtinggevend.

Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen binnen dit bestemmingsplan aanwezig zijn.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. De milieuaspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Milieuaspecten

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. Hiervoor is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

5.2.1 Bodem

Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

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

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

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

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

Situatie in het plangebied

Er is in het plangebied geen verontreiniging bekend die met spoed (voor 2015) gesaneerd moet worden.

Ontwikkelingen

Binnen het bestemmingsplan zijn op dit moment geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan zijn geen belemmeringen op bodem gebied te verwachten. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal het aspect bodem nader bekeken worden.

5.2.2 Milieuzonering

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

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

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

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

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

Milieucategorie	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
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel 4: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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.

Func tiemenging

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

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

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

Aan dit basisprincipe uit de VNG-uitgave is deels, in een iets aangepaste vorm, toepassing gegeven in dit bestemmingsplan. Bij de onderzoeksresultaten milieuzonering wordt hier verder op ingegaan.

Situatie in het plangebied

Het gebied Soestdijkse Grachten is primair een bedrijventerrein, met een woon-enclave langs de Dorresteinweg en een gemengd gebied langs de Laanstraat/Beckeringsstraat.

Voor de gronden met de bestemming Bedrijventerrein is gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen. De zonering is afgestemd op aangrenzende woningen. Rond deze woningen zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2. Indien het geldende bestemmingsplan al categorie 3-bedrijvigheid mogelijk maakte is deze categorie in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De afstemming dient in dat geval in de

milieuvergunning plaatst te vinden. Voor de milieuvergunning van een bedrijf is de meest nabij gelegen woning immers bepalend.

Voor het gemengde gebied is de specifieke Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging gebruikt. Deze lijst is gescreend op bedrijfsactiviteiten die in een gebied met woningen toelaatbaar zijn.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de diverse wijzigingsbevoegdheden (veld)onderzoek gedaan moeten worden om te kijken of er zich geen veranderingen hebben voorgedaan. Bij de ontwikkeling van het gebied zal middels onderzoek aangetoond moeten worden dat de ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de reeds aanwezige functies.

5.2.3 Geluidhinder en zonering bedrijventerrein

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze wetten aan de orde:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (b.v. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen;
- het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-) wegen;
- het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen;
- herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

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

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

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wgh is de zonering van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken.

In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB (Lden). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 53 dB (Lden).

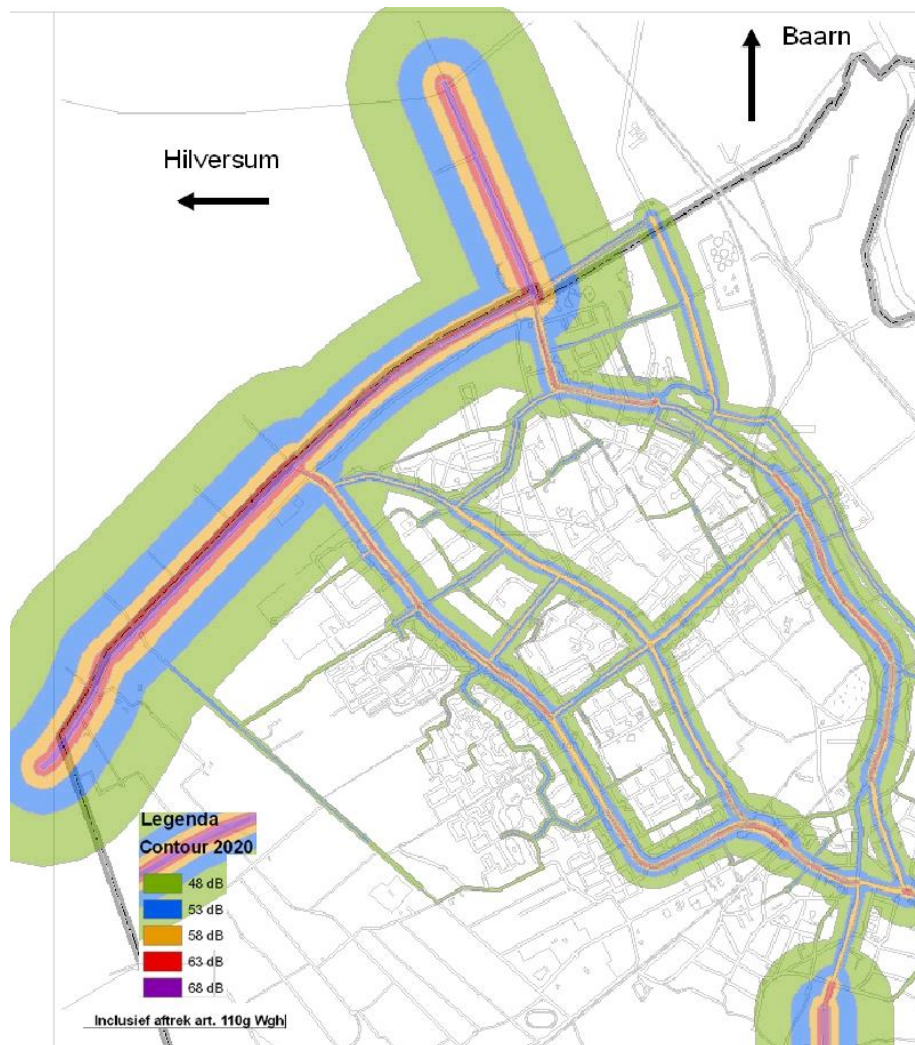
Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers moet op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk, de geluidbelasting buiten de zone hoger wordt dan de voorkeurgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen. De voorkeurgrenswaarden bedragen respectievelijk 50 en 55 dB(A) (etmaalwaarde). Het Bedrijventerrein Soestdijk is zo'n gezoneerd terrein en dat gaat veranderd worden.

Situatie in het plangebied

Wegverkeerslawaai

Het Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Soestdijkse Grachten" wordt begrensd door de Beckeringsstraat, en de Laanstraat en. Beide zijn twee drukke verkeerswegen. Daarnaast doorkruist de Koningsweg het plangebied. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur. De maximale snelheid bedraagt 50 km/uur. Deze wegen hebben een zone in het kader van de Wet geluidhinder. In geval van wijzigingen waarvoor een planologische procedure nodig is, is akoestisch onderzoek nodig om te beoordelen of er grenswaarden worden overschreden. De verwachting is dat de verkeersbelasting en daarmee de geluidsbelasting binnen het plangebied in de komende jaren nog zal toenemen.



Figuur 12: Wegverkeerslawaai

In bijgaande figuur wordt globaal het akoestisch ruimtebeslag getoond. Binnen deze contouren is vrijwel altijd akoestisch onderzoek nodig bij nieuwbouw van woningen of geluidsgevoelige bestemmingen.

Het bestemmingsplan Soestdijkse Grachten maakt echter geen nieuwbouw van woningen mogelijk, zodat zich voor dit onderdeel geen problemen voordoen.

Industrielawaai en zonering.

Dit nieuwe bestemmingsplan Soestdijkse Grachten maakt de vestiging van grote lawaaimakers niet langer mogelijk. Om die reden en uiteraard het gegeven dat géén grote lawaaimakers meer op het terrein zijn gevestigd, is dan ook niet langer sprake van een gezoneerd terrein.

Rond het Industrieterrain Soestdijk is namelijk in het verleden op grond van de Wet geluidhinder een zone vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Dat was noodzakelijk vanwege de aanwezigheid op dat terrein van één bedrijf dat ingevolge artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer werd

aangemerkt als een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken. Het bedrijf, TBS Soest bv, maakt producten, onder andere betonwaren, voor de wegen- en waterbouw, zoals goten, kolken en putafdekkingen.

In januari 2009 is door de Provincie Utrecht geconstateerd dat het betreffende bedrijf, TBS Soest bv, niet meer de status heeft van "inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken", als bedoeld in art. 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer. Er hebben zich sindsdien geen andere bedrijven aangediend voor vestiging als of doorontwikkeling tot "inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken".

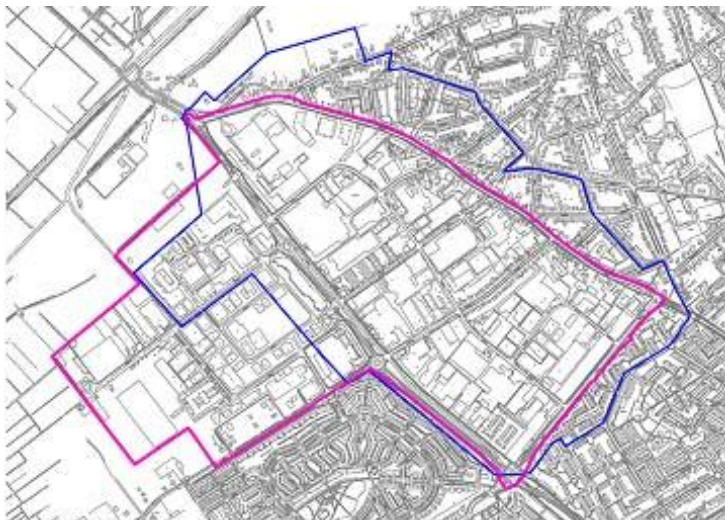
De gemeente acht dergelijke nieuwvestiging of doorontwikkeling niet meer gewenst. De gemeente streeft naar verbetering van de geluidssituatie rond het industrieterrein Soestdijk. In het licht van het voorgaande ziet de gemeente dan ook geen aanleiding om de geluidzone te handhaven en is met dit bestemmingsplan sprake van opheffing van de geluidzone.

In bijgaande figuur is de geluidzone aangegeven ten opzichte van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Buiten deze zone mocht het geluidniveau niet hoger zijn dan 50 dB(A). Door het opheffen van deze zone ontstaat een ander toetsingskader voor de bedrijven op het bedrijventerrein, maar ook voor de woningen in het gebied.

Gevolgen voor bestaande bedrijven en woningen

Er wordt onderscheid gemaakt in de gevolgen voor de woningen en de bedrijven.



Figuur 13: Opheffen 50 dB(A)-contour en plangebied

De woningen op het voormalige industrieterrein.

Woningen die zich op het industrieterrein bevonden werden vrijwel niet beschermd wat betreft geluidhinder, omdat de Wet geluidhinder inzake geluid vóór de Wet milieubeheer gaat. Zonder geluidzone gaan al deze woningen onder de werking van de Wet milieubeheer vallen. De woningen op het voormalig gezoneerde terrein zullen worden getoetst op een buitenniveau van 55 dB(A) en de eventuele geldende hogere waarden die in het verleden zijn vastgesteld.

Voor woningen in de huidige geluidzone blijft de situatie in beginsel gelijk. Alleen wordt onder de werking van de Wet milieubeheer geen rekening meer gehouden met cumulatie van geluid.

Voor de woningen buiten de zone wijzigt er niets en geldt dat ook nu de 50 dB(A) als maximumwaarde geldt.

De bedrijven.

Voor de meeste bedrijven levert de opheffing van de zone geen problemen op omdat de norm in de bestaande vergunningen en besluiten gelijk is aan (of zelfs lager was dan) de norm voor niet-gezoneerde bedrijventerreinen.

Op basis van het (voor) ontwerp was het onduidelijk of het bedrijf Korlaar Recycling BV zou kunnen voldoen aan de milieu-eisen, in het geval de geluidzone zou worden opgeheven, vanwege de aanwezigheid van een voormalige bedrijfswoning op korte afstand van het bedrijf. Daarom is met het bedrijf gezocht naar een oplossing. Deze oplossing is verwerkt in de verbeelding. Ook Nijverheidsweg 1, welke sinds korte tijd behoort tot de inrichting, maakt hier onderdeel van uit.

Op dit perceel zijn beperkingen opgelegd ten aanzien van de piekniveaus, vanwege de bescherming van de omgeving tegen geluid.

Conclusie

Gezien het feit dat er geen concrete bouwlocaties bij recht mogelijk worden gemaakt, is geen akoestisch onderzoek nodig.

Door de aanwezigheid van een aantal drukke wegen in het plangebied bestaat er veelal een beperking ten aanzien van nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor nieuwbouwplannen of locaties waar een functiewijziging plaatsvindt naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen is akoestisch onderzoek nodig. Langs de hoofdwegenstructuur zal vrijwel altijd een hogere waarde nodig zijn. De situatie op het bedrijventerrein en in de voormalige zone is zodanig, dat geen ontoelaatbare hinder worden verwacht.

5.2.4 Geurhinder

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

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht)

NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

In de wet is een normering opgenomen die geldt voor alle geurgevoelige objecten. Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. In de tweede plaats is van belang of een geurgevoelig object is gelegen in een gebied waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2008 hebben twaalf algemene maatregelen van bestuur (amvb's) plaatsgemaakt voor één nieuwe algemene maatregel van bestuur: het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit. Later zijn nog andere categorieën van bedrijven onder de werking van dit besluit gebracht.

Het Activiteitenbesluit maakt een onderscheid in een drietal type inrichtingen, namelijk inrichting type A, B en C. Afhankelijk van het type inrichting zijn bepaalde onderdelen van het Activiteitenbesluit van toepassing.

Voor bedrijven welke onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen is het niet nodig specifieke voor het bedrijf geldende geurnormen op te nemen om het acceptabele hinderniveau vast te stellen. De voorschriften uit het voor het bedrijf geldende deel van het Activiteitenbesluit worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient men zich bij de handhaving niet bezig te houden met de vraag of er sprake is van onaanvaardbare geurhinder, maar met de vraag of de maatregelen uit het besluit goed worden nageleefd. In de bedrijven, welke onder de vergunningplicht vallen, dient in de omgevingsvergunning een acceptabel geurhinderniveau vast gesteld te worden.

Situatie in het plangebied

Dit bestemmingsplan kent met name de functie bedrijven en een beperkte hoeveelheid woningen. Woningen zijn geurgevoelige objecten. In het plangebied is sprake van bedrijvigheid die onder de Wet milieubeheer valt.

Bedrijven

Wanneer een bedrijf onder de werkingssfeer van de AMvB valt, is het niet nodig specifieke voor het bedrijf geldende geurnormen op te nemen om het acceptabele hinderniveau vast te leggen. De voorschriften uit de voor het bedrijf geldende AMvB worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient de handhaving zich bezig te houden met de vraag of de maatregelen uit het besluit goed worden nageleefd. In de bedrijven welke onder de vergunningplicht vallen dient in de milieuvergunning een acceptabel hinderniveau opgenomen te zijn.

Nieuwe situaties dienen voor de planologische beoordeling te worden getoetst aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze brochure heeft als doel het woon- en leefklimaat te beschermen en het functioneren van bedrijven niet onmogelijk te maken. In de brochure worden gewenste afstanden voor aspecten zoals geur, stof, gevaar en geluid genoemd.

Indirect is dit onderdeel in het bestemmingsplan verwerkt in de toegepaste inwaartse zonering, vermeld in paragraaf 5.2.2.

Conclusie

Het betreft hier een overwegend conserverend bestemmingsplan en er zullen naar verwachting op het gebied van geurhinder geen grote wijzigingen plaatsvinden.

Nieuwe situaties dienen voor de planologische beoordeling te worden getoetst aan de Staat van bedrijfsactiviteiten die is toegevoegd aan de planregels. Deze lijst wordt gehanteerd bij de vestiging van nieuwe bedrijfsactiviteiten in het plangebied en heeft als doel het woon- en leefklimaat te beschermen en het functioneren van bedrijven niet onmogelijk te maken.

5.2.5 Luchtkwaliteit

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

Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

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

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 1 %-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het Besluit gevoelige bestemmingen legt afstandscriteria op voor het realiseren van gevoelige bestemmingen binnen 300 meter van snelwegen en 50 meter van provinciale wegen. Het Besluit zal het belang van een 'goede ruimtelijke ontwikkeling' benadrukken.

Situatie in het plangebied

Er zijn geen knelpunten meer in de luchtkwaliteit langs de doorgaande wegen in of direct langs het plangebied.

Conclusie

De luchtkwaliteit voor het plangebied, ook langs drukke wegen, voldoet aan de normering op grond van de Wet milieubeheer.

5.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van een ongeval in de directe omgeving waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden welke het wettelijk kader vormt voor ondergrondse buisleidingen.

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Momenteel staat het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen nog in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg).

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld niet hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). In het Bevi, het Bevb en de Rnvg wordt de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege inrichtingen wettelijk geregeld. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Situatie in het plangebied

Het Servicebureau Gemeenten heeft op 23 december 2011 een nader onderzoek gedaan naar de externe veiligheid op het bedrijventerrein Soestdijkse Grachten.

Ten aanzien van inrichtingen dient rekening te worden gehouden met risicocontouren van de bestaande inrichtingen.

Deze inrichtingen zijn:

- Auto Hilhorst, Weteringpad 76. Dit betreft een verkooppunt van vuurwerk;
- Record Brandbeveiliging, Oostergracht 24. Hier is een opslagplaats voor vuurwerk;
- Keune Haircosmetics, Koningsweg 15. Hier vindt de opslag plaats van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen;
- Tankstation BP, Koningsweg 17. Vanwege de verkoop van LPG valt het bedrijf onder het Bevi;
- Kemetyl Nederland BV, Weteringpad 30. In de opslagloods zijn twee compartimenten voor de opslag van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen;

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van uitbreidingen geen hoge druk aardgasleidingen aanwezig zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg vindt plaats over de Biltseweg (N234), Koningsweg (N221) en het industrieterrein de Soestdijkse Grachten. Over de N234 en de N221 zijn de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen geteld. Er zijn ondergrenzen waarbij er per definitie geen risiconormen kunnen worden overschreden. Vuistregels geven deze ondergrenzen aan. Over de wegen op het industrieterrein zullen minder transporten dan de voorgeschreven ondergrens rijden.

Conclusie

Het onderzoeksrapport d.d. 23 december 2011 (SB|G|POLR/496772) gaat hier nader op in en komt tot de volgende conclusie:

Inrichtingen

In het plangebied liggen een vijftal inrichtingen welke relevant zijn voor externe veiligheid. Voor de vuurwerkopslagen bij Auto Hilhorst en Record brandbeveiliging moet rekening worden gehouden met een veiligheidsafstand van 8 meter waarbinnen geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Vuurwerkbesluit mogen worden opgericht.

Plaatsgebonden risico

Binnen de PR 10-6/jaar risicocontour van Keune, Kemetyl en het BP tankstation mogen geen kwetsbare objecten worden toegelaten en beperkt kwetsbare objecten alleen met zwaarwegende argumenten worden toegelaten. Het verhogen van het kantooroppervlak van 30% naar 50% is binnen de PR 10-6/jaar risicocontour alleen met zwaarwegende argumenten toegestaan. Bij het BP tankstation moet voor nieuwe ontwikkelingen zoals het verhogen van het kantooroppervlak van kantoren rekening worden gehouden met een PR contour van 110 meter.

Groepsrisico

In het invloedsgebied van het BP tankstation moet gekozen worden of wordt geanticipeerd op het Revi 2007, waarbij het verhogen van het kantooroppervlak van 30% naar 50% conform artikel 13 van het Bevi verantwoord dient te worden. Indien niet wordt geanticipeerd op het Revi 2007 wordt geadviseerd geen toename van bevolking (waaronder een vergroting van het kantooroppervlak van kantoren) in het invloedsgebied van het tankstation toe te laten. Bij Keune en Kemetyl blijft het groepsrisico ruim beneden de oriënterende waarde. Wel dient het verhogen van het kantooroppervlak van 30% naar 50%, voor zover dit binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen wordt toegestaan conform artikel 13 van het Bevi verantwoord te worden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen levert geen belemmering voor het plangebied.

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. In het kader van de uitvoerbaarheid is dit plan voorgelegd aan het waterschap Vallei en Eem. De reactie zal hieronder worden samengevat.

Het Waterschap heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd en wenst ten aanzien van de riooltransportleiding langs de Koningsweg dat in de toelichting wordt opgenomen dat het Waterschap de beheerder is en dat een strook van 3 meter niet bebouwd mag worden. Voorts verzoekt het Waterschap dat het oppervlaktewater dat een belangrijke rol speelt in de waterhuishouding en de waterberging langs de Koningsweg ook bestemd wordt als Water. Daarbij meldt het Waterschap dat voor het graven van oppervlaktewater (sloten) wel altijd een Watervergunning nodig is. In de bestemming Groen-structuurgroen is echter ook de aanleg van

waterpartijen en waterbergingen mogelijk gemaakt. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden is als specifieke gebruiksregel opgenomen.

5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit

Water bij nieuwe ontwikkelingen

Grondwater

Bij alle ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd. In het plangebied is met name in het deel zuidelijk van de Koningsweg in de groen bestemming aangeduid specifieke vorm van waterstaat – waterbergingsgebied. Hierin kan de opvang van grond- en oppervlakte water plaatsvinden.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van “water op straat”. Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Regenwater daken bij voorkeur naar oppervlaktewater.

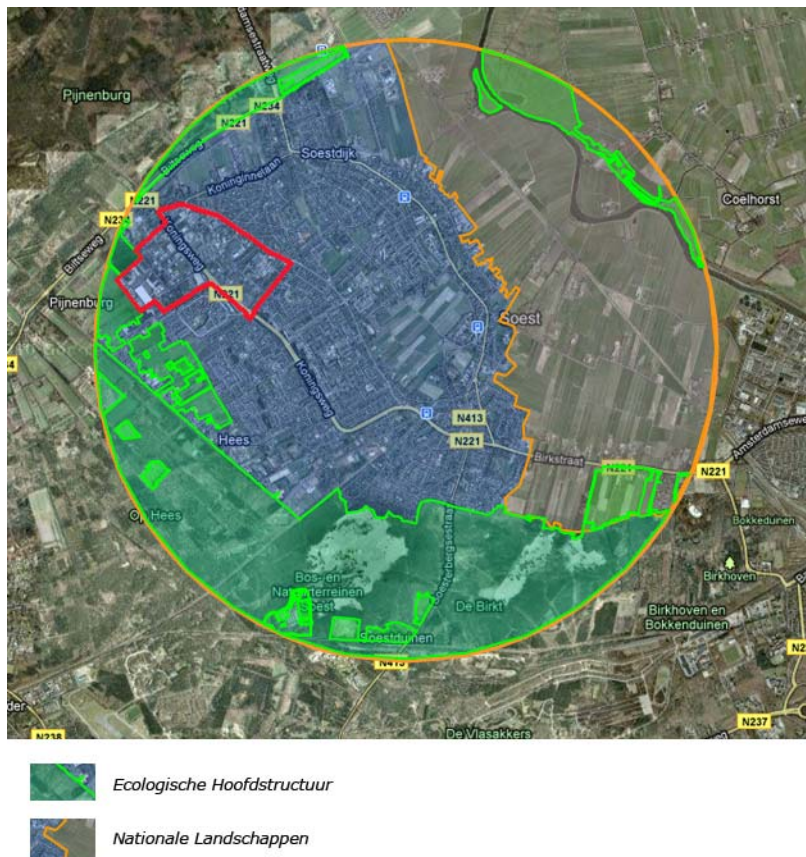
Conclusie

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het waterbeheer in het plangebied. Alle ruimtelijke ontwikkelingen zullen een afzonderlijke watertoets moeten ondergaan, alvorens op gemeentelijk en provinciaal niveau medewerking kan worden verleend aan de voorgestelde transformaties binnen het plangebied. Volledigheidshalve wordt nog melding gemaakt van de ontwikkeling zuidelijk van dit plangebied (Wiekplas) waar ook dit bestemmingsplan voordeel van zal ondervinden met betrekking tot meer capaciteit waterberging.

5.4 Natuurwaarden

Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen.



Figuur 15: Begrenzings vigerende bestemmingsplannen

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de actuele situatie op basis van (recente) archiefgegevens en veldonderzoek. Voor de ontwikkelingslocaties die in het bestemmingsplan meegenomen wordt, dient een zogenaamde 'natuurtoets' uitgevoerd te worden. In de natuurtoets wordt de actuele situatie in relatie gebracht tot de ruimtelijke ingreep. In de toelichting zal dan het volgende worden opgenomen:

- beschrijving planten en dieren (soorten, populaties) welke voorkomen;
- beschrijving ecologische relaties;
- waardering planten, dieren en ecologische relaties;
- beschrijving van de mogelijkheden voor behoud en ontwikkeling;
- beschrijving relevantie EHS;
- beschrijving mate van bescherming van de aanwezige waardevolle gebieden;
- beschrijving van de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen voor groen, natuur en ecologie.

In het bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de uitgevoerde natuurtoets en zullen de keuzen die wat betreft dit aspect worden gemaakt, juridisch worden verankerd. Het plan dient, in geval van een ontwikkelingslocatie, voldoende juridische mogelijkheden te bieden voor de duurzame aanleg en instandhouding van waardevolle groenstructuren.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

In het plangebied zijn geen terreinen aanwezig die een bijzondere status hebben in het kader van EHS, Boswet of andere groene regelgeving. Alle ruimtelijke ingrepen moeten voldoen aan de kaders van Flora- en Faunawet en de Algemene Plaatselijke Verordening (m.n. vwb het kapverbod).

Het Landschapsontwikkelingsplan 2005

In het plangebied komen geen bijzondere of beschermde natuurgebieden voor. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de overgang naar het

open- en overgangsgebied en de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied.

5.5 Archeologie

Het landschap binnen het plangebied Soestdijkse Grachten bevat een deel van de zuidhelling van de Soester Eng, een stuwwalglooiing, overgaand in een smeltwaterwaaier. Deze loopt langs de gehele noordzijde van het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een lage stuwwalglooiing. Het gebied er tussenin is een relatief laaggelegen dekzandvlakte met welvingen.

Met name de Soester stuwwal (en de zuidelijke hellingen ervan) was al gedurende de vroegste historie van Soest een zeer geschikte bewoningslocatie. Zowel jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie) als landbouwers (Late Prehistorie) leefden op deze plek. De verwachting is dat de lage stuwwal in het zuiden van het plangebied voornamelijk voor de jagers-verzamelaars interessant was. Het gebied was voor landbouwers hoogstwaarschijnlijk niet groot genoeg om hun akkerbouw te bedrijven, daarvoor was de Soester stuwwal geschikter. Waar de overgangszones (tegen de stuwwallen aangelegen) nog resten van bewoning uit de Prehistorie kunnen bevatten, geldt dat in veel mindere mate voor de relatief laaggelegen vlakte. Het wordt verondersteld dat dit gebied altijd te nat was voor bewoning gedurende deze vroegste perioden.

Gedurende de Late Middeleeuwen (1000-1500 na Chr.) zijn grote delen van de Soester eng opgehoogd met plaggen, om het land op deze manier vruchtbaar te maken. Een deel van dit middeleeuwse plaggendek ('esdek') is aan de oostzijde van het plangebied nog duidelijk aanwezig. Dwars door het plangebied loopt tevens een oude verbindingsweg: de Dorresteinweg. Deze ligt haaks op de, aan de rand van het plangebied gelegen Beckeringhstraat-Laanstraat.

Archeologische waarden

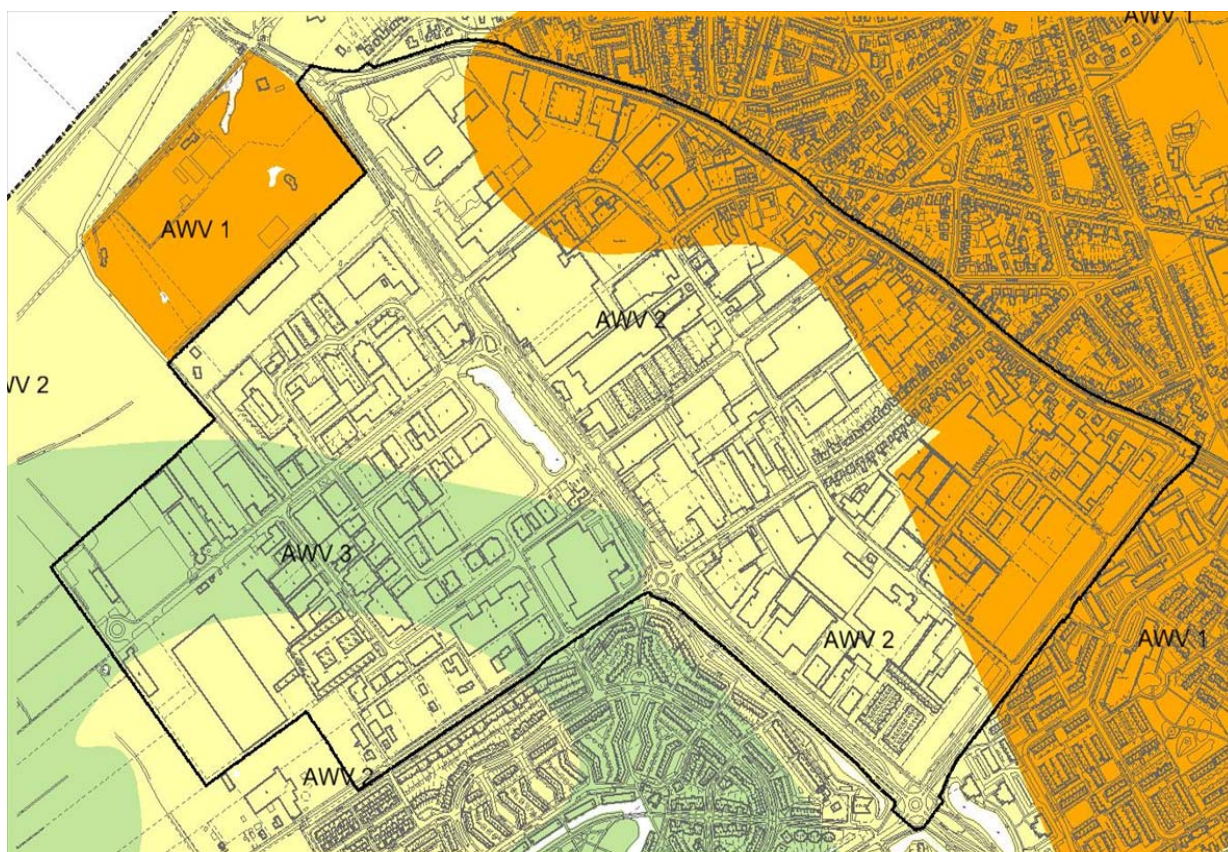
Uit de Archeologische Inventarisatiekaart blijkt dat er binnen het plangebied Soestdijkse Grachten geen zones met bekende archeologische waarden opgenomen zijn.

Archeologische verwachtingen

Uit een inventarisatie van de Archeologische Verwachtingskaart blijkt dat er in het plangebied drie soorten verwachtingsgebieden aanwezig zijn: een omvangrijke zone met een **hoge verwachting** langs de gehele noord noordzijde en aan de zuidzijde; twee zones met een **middelmatige verwachting** hier direct aan grenzend; een zone met een **lage verwachting** tussen de middelmatige verwachtingszones in.

Archeologische Beleidsadvieskaart

De zones met een archeologische verwachting brengen ieder verschillende aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de omgevingsvergunning, wanneer er bodemverstorende activiteit plaatsvindt dieper dan 30cm onder maaiveld.



*Figuur 16: Uitsnede beleidsadvieskaart.
Oranje hoge, geel middelhoge en blauw lage verwachtingswaarde.*

De zones met een hoge verwachting (**AWV 1**) betreffen zones binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een plaggendek. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 100 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De zones met een middelmatige verwachting (**AWV 2**) betreffen zones buiten de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een middelmatige of onbekende archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 500 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Tot slot zijn er de zones met een lage verwachting (**AWV 3**). Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.6 Duurzaamheid

Energiezuinige gebouwde omgeving

Bij nieuwbouw en renovatie is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen rijk en gemeenten dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen.

Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energieprestatie-eis in de nieuwbouw.

Nieuwbouw

In het plan 'Meer met Minder' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC van 0,8 naar 0,6 in 2011 en naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020. Voor de utiliteitsbouw geldt een vergelijkbare aanscherping met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017.

Bestaande bouw

Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw zal het kabinet de mogelijkheden verkennen voor invoering van een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie. Er wordt een energielabel voor gebouwen (utiliteit en woningbouw) ingevoerd. Het energielabel is met ingang van 2008 al verplicht voor woningeigenaren die hun huis gaan verkopen of verhuren. Bovendien gaan gemeenten in prestatiecontracten met woningcorporaties energieprestatie-eisen opnemen voor de bestaande woningvoorraad. Dit onder voorbehoud van nadere afspraken die het Rijk maakt met de koepel van woningcorporaties Aedes over condities, instrumenten en maatregelen die voor corporaties nodig zijn om de energieprestatie van de woningen van de corporaties te verbeteren.

Bedrijven

De gemeenten gaan initiatiefnemers en projectontwikkelaars ertoe aanzetten met innovatieve samenwerkingsverbanden en concepten te werken (denk hierbij bijvoorbeeld aan energieclusters van glastuinbouwbedrijven, al dan niet met andere industriële bedrijven, die warmte leveren voor woningen). Ze gaan beleid vaststellen en uitvoeren gericht op het stimuleren van het clusteren van de energievraag en het energieaanbod in netwerken.

Klimaatbestendige leefomgeving

Extreme weersomstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast) zullen vaker voorkomen. Rijk en gemeenten brengen de komende vier jaar gezamenlijk de maatregelen voor adaptatie in kaart. De uitwerking moet aansluiten bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen, waterbeheer en gezondheidszorg binnen de gemeenten.

Duurzaam bouwen

Gebruik van nationale pakketten duurzaam bouwen of GPR gebouwen (nieuw) kan in overleg met ontwikkelende partijen worden meegenomen.

De gemeente is van mening dat nieuwe woningen in dit plangebied gerealiseerd moeten worden met een verscherpte energieprestatie van 25% t.o.v. het Bouwbesluit en realiseren van een Energieprestatie op locatie van 8,0 tot 9,0 op wijkniveau.

Door gebruik te maken van het instrument GPR kan de aannemer/ontwikkelaar de energieprestatie van een gebouw berekenen. Dit instrument geeft ook de maatregelen aan die nodig zijn om deze energieprestatie te halen. De energieprestatie wordt in de vorm van een Energielabel gepresenteerd.

5.7 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.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hoogdrukaardgasleidingen;
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie.

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatie terreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 en K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten.

De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. De minimale bebouwingsafstand is de afstand die tussen de leidingen en andere functies zoals onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken.

Voor aan te houden afstanden in verband met de aanwezigheid van overige leidingen (zoals een persleiding) wordt gebruik gemaakt van de voorganger van de nota "Regels voor Ruimte", de Nota Planbeoordeling van de Provincie Utrecht.

Situatie in het plangebied

In het kader van externe veiligheid zijn binnen het plangebied geen relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

De aanwezigheid van leidingen met gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 Juridische Planopzet

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

6.1 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.

Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer van de bestaande situatie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkellocaties is op de plankaart een gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructureringen zijn in dit gebied niet aan de orde. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een bouwvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend.

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

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden zoveel mogelijk positief overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen heeft 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 een toelichting gegeven op de bestemmingen:

Bedrijventerrein

De binnen het plan gelegen gronden met de functie bedrijventerrein hebben de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. Binnen deze bestemming is een zonering van het bedrijventerrein opgenomen. Ter bescherming van de woningen in de nabijheid van het bedrijventerrein zijn de gronden in de directe nabijheid van woningen van derden aangewezen voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn hier niet toegestaan. Op meer afstand van de woningen zijn bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.1 toegestaan.

In sommige situaties waren volgens het geldende bestemmingsplan al bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 toegestaan op relatief korte afstand van woningen. Het betreft hier bestaande situaties die in de milieuvergunningen op maat zijn gereguleerd. De regeling uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen.

Alleen op grote afstand van woningen zijn de wat zwaardere bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, zoals de betonfabriek, zijn op maat bestemd met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonfabriek'. Dat betekent dat ter plaatse wel een nieuwe betonfabriek is toegestaan, maar niet een ander categorie 4-bedrijf.

Verder is het met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om ter plaatse van de 'wro-zone - afwijkingsgebied' dienstverlenende bedrijven te vestigen waarbij de milieucategorie niet hoger dan 2 mag zijn. Daarbij gaat het om bedrijven zoals sportscholen, wasserettes, een zonnestudio, een dierenkliniek, etc..

Tot slot is het met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied' perifere of grootschalige detailhandel te vestigen zoals bouwmarkten, tuincentra enzovoorts. Deze vorm van detailhandel is vanwege zijn omvang (en het daarmee gepaard gaande verkeer en parkeren) toelaatbaar op een bedrijventerrein. Deze vormen van detailhandel zijn uitsluitend langs de noordzijde van de Koningsweg mogelijk gemaakt omdat de bedrijfskavels hier via de ventweg kunnen worden ontsloten.

De bestaande bedrijfswoningen die nog bij een bedrijf behoren zijn aangeduid als bedrijfswoningen. Overige kadastraal afgesplitste bedrijfswoningen worden onder het overgangsrecht gebracht en zijn op de verbeelding aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangewezen. De bedrijfsbebouwing moet binnen deze bouwvlakken worden gerealiseerd. Een bedrijf mag maximaal 70% van zijn bouwperceel volbouwen. Met ontheffing is het mogelijk dit percentage op te hogen naar 80%. Voorwaarde is wel dat het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost volgens de geldende parkeernormen.

Gemengd

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande Beckeringhstraat/Laanstraat. Hier is de bestemmingsregeling uit het vorige bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen. De bestaande woningen en bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid. Dat betekent dat ze niet kunnen worden omgezet in bedrijfsbebouwing. De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend achter de bedrijfswoning toegestaan.

Omdat hier wonen en bedrijven zijn gemengd gaat het vooral om lichtere bedrijfsactiviteiten (vergeleken bij het bedrijventerrein) en is een specifieke Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging gebruikt.

De bestaande functies zoals wonen, bedrijfswoningen, detailhandel, horeca en kantoor hebben een positieve bestemming gekregen en zijn op de verbeelding aangeduid. Uitbreiding van de woningen en bedrijfswoningen is mogelijk in de vorm van bijbehorende bouwwerken.

Groen – Structuurgroen

Het bestaande groen dat deel uit maakt van de hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in de Groenstructuurvisie van de gemeente Soest heeft de bestemming Groen – Structuurgroen gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, ontsluitingsverhardingen, watergangen, -partijen, -bergingen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden geparkeerd en geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden.

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. Ook binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, watergangen, -partijen, -bergingen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Maatschappelijk

Deze bestemming is gebruikt voor de Moskee en de begraafplaats. De begraafplaats is zo'n specifieke functie (groot terrein weinig bebouwing) dat deze op maat is bestemd. Ter plaatse is alleen een begraafplaats toegestaan en geen andere maatschappelijke functie.

De moskee is specifiek aangeduid ten behoeve van religie. Alle bebouwing dient plaats te vinden binnen de bouwgrenzen als op de verbeelding aangegeven.

Tuin

De onbebouwde gronden en gronden die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen.

In de tuin is in beginsel geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van een hekje van ten hoogste 1 meter. Met ontheffing is ook een erker mogelijk.

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.

Wonen en Wonen - Gestapeld

De woningen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als "Wonen". In deze bestemming zijn de woningen zelf op de plankaart begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is via codes op de plankaart aangegeven, welk soort woningen is toegestaan ofwel mag worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20% van het perceel tot een maximum van 150 m². Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd.

Binnen de bestemming Wonen - Gestapeld zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan. Hier zal de berging inpandig en binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden.

Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Bedrijf aan huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de voorschriften 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 aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

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

Gebruiksbepalingen

In de algemene gebruiksbeeping 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 ongeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- voor de stalling van scootmobielen;
- nutsbebouwing;
- afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting 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 Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kunnen de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en de bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Op de verbeelding is een 'Wro-zone – wijzigingsgebied' - 1 aangewezen. Daarbinnen is de vestiging van perifere- en grootschalige detailhandel onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Voorwaarde is dat het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost volgens de geldende parkeernormen.

Binnen de zone 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 2', kan het college de bestemming wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein' als bedoeld in artikel 3 van de regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrechtelijke bepalingen

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 art. 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. Voor de bedrijfswoningen die kadastraal zijn afgesplitst van het bedrijf en waarvan bewoning door een medewerker niet meer noodzakelijk is, is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de degene die er nog woont.

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op A0 gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2008. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt 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 alleen in de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies. Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt en binnen het kader van het bestemmingsplan kan een bouwvergunning voor de toegelaten functies worden verleend.

Indien nieuwe ontwikkelingen financiële consequenties voor de gemeente hebben, zal de economische haalbaarheid daarvan worden aangetoond. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridisch conserverende regeling van de bestaande situatie. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden voor een nieuwe ontwikkeling zal een maatschappelijke toets uitgevoerd worden waarbij burgers en gebruikers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te kunnen reageren op de concrete plannen. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.

8.1 Inspraak

Van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure is in de bijlage 'Nota van inspraak en vooroverleg' behorende bij deze toelichting, verslag gedaan. Tijdens de terinzagelegging zijn er 31 inspraakreacties binnengekomen.

8.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht
2. Ministerie van VROM
3. Waterschap Vallei en Eem
4. Kamer van Koophandel
5. Gemeente Amersfoort
6. De Gasunie
7. BMO (Bedrijven management Organisatie Soest)
8. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland
9. Rijksconsulent Ministerie EZ, Landbouw en Innovatie
10. Stichting Milieufederatie
11. Provinciaal Archeoloog provincie Utrecht
12. Adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving gemeente Soest
13. Monumentencommissie gemeente Soest
14. Welstandscommissie gemeente Soest
15. Eneco Energie
16. Brandweer Soest
17. Soester Zakenkring
18. Connection
19. Adviescommissie Milieu en Ruimte

Van de resultaten van het vooroverleg is eveneens in de bijlage 'Nota van inspraak en vooroverleg' behorende bij deze toelichting, verslag gedaan.

8.3 Zienswijzen

De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zullen in een 'Nota van zienswijzen' worden beantwoord.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl