

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Soestdijk
NL.IMRO.0342.BPSOE0014-0301
04 juli 2013

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied.....	5
1.3 Doelstelling.....	5
1.4 Vigerende plannen	6
1.5 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Bestaande situatie	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	10
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	10
HOOFDSTUK 3 Beleidskaders	19
3.1 Inleiding.....	19
3.2 Rijksbeleid.....	19
3.3 Provinciaal beleid.....	29
3.4 Regionaal beleid	32
3.5 Gemeentelijk beleid	32
HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving	39
4.1 Inleiding.....	39
4.2 Ruimtelijke uitgangspunten.....	39
4.3 Functionele uitgangspunten.....	40
HOOFDSTUK 5 Milieu en archeologie	43
5.1 Inleiding.....	43
5.2 Milieuaspecten	43
5.3 Water	51
5.4 Natuurwaarden	52
5.5 Archeologie.....	53
HOOFDSTUK 6 Juridische Planopzet	55
6.1 Inleiding.....	55
6.2 De regels.....	55
6.3 De verbeelding	60
HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid	61
7.1 Economische uitvoerbaarheid	61
HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan.....	63
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen, mede omdat de geldende bestemmingsplannen of ouder zijn dan 10 jaar of niet voldoen aan de huidige landelijke standaarden (IMRO2008 en SVBP2008).

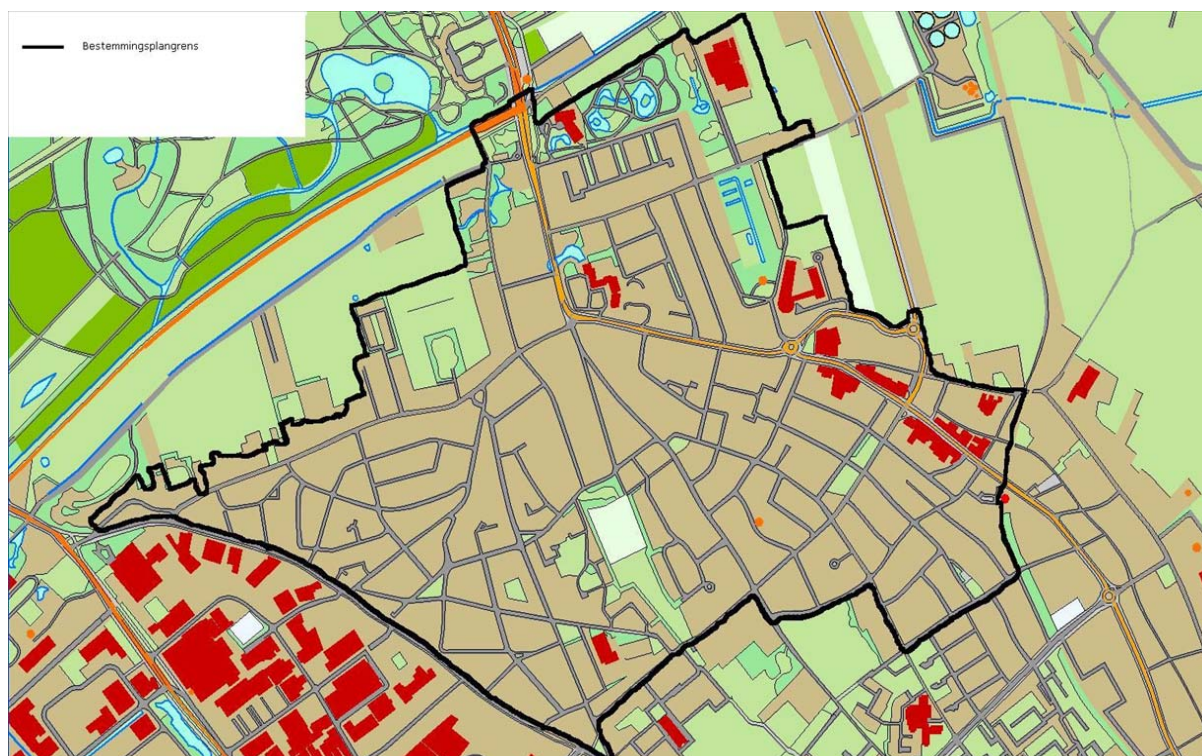
Daarnaast kunnen in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen opgenomen worden. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet er een passende juridische regeling opgesteld worden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplangebied "Soestdijk" omvat de woonwijken 't Hart en Soestdijk en het hoofdwinkelcentrumgebied van de Van Weedestraat.

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Soest. Het plangebied is circa 200 hectare groot en bevat circa 3.800 woningen.

In het noorden wordt het bestemmingsplangebied begrensd door de bestaande bebouwing aan de Koninginnelaan, Meent, Colenso, Griftland college, Beek en Daalselaan en Korte Brinkweg. De oostelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Baarn. In het zuiden wordt de grens gevormd door Waldeck Pyrmontlaan, Prins Bernhardlaan en de Talmalaan. Ten westen wordt de grens gevormd door de Beckeringhstraat en de Laanstraat.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Doelstelling

Het plangebied bestaat uit 3 bestemmingsplannen waarvan 1 bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar en alle 3 bestemmingsplannen niet zijn gestandaardiseerd volgens de landelijke standaarden (IMRO2008 en SVBP2008). Door het verschil in vaststellingsdata van deze bestemmingsplannen bestaat er geen rechtsgelijkheid voor de bewoners en gebruikers van het plangebied. Voor het gehele plangebied geldt bovendien dat een actueel stelsel van planregels (regeling bijbehorende bouwwerken, parkeernormen, etc.) ontbreekt.

De belangrijkste doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is dan ook om het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling, die afgestemd is op het huidige beleid en op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

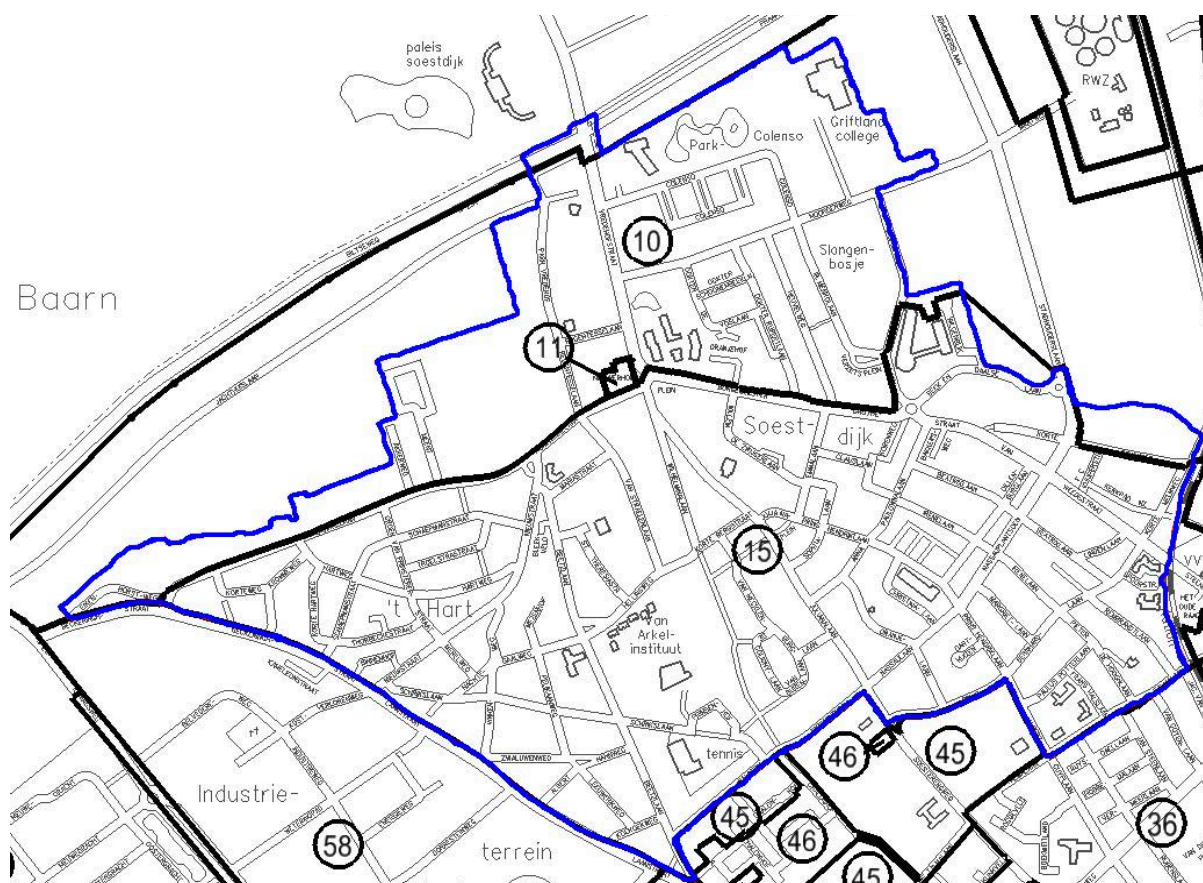
Daarnaast heeft het bestemmingsplan tot doel om ruimte te bieden voor (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat daartoe de planologisch-juridische kaders voor nieuwe ontwikkelingen.

1.4 Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan "Soestdijk" gaat de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
Soestdijk Noord (nr. 10)	15-02-1990	25-09-1990	21-11-1991
Nieuwerhoek 2004 (nr.11)	14-10-2004	14-12-2004	12-01-2005
Soestdijk 2006 (nr. 15)	19-10-2006	12-06-2007	26-03-2008

In de onderstaande figuur is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen aangegeven.



Figuur 2: Ligging vigerende bestemmingsplannen en plangrens

1.5 Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de Rijksoverheid, Provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in dit hoofdstuk.

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 komt hierin per thema aan de orde. 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.

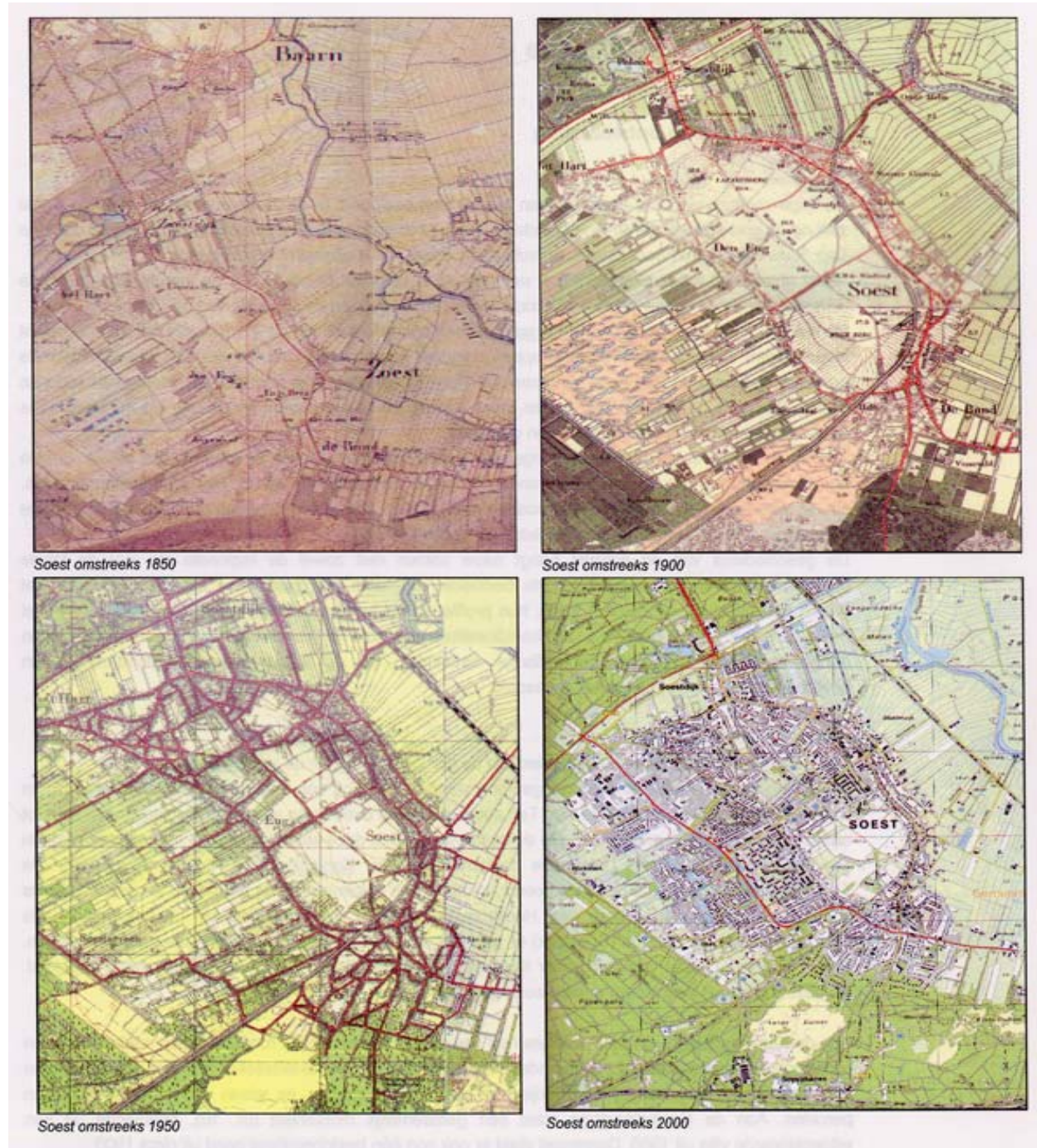
In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de resultaten op de inspraak en het vooroverleg (voorontwerp) alsook de zienswijzen (ontwerp) ingegaan.

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. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde. Deze ruimtelijke structuur wordt daarbij opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, monumenten en beschermd dorpsgezicht, verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur en functionele structuur.



Figuur 3: Ontstaansgeschiedenis Soest

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. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting van Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn) De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

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

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

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

In deze paragraaf komt de ruimtelijke structuur van het plangebied aan de orde. Hiertoe worden de diverse deelstructuren in het plangebied besproken. Het plangebied kan in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht worden opgesplitst in de onderstaande deelgebieden.

't Hart

De wijk 't Hart ontleent zijn naam aan een oud agrarisch buurtschap. 't Hart is aan de noordzijde door de Koninginnelaan en aan de westzijde door Beckeringhstraat/Laanstraat duidelijk begrensd, waardoor de driehoekige vorm wordt bepaald. De 'bult' van de Lazarusberg bepaalt de 'scheiding' met Soestdijk, waar de wijk 't Hart in overloopt. De grens is voorts getrokken tussen de Van Straelenlaan en Wilhelminalaan door. Binnen de genoemde grenzen is er een vrij grillig historisch bepaald wegenbeloop. De Beetzlaan en Nieuwstraat zijn oude wegen die de naar elkaar toelopende Koninginnelaan en Beckeringhstraat/Laanstraat met elkaar verbinden.

Soestdijk

De wijk Soestdijk wordt aan de westkant begrensd door de Lazarusberg. Deze westgrens wordt verdergetrokken tussen de Van Straelenlaan en Wilhelminalaan door tot aan de Regentesselaan en Park Vredenhof. In het noorden wordt Soestdijk begrensd door de gemeentegrens met Baarn. In het oosten wordt de grens gevormd door de Noorderweg, Inspecteur Schreuderlaan, Beek en Daalselaan en Korte Brinkweg. In het zuiden is Soestdijk begrensd door de straten Waldeck Pyrmontlaan, Julianalaan, Prins Bernhardlaan, Albert Cuyplaan en Talmalaan.

Het wegenbeloop is iets minder grillig: veel straten buigen mee met de historische route Burgemeester Grothestraat-Van Weedestraat (zoals de Beatrixlaan, Irenelaan, Margrietlaan, Prins Hendriklaan). De Julianalaan, het verlengde van de Soesterengweg, de oude route dwars over de Eng, loopt ook enigszins daaraan parallel. De meeste overige straten staan daar loodrecht op (Anna Paulownalaan, Nassaulaan en Nassaplantsoen, Prins Bernhardlaan). Enkele straten, zoals de kronkelende Oranjelaan en enkele andere gebogen straten onttrekken zich aan dit beeld. Veel wegen hebben overigens een licht gebogen verloop.

In het noorden van Soestdijk ligt Colenso. Hierin ligt de Vredenhofstraat en deze was in het verleden (en nu nog steeds) de toegangsweg vanuit Amsterdam/Baarn naar Soest. Aan deze weg zijn in het begin van de twintigste eeuw villa's verzezen. Haaks op en parallel aan de Vredenhofstraat zijn in de tweede helft van de twintigste eeuw twee-aan-één gebouwde woningen en gestapelde seniorenflats gerealiseerd. De groene zone ten zuiden van de Noorderweg (Slangenbosje) omvat een restant van een broekbos en oude bomen in een parklandschap.

Een bijzonder gebied in Soestdijk is de Korte Brinkweg. De Korte Brinkweg is een klein onderdeel van een veel groter karakteristiek gebied. Het gaat om de Korte Brinkweg, tussen de spoortunnel naar de Lange Brinkweg en de Burgemeester Grothestraat-Van Weedestraat. Deze zeer oude bebouwingslinten buigen mee met de Van Weedestraat en Steenhoffstraat.

Ook enkele korte verbindingstraten, loodrecht op genoemde wegen/straten liggen in dit gebied: F.C. Kuijperstraat en Korte Melmweg.

De Van Weedestraat en Burgemeester Grothestraat zijn licht gebogen wegen, aan de voet van de Noordelijke Eng. Hier is een hoogteverschil tussen de beide zijden van de straat merkbaar. In het meest centrale deel sluit de Stadhouderslaan op de Van Weedestraat aan, waardoor het verkeerskarakter hier sterk domineert.

Lazarusberg

De Lazarusberg en omgeving is het hooggelegen, onbebouwde deel van de Eng, voor zover gelegen in het bestemmingsplangebied. De open ruimte bevat nog een enkel akkerbouwperceel en enkele graslandpercelen. Over de hele Eng is een langzaam verkeersroute aangelegd, waarbij het gebied Lazarusberg een start-/eindpunt vormt.

2.3.1 Bebouwingsstructuur en -typologieën

Eind 2009 bestonden de wijken Soestdijk en 't Hart uit circa 3800 woningen. Het grootste deel van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengesloten). Langs de rand, in Colenso, komende gestapelde woningen voor.

Kenmerkend voor deze wijk zijn de vele eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment. Veel van deze woningen dateren van vlak voor en na de Tweede Wereldoorlog. Dit geldt ook voor het beperkte aandeel sociale woningbouw in de wijk.

2.3.2 Monumenten, beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorie

Monumenten

In het gebied staan 5 Rijksmonumenten en 14 gemeentelijke monumenten. De volgende Rijksmonumenten liggen in het bestemmingsplan 'Soestdijk':

Rijksmonument	Korte beschrijving
Burgemeester Grothestraat 51	het Anna Paulownahuis, bakstenen herenhuis uit 1893, gebouwd in neo-Renaissance stijl
Oranjelaan 36	bakstenen ronde watertoren onder "nieuwe zakelijke invloed" gebouwd in 1930, in 1985 in gebruik genomen als woonhuis en in 2003 gerestaureerd, tevens waardevol oriëntatiepunt
Park Vredenhof 11	rietgedekt paviljoen uit 1834. Is het verplaatste tolhuis (i.v.m. verlegging van de Biltseweg).
Vredenhofstraat 31	Huize Buitenzorg werd gebouwd in de eerste kwart van de 19e eeuw
Wilhelmina-linde	Linde aan de Burgemeester Grothestraat, ter hoogte van de Korte Brinkweg (met smeedijzeren hek)

Daarnaast staan de volgende panden op de gemeentelijke monumentenlijst:

- Burgemeester Grothestraat 21
- Burgemeester Grothestraat 53
- Julianalaan 2
- Koninginnelaan 10
- Mariastraat 1
- Nieuwstraat 16
- Park Vredenhof 2 en 2a
- Vredenhofstraat 1, 3 en 5
- Vredenhofstraat 4-6
- Van Weedestraat 2
- Van Weedestraat 3
- Van Weedestraat 11-13

De bovenstaande bouwwerken zijn architectonisch en/of cultuurhistorisch waardevol en dienen dan ook te worden behouden. Dit betekent dat er conserverend bestemd moet worden waardoor de architectonische en cultuurhistorische waarden door middel van regels voor bestemming en bebouwing worden beschermd.

Beschermd dorpsgezicht

In het plangebied is ook een deel aangemerkt als beschermd dorpsgezicht (1992) en geniet indirect vanuit de Monumentenwet dan ook bescherming. Daartoe behoort onder andere het gebied "Kerkpad/De Soesterbrink". Dit gebied, dat globaal wordt begrensd door de Korte

Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijkstraat en het Kerkpad ZZ/Kerkpad NZ valt voor een deel binnen het bestemmingsplangebied. Het gebied vormt een overgangszone tussen de bouwlanden van de Eng en de graslanden van de Eempolder en vormde de langgerekte voormalige brink van Soest. Gezien de structurele gaafheid van het gebied met hierin nog aanwezige boerderijen moet het als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

In het onderstaande figuur is het beschermd dorpsgezicht, gelegen in het plangebied van Soestdijk, groen gearceerd.



Figuur 4: Beschermd dorpsgezicht

Cultuurhistorie

Op de hoge zandgronden van Soest wordt al sinds de prehistorie gewoond, zoals de grafheuvels in de gemeente aantonen. In de middeleeuwen ontwikkelde Soest zich op de grens van hoge en lage gronden (omgeving Lange Brinkweg) met als belangrijkste bestaansbronnen landbouw op de hoge Eng, turfwinning in het Soesterveen en schapenhouderij op de uitgestrekte heidevelden. Er was een gesloten dorpseconomie door middel van de keten heideplant-schaap-mest-bouwland. De Eng wordt vanouds voor de verbouw van granen gebruikt. De kruin van de Eng was vrijwel boomloos. Op de omringende dekzanden waren er houtwallen op perceelsscheidingen. Soest groeide uit tot een wegdorp met een lint van boerderijen langs de voet van de Eng. Behalve het agrarische lint, dat zich ongeveer uitstreckte van de huidige Ferdinand Huijcklaan tot de huidige Burgemeester Grothestraat (verbonden door het Kerkpad) ontwikkelden zich buurtschappen, te weten het Hart, de Bunt (Soest Zuid), Den Eng, het Veen, de Birtk en Soesterberg. De buurtschap Den Eng lag als lint langs de huidige Beukenlaan-Nieuweweg. Er woonden waarschijnlijk kleine boeren, ambachtslieden, schapenhouders en turfstekers. Er waren tal van wegen dwars over De Eng, onder meer tussen de buurtschappen Den Eng en Soest. Er was een Turfweg, te weten de huidige Waldeck Pymontlaan. Ook de huidige Verlengde Talmalaan heeft een agrarisch verleden, als holle weg met houtwallen, die eindigde op de Molenweg (de huidige Soesterengweg). De Talmalaan zelf

bestond nog niet, wel al als licht gebogen holle weg, de huidige Prins Hendriklaan. De Dalweg bestond ook al als holle weg, maar alleen het deel tussen Soest (Kerkstraat) en de Molenweg (Soesterengweg). De Molenweg, de enige weg dwars over De Eng, van Enge Berg naar Lazarusberg, dankt zijn naam aan de korenmolen De Windhond, die destijds gelegen was op de kruising met de huidige Molenstraat. Zoals blijkt uit de topografische kaart van 1905 waren aan de Molenweg nog enkele schaapskooien gesitueerd, onder meer bij de kruising met de huidige Prins Hendriklaan en bij de kruising met de huidige Verlengde Talmalaan. De komst van de kunstmest, tegen het einde van de 19e eeuw, maakte een eind aan het houden van schapen. Na de aanleg van de 'lokaalspoorlijn' Utrecht-Baarn in 1898 vond een snelle groei van de bevolking plaats. Vooral op de noordelijke Enghelling, aan de Molenweg (Julianalaan) werden villa's en herenhuizen gebouwd en daarmee begon de aantasting van de historische Eng. Wat later ontwikkelde zich bebouwing langs de Molenstraat en vooral op het noordelijk deel van de Eng (Soestdijk) tot aan de voet van de Lazarusberg, langs de oude Turfweg etc. Na 1960 veranderde de etage- en flatbouw het karakter van de Eng in ongunstige zin, omdat ook de nog open delen er sterk visueel door werden beïnvloed (aan beide zijden van de Eng). De wat latere bebouwing in de jaren zeventig tussen Talmalaan, Soesterengweg en Dalweg (net buiten het plangebied) paste wat schaal betreft beter in het beeld, maar zeker niet wat betreft verkavelingsrichting en verschijningsvorm. De zandafgravingen, gevolgd door puinstort, alsmede de uitgroei van bedrijven langs de Beukenlaan, deden het resterende open deel van De Eng ook geen goed.

2.3.3 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het bestemmingsplangebied wordt doorsneden door de verkeersroute Burgemeester Grothestraat-Van Weedestraat-Steenhoffstraat en begrensd door de verkeersroutes Stadhouderslaan-Beek en Daalselaan en Beckeringhstraat-Laanstraat.

Deze routes maken deel uit van de hoofdwegenstructuur. Aansluitend aan de hoofdwegenstructuur bevindt zich een fijnmazig netwerk van secundaire wegen die het gebied ontsluit.

Parkeren

Binnen de gemeente Soest vraagt het parkeren om bijzondere aandacht. Het toenemende autobezit vraagt om een steeds groter ruimtebeslag voor het parkeren. Het autobezit in Soest is relatief hoog. Voor het parkeren in de woonwijken is een inventarisatie gemaakt van het parkeeraanbod. Daaruit blijkt dat in veel wijken de capaciteit nagenoeg bereikt is. Tussen de buurten onderling zijn grote verschillen te kenmerken. In de wijk 't Hart is de parkeerdruk het hoogst.

Bij nieuwe bouwplannen wordt het parkeren beoordeeld op basis van in de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010. Dit ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied is een aantal belangrijke fietsverbindingen aanwezig.

De primaire fietsverbindingen door het plangebied zijn:

- Stadhouderslaan-Beek en Daalselaan-Van Weedestraat;
- Vredenhofstraat-Burgemeester Grothestraat-Van Weedestraat;
- Beckeringhstraat-Laanstraat.

Daarnaast kan het fietsverkeer gebruikmaken van het secundaire fietsverbindingen die door het plangebied lopen.

Openbaar vervoer

Vanuit het treinstation Soest Zuid zijn er verschillende buslijnen (Hilversum-Amersfoort en Soesterberg-Soestdijk) die door de wijken 't Hart en Soestdijk gaan. Aan de Koninginnelaan is het busstation van Soest Noord.

Deze weergave is een momentopname ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan en kan wijzigen.



Figuur 5: Verkeerstructuur

2.3.4 Groenstructuur

Natura 2000-gebieden

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

Ecologische hoofdstructuur

Het bestemmingsplangebied is geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Groenstructuur in het plangebied

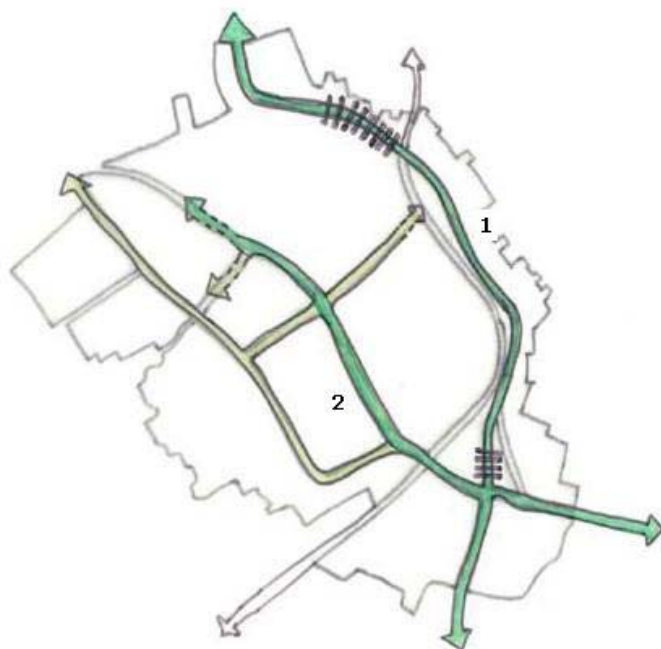
Door het bestemmingsplangebied lopen een tweetal oude wegen met aangrenzende bebouwing oftewel linten genoemd:

- het lint dat van Amersfoort naar Baarn loopt en
- het lint van Amersfoort naar Hilversum dat door Soest loopt.

Oude linten worden van oudsher gekarakteriseerd door laanbeplanting bestaande uit eiken en incidenteel linde, beuk en kastanje.

Het lint dat oorspronkelijk van Amersfoort naar Baarn loopt in het plangebied over de Steenhoffstraat, de Van Weedestraat, de Burgemeester Grothestraat en de Vredenhofstraat. De openbare ruimte in deze straten heeft een overheersend verkeerskundig karakter, hierdoor is de ruimte voor groen erg beperkt. Er is een begin gemaakt met herstel van laanbeplanting die vroeger het straatbeeld bepaalde. Door de toename van het autoverkeer en aan de wens om het fietsverkeer zo veilig en comfortabel mogelijk af te wikkelen dient bij het zoeken naar ruimte voor groen de maatvoering van het autoverkeer tot een minimum te beperken. De boombeplanting op de Van Weedestraat bestaat uit deels metasequoia en deels uit oude eiken.

Van Amersfoort naar Hilversum loopt het lint over de Laanstraat en de Beckeringhstraat. Op de Laanstraat staan de bomen in smalle grasstroken in een onregelmatig patroon. Op het noordelijke deel van de Laanstraat en de Beckeringhstraat ontbreken de bomen in het openbaar gebied.

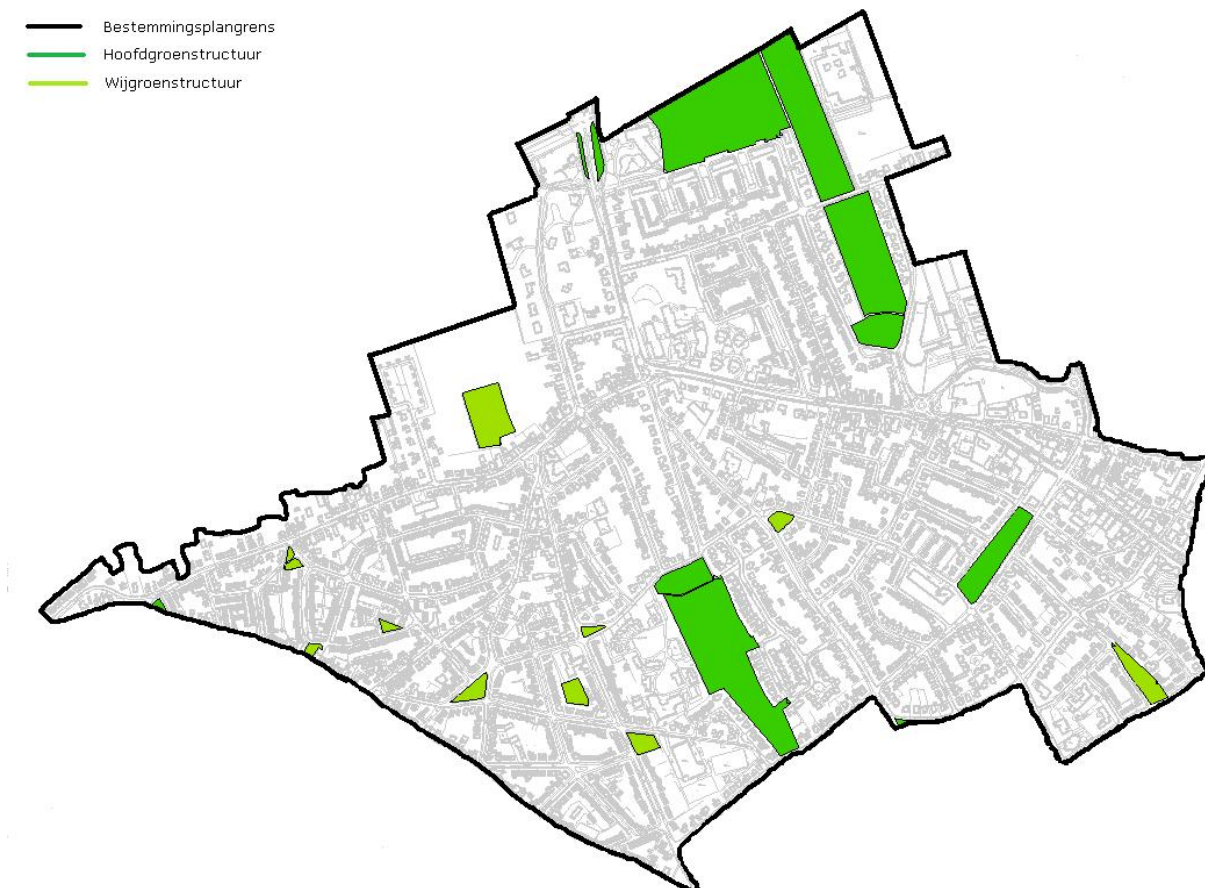


1. Lint van Amersfoort naar Baarn
2. Lint van Amersfoort naar Hilversum

In het noordoosten van het plangebied treft men op grotere kavel grotere villa's aan, veelal in een groene setting bestaande uit overblijfselen van landgoederen en parken. Tevens zijn daar in de jaren 60 (van de vorige eeuw) gestapelde woningen aan de rand van Park Colenso gerealiseerd, veelal gescheiden door een plantsoen. Door de aanwezigheid van landschappelijke groene kenmerken in de vorm van restanten van Mariënburg, Park Vredenhof, Park Colenso en het Slangenbosje heeft Soestdijk een groen karakter. In 't Hart daarentegen heeft het groen een meer dorps- en geleed karakter. Een deel van de wijk heeft relatief weinig openbaar groen.

De Lazarusberg en omgeving is het hooggelegen, onbebouwde deel van de Eng, voor zover gelegen in het plangebied. De open ruimte bevat nog een enkel akkerbouwperceel en enkele graslandpercelen. De aanwezige verschillen in terreinhoogte en bodemgebruik maken het open gebied ook in landschaps-ecologisch opzicht waardevol. In dit gebied dient het open karakter dan ook gehandhaafd te blijven.

- Bestemmingsplangrens
- Hoofdgroenstructuur
- Wjgroenstructuur



Figuur 6: Groenstructuur

2.3.5 Waterstructuur

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. Voor de waterhuishouding in het plangebied zijn de volgende oppervlaktewateren van belang: de watergang langs de Zuidergracht en de Praamgracht. De watergang langs de Zuidergracht heeft een flexibel peil van ongeveer NAP+ 1.60 m. Het peil wordt in stand gehouden door een regelbare stuw in de Praamgracht ter hoogte van paleis Soestdijk.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijvers langs de Vredeshofstraat en in Colenso en het Slangenbosje. De afstroming vindt plaats in noordelijke richting naar de Praamgracht, die afwatert op de Eem.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is 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 oppervlakten (daken en verhardingen) afgekoppeld worden en door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar infiltratievoorzieningen. Aparte regenwaterriolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een infiltratievoorziening alsnog wegstromen. De regenwaterriolen en infiltratievoorzieningen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Het regenwater van daken moet zoveel mogelijk op het perceel zelf geïnfilteerd worden. Er mogen geen overstorten op het vuilwaterriool aangelegd worden. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool aangelegd worden. Het vuilwaterriool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten

worden. Afvalwater en regenwater worden hiermee strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

2.3.6 Functionele structuur

In het plangebied komt een functieverweving van wonen, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Deze functieverweving is het duidelijkst waarneembaar langs de Van Weedestraat/Burgemeester Grothestraat en de Koninginnelaan. De rest van het plangebied is voornamelijk een woongebied waar ook maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken, te vinden zijn.

Wonen

't Hart

In de wijk 't Hart bestaat grotendeels uit de functie wonen. Het gebied bij de Lazarusberg kenmerkt zich door een diversiteit aan functies (groen, recreatie en maatschappelijk). Doordat langs de Koninginnelaan, die niet de allure had van een oude belangrijke route, de grond goedkoop was en voldoende ruimte aanwezig was, zijn hier, evenals in mindere mate langs de Korte Brinkweg, werkplaatsen (aannemers, schilders en handel en opslag) en eenvoudigere woningen ontstaan.

In het noorden wordt 't Hart gekenmerkt door een stadsrandgebied waarin de cultuurhistorische ontwikkeling nog duidelijk herkenbaar is. De Koninginnelaan vormt, samen met de Burgemeester Grothestraat en Korte Brinkweg, de vooroorlogse stadsrand waarin thans nog een aantal agrarische bedrijven functioneren en diverse bedrijfs- en winkelfuncties ontwikkeld zijn. De toename van mobiliteit heeft er in de eerste decennia van de twintigste eeuw toe geleid dat in de aantrekkelijke gebieden rondom de grote steden villa's verrezen en dat de betekenis van de Amsterdamsestraatweg in Baarn toenam. De aanwezigheid van villa's aan de Vredehofstraat is hier een gevolg van.

Soestdijk

Soestdijk wordt ook gekenmerkt door woningbouw. De typen vrijstaand en twee-onder-één-kap, soms op ruime percelen, domineren in de meeste straten. Aan de oostkant van de Vredehofstraat liggen in een groene entourage behalve twee-aan-één gebouwde woningen, gestapelde bejaarden- en serviceflats.

In het noordelijke deel van Soestdijk, Colenso, heeft de bebouwing qua functie een gemengd karakter. Langs de Vredehofstraat is de bebouwing qua uiterlijk robuuster terwijl het groenelement nadrukkelijk aanwezig is. Zo liggen aan de oostkant van de Vredehofstraat de twee-aan-één gebouwde en de gestapelde seniorenflats in een groene omgeving. Hierachter ligt een naoorlogse woonbuurt met langs de noordelijke parkrand flats, vrijstaande, twee-aan-één gebouwde en rijenwoningen. De buurt is begrensd door een noord-zuid gelegen groene zone (gelegen aan het Griffland College en de Inspecteur Schreuderlaan). De groene zone ten zuiden van de Noorderweg (Slangenbosje) omvat een restant van een broekbos en oude bomen in een parklandschap.

Aan de Korte Brinkweg ligt voornamelijk vrijstaande bebouwing, met daartussen plaatselijk doorzicht naar het achterliggende weilandgebied. Aan het Kerkpad liggen overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kap bebouwing. Met vooral aan de noordzijde bebouwing op grote percelen, op ruime afstand van het pad.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo zijn er vier basisscholen: 1e Van der Huchtschool (aan de Paulus Potterlaan), De Driesprong (aan de Sint Theresiastraat), de Prins Willem-Alexanderschool (aan de Beetzlaan) en de Da Costaschool (aan de Spoorstraat). Daarnaast bevindt het Griffland College (middelbare school voor MAVO, HAVO en VWO) zich aan de Noorderweg. Aan de Hellingweg zijn een school voor voortgezet speciaal onderwijs de Lasenberg en zorginstelling Arkemeyde gevestigd.

Voorts liggen in het plangebied de volgende andere maatschappelijke voorzieningen: een vijftal kerken aan de Talmalaan, de Rembrandtlaan, de Julianalaan, de Albert Cuyplaan en de Regentesselaan.

Aan de Burgemeester Grothestraat bevindt zich het woonzorgcentrum Mariënborg met de aanleunwoningen 'Mariënhorst' en 'Mariënhoevel'.

Detailhandel

Aan de Van Weedestraat-Burgemeester Grothestraat ligt het hoofdwinkelcentrum van Soest. Het Winkelgebied bestaat uit de Van Weedestraat en Burgemeester Grothestraat. Hier liggen verscheidenen supermarkten, diverse versspecialisten, kleding- en schoenenwinkels en subtrekkers als drogisterijen en winkels met huishoudartikelen. De Van Weedestraat is geleidelijk ontwikkeld tot een winkelstraat, waarbij sommige panden wel en andere niet in schaal zijn vergroot en afgestemd op een "centraal winkelkarakter".

Elders in het plangebied is de winkelfunctie gespreid of in kleinere concentraties aanwezig (Koninginnelaan, Nieuwerhoekplein).

Horeca

Binnen het plangebied bevinden zich verscheidene horecagelegenheden. Deze zijn te vinden aan het tracé Van Weedestraat-Burgemeester Grothestraat, Koninginnelaan, Nieuwerhoekplein en Vredenhofstraat.

Bedrijvigheid

In het gehele plangebied komen verspreid enkele kleinschalige bedrijfjes voor. Een groot deel van deze verspreide bedrijfjes bevinden zich aan de Koninginnelaan en aan de Beckeringhstraat/Laanstraat.

Sport

In het gebied is aan de Schrikslaan de tennisclub LTC Soestdijk met een tennishal en verscheidene tennisbanen te vinden. Verder is er een sportzaal aan de Paulus Potterlaan.

HOOFDSTUK 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan 'Soestdijk' op rijks-, provinciaal-, regionaal 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 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe de ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten tot stand komen. Een voorbeeld van een ruimtelijk plan is het bestemmingsplan voor een gemeente.

Structuurvisie

Ruimtelijke beslissingen worden op landelijk, regionaal en lokaal niveau genomen. De Rijksoverheid, provincies en gemeenten beschrijven in structuurvisies welke ruimtelijke ontwikkelingen zij verwachten en hoe zij die ontwikkelingen zullen sturen of uitvoeren. Structuurvisies zijn beleidsnota's die in de plaats gekomen zijn van de planologische kernbeslissing (van de Rijksoverheid), het streekplan (van de provincie) en het structuurplan (van de gemeente).

Rol Rijk, provincies en gemeenten

Het ruimtelijke ordeningsbeleid en de uitvoering daarvan wordt zoveel mogelijk op gemeentelijk niveau vormgegeven. Gemeenten kunnen vanuit hun kennis van de lokale situatie passende regels stellen. Het Rijk richt zich op onderwerpen die van belang zijn voor het hele land. De provincie richt zich op provinciale belangen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Provinciale belangen, zoals het beheer van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte, worden in provinciale structuurvisies beschreven.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor de ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt geregeld waar gebouwd mag worden, wat er gebouwd mag worden, de omvang van de bebouwing en welk gebruik toegestaan is. Vaste onderdelen van een bestemmingsplan zijn de regels of voorschriften voor het gebied, een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen zijn aangegeven en een toelichting. U kunt bestemmingsplannen inzien bij uw gemeente of op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl]. Als er geen ontwikkelingen zijn, mag de gemeenteraad ook een beheersverordening vaststellen in plaats van een bestemmingsplan. De beheersverordening heeft dezelfde werking als een bestemmingsplan.

Ruimtelijke plannen op internet

Om de ruimtelijke ordening in Nederland toegankelijker te maken, zijn alle gemeenten, provincies en ministeries verplicht om nieuwe ruimtelijke plannen op internet te zetten. De plannen moeten in ieder geval op www.ruimtelijkeplannen.nl staan. Als er een verschil is tussen de digitale versie van een plan en de papieren versie, geldt de digitale versie.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het Bro is onder meer het volgende opgenomen: - de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro:

- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Er is een nieuwe AMvB Ruimte. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. De autonomie van gemeenten op het gebied van bestemmingsplannen, die met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 zou moeten worden vergroot, werd daarmee voor een deel weer ingeperkt. De regering kan immers inhoudelijk aanwijzingen geven waar gemeenten zich aan hebben te houden. Met de AmvB algemene regels ruimtelijke ordening (Stb. 2011, 391) heeft de regering van die bevoegdheid gebruik gemaakt. De bedoeling van het besluit is, dat een aantal projecten die de regering van Rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. Het besluit was al lang geleden aangekondigd.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Maar dat is niet het enige. Het besluit bepaalt tevens: Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerking van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit. Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, moet dat binnen drie jaar gebeuren, aldus de toelichting. Betrokken gemeenten zullen dus het Barro nauwkeurig moeten napluizen om na te gaan of het Barro betrekking heeft op gebieden binnen hun gemeenten en zo ja, of het Barro voor die gebieden alleen regels stelt die moeten worden in achtgenomen bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan, of dat er binnen drie jaar bestemmingsplannen moeten worden gemaakt. Het Barro is op dit punt niet overal even duidelijk.

In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort zullen nog volgen:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJselmeergebied.

Op termijn volgt dan nog, blijkens publicaties van de Rijksoverheid, een onderwerp "duurzame verstedelijking". Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde

projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden; gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan lopen zij het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden. Belanghebbenden die bezwaren hebben tegen het bestemmingsplan kunnen in het Barro wellicht beroepsgronden vinden. Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld in strijd met het Barro zal een beroepsgrond die daarop is gebaseerd, vrijwel zeker slagen.”

3.2.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

3.2.5 Wijzigingen in de ruimtelijke regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn gewijzigd. Deze veranderingen in regelgeving hebben consequenties voor ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten: deze plannen moeten in lijn worden gebracht met de nieuwe regelgeving. Daarnaast zijndelen in het Barro in werking getreden die in het verleden al zijn vastgesteld, maar die voor hun inwerkingtreding wachtten op deze wetswijziging. De wijzigingen in Wro, Bro, Barro en Rarro zijn aangekondigd in de vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met deze aanpassingen in de regelgeving is de wettelijke borging van het beleid in de SVIR nagenoeg voltooid.

Wat verandert er?

In de krijgt het rijk de mogelijkheid om provincies in medebewind te roepen als het voor de borging van nationale belangen nodig is dat regelgeving via provinciale verordeningen wordt uitgewerkt. Ook wordt de wettelijke grondslag versterkt voor rijk en provincies om in specifieke omstandigheden ontheffing te verlenen van de geldende regels. In het Bro wordt de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

In het Barro worden een aantal onderwerpen toegevoegd waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de SVIR ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt.
- Ook treden een aantal eerder vastgestelde Barro-regels op 1 oktober verlaat in werking, omdat deze regels samenhangen met de wetswijziging van de Wro:
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro. Ook de Rarro wordt daarom op 1 oktober aangepast. Gemeenten en provincies zullen vanaf 1 oktober met de gewijzigde regels in hun bestemmingsplannen en verordeningen rekening moeten houden.

3.2.6 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en

mobilitieitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) 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.

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.

Vertaald naar 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'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

3.2.7 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De, in hoofdstuk 4 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.

3.2.8 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid inrichtingen, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2.9 Nota Belvedere (1999)

Wat is Belvedere?

Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvedere de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. De cultuurhistorie in de leefomgeving - van een gebouw, een structuur of een gebied - kan immers vaak kwaliteit en betekenis toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit gedachtegoed is opgepakt en verspreid. In nieuw beleid bij rijk, provincies en gemeenten, maar ook bij terreinbeheerders, projectontwikkelaars en waterschappen. In nieuwe kennisdomeinen bij universiteiten, hogescholen en academies, maar vooral in de praktijk van alledag. Honderden tastbare resultaten demonstreren dat het behoud van erfgoed in veel ruimtelijke plannen een culturele, maar ook sociaal-economische meerwaarde biedt. Veel van deze resultaten zijn terug te vinden op deze website.

Waar blijft Belvedere?

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Stichting Erfgoed Nederland zijn de eerste aanspreekpunten voor de verdere ontwikkeling in het denken over erfgoed en ruimte. De infodesk van de rijksdienst beantwoordt vragen over de omgang met erfgoed bij ruimtelijke transformaties, het informatiesysteem Kich / Kimomo wordt versterkt en Erfgoed Nederland zet erfgoed en ruimte steeds opnieuw op de agenda met bijvoorbeeld prikkelende debatten.

Tegelijkertijd gaan onderdelen van Belvedere gewoon door. Het project Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft een tijdshorizon tot 2020. Het Limersproject stopt in zijn huidige vorm, maar zal in de toekomst ongetwijfeld een nieuw pad inslaan. Het Onderwijsnetwerk en de Belvedere-leerstoelen worden gecontinueerd en vanaf 2010 krijgt ook de Erfgoed Akademie vaste vorm.

3.2.10 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De Rijksoverheid wil de monumentenzorg op 3 hoofdpunten moderniseren. Onder meer door gemeenten en provincies in hun ruimtelijke ordening rekening te laten houden met cultureel erfgoed.

1. Nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen
De Rijksoverheid wil dat leegstaande monumenten worden hergebruikt. Dit voorkomt leegstand en verval en behoudt monumenten voor de toekomst.
De Rijksoverheid stimuleert herbesteding met een subsidieregeling. Vanaf najaar 2011 kunnen eigenaren subsidie aanvragen voor het wind- en waterdicht houden van hun monumenten en voor een haalbaarheidsstudie naar herbesteding; het Nationaal Programma Herbesteding. Het programma stimuleert herbesteding door kennis over herbesteding te delen.
2. Eenvoudige regelgeving voor eigenaren monumenten
De Rijksoverheid wil het voor eigenaren gemakkelijker maken om een monument te onderhouden. Om dit te bereiken heeft zij het volgende besloten:
 - Subsidie aanvragen wordt eenvoudiger en minder tijdrovend.
 - Vergunningen worden sneller verleend. Voor gemeentelijke en provinciale monumenten geldt niet meer de uitgebreide procedure van 26 weken, maar de reguliere van 8 weken.
 - Sinds 1 januari 2012 is voor een aantal kleine ingrepen in rijksmonumenten helemaal geen vergunning meer nodig. Op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) staat een uitleg over de kleine ingrepen die vergunningvrij worden.
3. Cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen
De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid. Dit betekent dat een gemeente kan bepalen dat een torenflat niet zomaar naast een monument mag worden gebouwd. De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.
4. Plannen kabinet voor gebiedsgericht erfgoedbeleid
Het kabinet heeft in de Visie erfgoed en ruimte 5 prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid aangewezen die aangeven hoe het Rijk er in de komende jaren voor wil zorgen dat monumentenzorg een rol speelt in de ruimtelijke ordening.
 - Het kabinet richt zich in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid op erfgoed dat bepalend is voor het karakter van Nederland;
 - Verbonden kan worden met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van economie, veiligheid en duurzaamheid.

- Het kabinet wil partijen als gemeenten en ontwikkelaars ertoe bewegen dat zij monumenten gebruiken voor economische en maatschappelijke doeleinden.
5. Prioriteiten gebiedsgericht erfgoedbeleid
Het kabinet heeft 5 prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid:
- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten
 - De economische betekenis van het Nederlandse Werelderfgoed wordt vergroot door het toerisme te bevorderen.
 - Veiligheid en eigenheid zee, kust en rivieren
 - Het Rijk start onder meer samen met de provincies een pilotproject Kust & Erfgoed.
 - Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp
Er komt een pilotprogramma Gebiedsgerichte Erfgoedzorg & Krimp. Het behoud van historische gebouwen is belangrijk om krimpgebieden aantrekkelijk te houden.
 - Levend landschap: erfgoed, economie en ecologie brengen elkaar vooruit
Het kabinet wil de ontwikkeling van cultureel erfgoed verbinden met opgaven als biodiversiteit en energietransitie.
 - Wederopbouw: tonen van een tijdperk
De periode 1940-1965 moet herkenbaar aanwezig blijven in Nederland. Er zijn in deze periode veel innovaties ontwikkeld - massawoningbouw, standaardisering van het bouwproces, functiescheiding - die aandacht en bescherming verdienen.
6. Samenwerkingsprogramma Erfgoed en Ruimte
Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap start een samenwerkingsprogramma Erfgoed en Ruimte op dat zich richt op de 5 speerpunten voor gebiedsgericht erfgoedbeleid. In 2011-2012 beginnen de pilotprojecten, in 2013 start het programma.
7. Dertig wederopbouwgebieden
Het kabinet heeft 30 wederopbouwgebieden van nationale betekenis geselecteerd. Deze gebieden zullen in samenwerking met gemeenten worden beschermd en ontwikkeld. Bij de 30 wederopbouwgebieden horen:
- wederopgebouwde kernen als de oostelijke binnenstad van Rotterdam;
 - naoorlogse woonwijken zoals Pottenberg in Maastricht;
 - landelijke gebieden, bijvoorbeeld de Noordoostpolder.

3.2.11 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

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.

Belangrijke accenten en onderdelen van de Wamz 2007

- Nadruk op "behoud in situ", hetgeen er op neerkomt dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven.
- De noodzaak om in de ruimtelijke ordening tijdig te denken aan de mogelijkheden voor archeologisch waarden in het plangebied. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten- en archeologische waarden.
- Toepassing van het principe dat de verstoorder betaalt. Met andere woorden de initiatiefnemer/projectontwikkelaar draagt de kosten die gemaakt worden voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek.
- Provinciale staten kunnen archeologische attentiegebied aanwijzen indien het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt. Dit betekent dat de gemeente een nieuw plan moet vaststellen waarin met aanwezige en te verwachten archeologische waarden wel rekening gehouden wordt.
- De mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.

3.2.12 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

Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgt voor de bescherming van bijzondere leefgebieden van dieren en planten (habitats), zoals de Veluwe. Door het beschermen van hun leefgebied hebben plant- en diersoorten een betere kans te blijven bestaan. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht om zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, dit heet de 'zorgplicht'. Handelingen die een natuurgebied kunnen beschadigen moeten achterwege worden gelaten. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om te roken in een gebied dat extra brandgevoelig is door een periode van droogte, omdat anders het gevaar bestaat dat de natuur door brand verloren gaat. 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.

3.2.13 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Flora- en faunawet.

Inhoud Flora- en faunawet

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat alles wat schadelijk is voor bedreigde soorten verboden is. Van het verbod ('nee') kan alleen onder bepaalde voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. De Flora- en Faunawet bevat regels over:

- jacht;
- beheer;
- schadebestrijding;
- handel in dieren en planten;
- het bezit van bedreigde dieren en planten.

Zorgplicht en verbodsbepalingen

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die voor alle dieren geldt. De zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor dieren. Naast de zorgplicht bevat de wet ook een aantal verbodsbepalingen die zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Het is niet toegestaan planten te plukken en dieren te doden, te vangen of te verstoren die onder de Flora- en faunawet vallen.

Rode lijsten

Rode lijsten geven een overzicht van diersoorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. De mate van bedreiging is verdeeld over de volgende categorieën:

- uitgestorven op wereldschaal;
- in het wild uitgestorven op wereldschaal;
- verdwenen uit Nederland;
- in het wild verdwenen uit Nederland;
- ernstig bedreigd;
- bedreigd;
- kwetsbaar;
- gevoelig.

Plaatsing op een van de lijsten betekent niet automatisch dat de diersoort is beschermd. Daarvoor is opname in de Flora- en faunawet nodig. Rode lijsten hebben een belangrijke signaleringsfunctie, ze geven aan hoe goed of slecht het met een diersoort gaat. In de Soortendatabase is terug te vinden of een diersoort op 1 van de rode lijsten staat.

Voorgenomen beleid: nieuwe Wet natuurbescherming

Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit moet de regeldruk voor bedrijven en burgers verminderen. De behandeling van het Wetsvoorstel natuurbescherming wordt naar verwachting in 2013 door de Tweede en de Eerste Kamer afgerond.

3.2.14 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies worden vanaf 2014 verantwoordelijk voor de EHS. In 2021 moet de EHS afgerond zijn.

Ecologische Hoofdstructuur verantwoording van provincies

Bijna alle provincies hebben ingestemd met het Onderhandelingsakkoord decentralisatie natuur (ook wel het Natuurakkoord genoemd) of aangegeven mee te werken aan de uitvoering. Hiermee draagt het Rijk natuurbeheer en plattelandsontwikkeling over aan de provincies. Alleen de provincie Flevoland heeft nog geen besluit genomen. Daarmee zijn op 8 februari 2012 uitvoeringsafspraken gemaakt.

Ontstaan EHS

De EHS is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Later zijn hieraan de robuuste verbindingen toegevoegd, brede verbindingzones tussen natuurgebieden. Het kabinet heeft besloten deze verbindingen te schrappen, en in plaats daarvan in te zetten op het beter verbinden van natuurgebieden met het omringende agrarisch gebied.

Meerwaarde van de EHS

Grotere natuurgebieden zijn gevarieerder. Er kan uitwisseling tussen soorten planten en dieren plaatsvinden. Verder bieden grotere natuurgebieden meer mogelijkheden voor recreatie en kunnen zij bij hevige regenval veel water vasthouden. Dit voorkomt dat elders gebieden overstromen, bijvoorbeeld waar veel mensen wonen.

Onderdelen Ecologische hoofdstructuur

In de EHS liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Niet alle ontwikkelingen verboden

De bescherming van de EHS betekent niet dat bijvoorbeeld woningbouw en bedrijvigheid altijd verboden zijn. Ontwikkelingen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, spelregels opgesteld.

In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gecompenseerd. Ook hierover zijn in de spelregels afspraken gemaakt.

3.2.15 Wet geluidhinder

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(soor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg / wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- industriellawaai, voor zover dit betrekking heeft op industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen;
- wegverkeerslawaai;
- bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen);
- aanleg/ wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen);

Spoorweglawaai:

- bouwen van woningen langs spoorwegen
- aanleg / wijzigen van secundaire spoorwegen (niet het hoofdspoorwegnet)'.

Geluidsonderwerpen die niet in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn onder andere:

- aanleg/wijzigen van hoofd(spoor)wegen (Hst. 11 Wet milieubeheer);
- luchtvaartlawaai (Luchtvaartwet, Wet luchtvaart);
- bescherming van werknemers tegen lawaai (Arbeidsomstandighedenwet);
- industrielawaai (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Activiteitenbesluit);
- geluid in de ruimtelijke ordening voor zover niet geregeld in de Wgh (Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- geluidswering gevels (Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012); -geluid op straat (APV).

3.2.16 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 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.

3.2.17 Nationaal Bestuursakkoord Water

Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Men gaat zich inzetten voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten.

Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij we de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

Het Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdlijnenakkoord tussen rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdlijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevende kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet: rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken; taken worden op een niveau zo dicht mogelijk bij de burger gelegd; per terrein zijn ten hoogste twee bestuurslagen betrokken bij hetzelfde onderwerp.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water. Doel van het Nationaal Bestuursakkoord Water is om het watersysteem 'op orde te krijgen'. De voortgangsrapportage van eind 2010 geeft het beeld dat de uitvoering goed op koers ligt.

Het NBW-actueel is een actualisatie van het NBB uit 2003

Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdsplan zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

3.2.18 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. Met andere woorden: De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Wat is het watertoetsproces?

Ruimte voor water

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen.

Geen toets achteraf

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Onderlinge goede afspraken moeten ervoor zorgen dat het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed wordt toegepast en uitgevoerd. Het watertoetsproces sluit aan bij bestaande procedures en beleid.

Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder

De grootste winst van het watertoetsproces ligt in het gezamenlijk commitment; de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid tussen initiatiefnemer en waterbeheerder, die uiteindelijk leidt tot het wateradvies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de wateraspecten in het plan. Die afweging en de verantwoording daarvan krijgen bij voorkeur de vorm van een waterparagraaf in het ruimtelijke plan of besluit. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging, en alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid

De inzet van het watertoetsproces is om in elk afzonderlijk plan, met maatwerk, het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat overheden met het watertoetsproces nieuw beleid maken of dat het nieuwe procedures met zich meebrengt: het sluit aan bij bestaande procedures en beleid.

Fasen in het proces

Het watertoetsproces kent de volgende fasen: idee, initiatief, ontwikkeling, besluitvorming, uitvoering. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Formeel is die rol in het watertoetsproces alleen bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. Daarnaast is het van groot belang dat de waterbeheerder actief meedenkt in de ideefase die vooraf gaat aan het formele proces om op die manier de waterbelangen goed meegenomen te krijgen. Ook is het belangrijk dat de waterbeheerder erbij blijft bij de uitvoering van het plan. In het uitvoeringstraject worden vaak keuzes gemaakt die relevant zijn voor het water, maar die niet in een ruimtelijk plan kunnen worden geregeld.

3.2.19 De Europese Kaderrichtlijn Water

Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

Waterkwaliteit in Nederland

De uitvoering van de KRW schept de nodige verplichtingen en biedt tegelijkertijd voor Nederland ook veel mogelijkheden. Nederland ligt immers benedenstrooms en is voor zijn waterkwaliteit voor een belangrijk deel afhankelijk van het buitenland. Door de invoering van de richtlijn kunnen landen niet langer problemen van hun bord schuiven. Aan Nederland de opgave om de richtlijn goed en doelmatig uit te voeren.

De Kaderrichtlijn Water in het kort

- beschermt alle wateren – rivieren, meren, kustwateren en grondwateren
- stelt ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de 'goede toestand' hebben bereikt
- vereist dat er per stroomgebied een beheersysteem wordt opgezet, waarin er rekening mee wordt gehouden dat watersystemen niet stoppen bij politieke grenzen
- vereist grensoverschrijdende samenwerking tussen landen en tussen alle betrokken partijen''
- zorgt ervoor dat alle belanghebbenden, met inbegrip van maatschappelijke organisaties en lokale gemeenschappen, actief deelnemen aan waterbeheer
- zorgt voor de vermindering en beperking van verontreiniging, ongeacht de bron (landbouw, industriële activiteiten, stedelijke gebieden, enz.)
- vereist het voeren van een waterprijsbeleid en zorgt ervoor dat de vervuiler betaalt
- houdt de milieubelangen en de belangen van zij die afhankelijk zijn van het milieu in evenwicht'.

3.2.20 Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is het formele Rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij 'Ruimte voor de Rivier'. Het Rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)

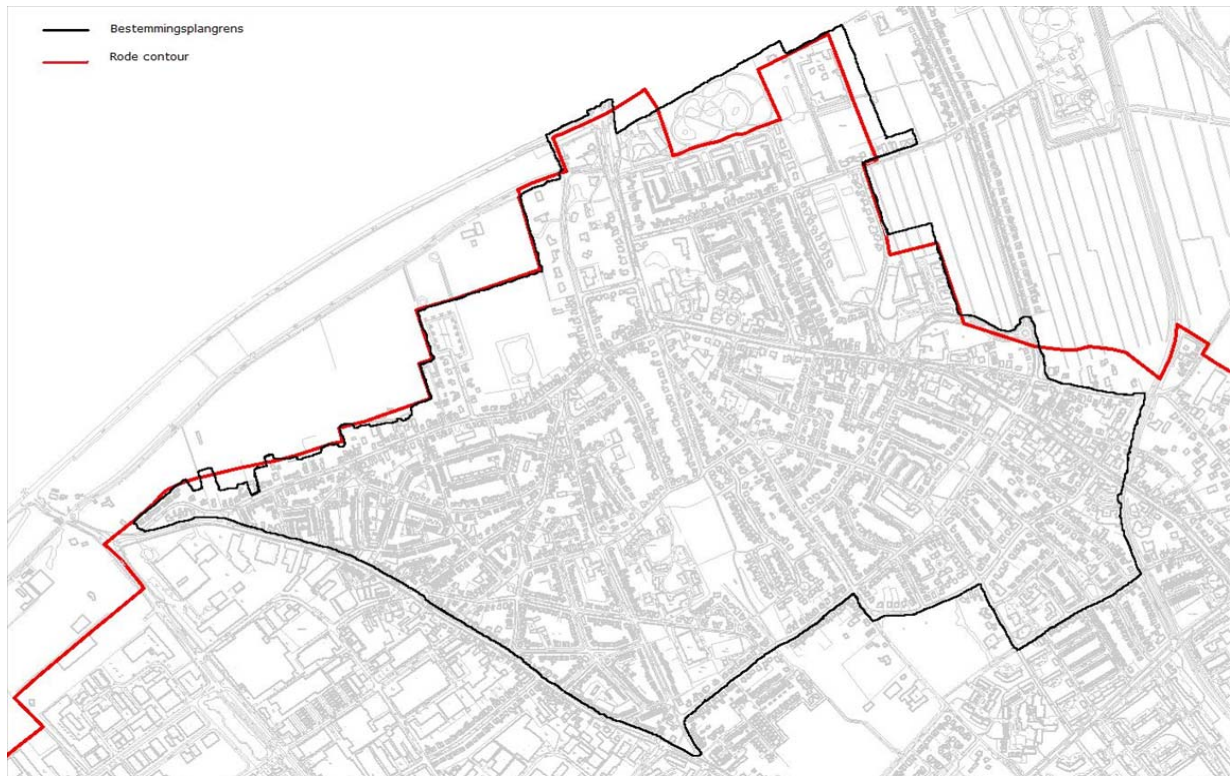
Op 13 december 2004 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. Het Streekplan bevat het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode 2005-2015. In het Streekplan worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, als uitwerking van het credo: kwaliteit, uitvoering en samenwerking:

- 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 en

- 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 bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.



Figuur 7: Ligging plangebied en rode contour

Uit figuur 7 blijkt dat het plangebied/de eventuele ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied en de rode contour zijn gelegen. Doordat het plangebied gelegen is binnen de rode contour behoort het niet tot de EHS.

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

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 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie PRS (2013-2018) en Provinciale Ruimtelijke Verordening PRV (2013)

In de Statenvergadering van 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. De vastgestelde PRS en PRV liggen vanaf dinsdag 5 maart 2013 tot en met maandag 15 april 2013 ter inzage. De PRS en de PRV zijn te vinden met de volgende IMRO-codes:

- NL.IMRO.9926.SV1212PRS-VA01 (PRS) en
- NUMRO.9926.PV1212PRV-VA01 (PRV).

Deze digitale plannen zijn te vinden op:

- <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>. Dit is de provinciale viewer waarmee het plan digitaal kan worden geraadpleegd;
- www.puzzelenmetdeprovincie.nl (als pdf-bestanden);
- www.ruimtelijkeplannen.nl (raadplegen);
- <http://qeo.provincie-utrecht.nl/publiek/aiimtelijkeplannen/> (downloaden).

In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast.

Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

3.3.4 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 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.

1. Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico:

Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoedlijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland;

2. Omgaan met wateroverlast en waterschaarste:

Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke 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 en

3. 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.

3.3.5 Waterplan 2010-2015

Op 23 november 2009 is het Waterplan 2010-2015, inclusief Deelplan Kaderrichtlijn Water, vastgesteld. Het Waterplan 2010-2015 omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010. Het plan beschrijft met andere woorden wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Hierbij heeft een verregaande integratie plaatsgevonden van recente ontwikkelingen in het waterbeleid zoals Waterbeheer in de 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast wordt specifieke aandacht gegeven aan watertekort in de zomer en de veiligheid van regionale waterkeringen. Het plangebied is gelegen in het waterhuishoudkundige subgebied "Parels en Hoenders". Voor dit gebied ligt de nadruk op het vasthouden van het grond- en

oppervlaktewater (niet afwentelen, verdroging en bodemdaling tegengaan) in combinatie met het gebruik van het water binnen het gebied.

3.3.6 Grondwaterplan 2008-2013

Het plan beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie.

Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmtewisselaars rondom deze winningen verboden.

3.3.7 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

In dit plan staan de voornemens van de provincie Utrecht op het terrein van het milieu voor de komende jaren beschreven. Het Provinciaal Milieubeleidsplan heeft de volgende speerpunten: Leefbaarheid werkt aan de leefomgevingskwaliteit met gezondheid als richtinggevend criterium. Duurzaamheid werkt aan duurzame ontwikkeling met als speerpunten duurzame energie, energiebesparing en klimaatadaptatie.

Het voorstel voor verlenging van het huidige Provinciaal Milieubeleidsplan kan rekenen op steun van Provinciale Staten. Een meerderheid in PS stemden in, met als belangrijkste redenen dat het huidige plan ambitieus genoeg is en dat de provincie straks flexibel kan inspelen op de ontwikkelingen rondom de nieuwe omgevingswet van het Rijk.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterbeheerplan 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 beschermt 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. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorps 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 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

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 beperkt worden. Hieraan is invulling gegeven in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan, dat in 2008 is vastgesteld.

Belangrijk onderdeel binnen het verkeersbeleid is bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de gemeente is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. De verschillende vervoerssystemen (fiets, openbaar vervoer en auto) moeten ervoor zorgen dat Soest bereikbaar is en bereikbaar blijft. Dat geldt voor verbindingen binnen onze gemeente, maar ook in regionale context. 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. Het beter op elkaar laten aansluiten van de verschillende beschikbare netwerken, kan een bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van onze gemeente.

3.5.3 Nota Parkeernormen en Parkeerfonds (1e Herziening)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het parkeren beoordeeld op basis van de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds (1e herziening, februari 2010), waarin o.a. de parkeernormen zijn vastgelegd. Bovendien is opgenomen hoe op basis van deze parkeernormen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

3.5.4 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan ("Staalkaart in het Groen") is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (o.a. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (o.a. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten).

De gemeente streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur. De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

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

Conclusie

De feitelijke ontwikkeling van de ecologische structuur is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan wel voorwaarden scheppen door het aanwijzen van gronden voor groen, bos en natuur.

3.5.5 Welstandsbeleid

In 2004 is de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, ook gebiedscriteria. De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat.

De wijk Soestdijk heeft een gemengd welstandsregime. In Soestdijk ligt tussen de Korte Brinkweg en het Kerkpad NZ het beschermd Stads- en Dorpsgezicht en het beeldwaliteitsplan "Het centrale lint". Voor alle objecten binnen het Stads- en Dorpsgezicht geldt het door Rijk gehanteerde (hoogste) kwaliteitsniveau 1: voor alle ingrepen en wijzigingen aan objecten, gelegen binnen het Stads- en Dorpsgezicht is een omgevingsvergunning vereist. Voor veranderingen aan

gemeentelijke monumenten, categorie II panden en objecten binnen "Het centrale lint" geldt het (bijzondere) welstandsniveau 2. Objecten gelegen buiten het beschermd Stads- en Dorpsgezicht - niet zijnde gemeentelijke monumenten en categorie II objecten- geldt regulier welstandstoezicht.

Voor het gebied 't Hart geldt regulier welstandsniveau 3. Deze reguliere gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt geen bijzondere eisen ten aanzien van deze gebieden. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

De kenmerken van de verschillende welstandsniveaus zijn:

- Hoogste welstandsniveau 1: de beoordeling van plannen in dit gebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang van het gebied. Ingrepen die elders vergunningsvrij zijn, zijn in deze gebieden licht-vergunningplichtig.
- Bijzonder welstandsniveau 2: het beleid is gericht op voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Regulier welstandsniveau 3: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

3.5.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan 2010 - 2014

In juni 2010 is het Duurzaamheidsplan 2010-2014 vastgesteld. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle (C2C) principe: waar er gebouwd wordt wil de gemeent Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van C2C 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 staat voor 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;
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren en
- In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C-principe toepassen.

3.5.7 Sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest 2008-2015

De Nota Sociaal-Economisch Beleid 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 & recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening, zorg & 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.

3.5.8 Detailhandelsbeleid 2006-2015

In het detailhandelsbeleid is 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. De verspreide bewinkeling mag niet verder groeien. Door verruiming van de mogelijkheden voor het hoofdwinkelcentrum moet leiden tot verhoging van de koopkrachtbinding in de recreatieve branches. De herontwikkeling van de openbare ruimte moet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het gehele winkelcentrum.

3.5.9 Uitwerkingsplan 'Kwaliteitsimpuls Van Weedestraat'

In het uitwerkingsplan 'Kwaliteitsimpuls Van Weedestraat' staat beschreven door middel van welke veranderingen de kwaliteit van de Van Weedestraat verbeterd wordt. Het gaat hierbij om de volgende veranderingen:

- Eenrichtingsverkeer: goed toegankelijk voor voetgangers, voldoende voor fiets en auto op de Van Weedestraat west;
- Aantrekkelijke en veilige inrichting en
- Mogelijkheden voor ondernemers om de winkelbeleving verder te verbeteren.

Toegankelijk en aantrekkelijk voor iedereen

In het uitwerkingsplan staat voorop dat voetgangers de ruimte hebben om comfortabel en veilig te wandelen dus ook met kinderwagens en rollators. Bovendien moet de straat aantrekkelijk worden ingericht zodat het leuk is om er te verblijven. Voor fietsers komen er paden in twee richtingen met voldoende fietsenrekken. Auto's kunnen volgens het plan in één richting (vanaf de Stadhouderslaan richting de Burg. Grothestraat) door de straat rijden en langs de rijbaan parkeren. Verkeer dat de andere kant op gaat, rijdt via de Beek en Daalselaan. Zo vermijden we extra verkeer in de omliggende woonstraten. In de Beek en Daalselaan is genoeg ruimte om het verkeer goed en veilig te verwerken. En een aanpassing van de uitrit en oversteekplaats bij het parkeerterrein bij Albert Heijn, moet er voor zorgen dat voetgangers goed en veilig kunnen oversteken.

Pleinen

Om het winkelgebied meer sfeer te geven is er ruimte gereserveerd voor drie pleinen. Hier is plek voor evenementen en activiteiten, zoals braderieën, festivals, en markten. De pleinen liggen naast de rijbaan en het fietspad zodat het verkeer niet over de pleinen hoeft te rijden.

Sfeervolle inrichting

De Van Weedestraat wordt ingericht met duurzame materialen. Hierdoor krijgt het gebied een prettige, natuurlijke uitstraling. Het straatmeubilair is niet dominant aanwezig, maar wordt als het ware opgenomen in de omgeving. Aan weerszijden van de straat worden bomen geplant. Hierdoor krijgt het winkelgebied een groen en aantrekkelijk karakter. Op de pleinen zullen bankjes geplaatst worden.

Wekelijkse markt

De wekelijkse markt krijgt ook ruimte in het nieuwe winkelgebied. De marktkramen komen in de Van Weedestraat west te staan. Hierbij wordt natuurlijk goed rekening gehouden met de toegankelijkheid voor winkelend publiek, hulpdiensten, bewoners, winkeliers en de marktkoopliden zelf.

Meer parkeerruimte

Er blijven parkeervakken in de straat; net als nu parallel aan de rijbaan. Dat is voor fietsers het veiligst en neemt het minste ruimte in beslag zodat er voor voetgangers een ruim wandelgebied overblijft. In het nieuwe ontwerp is gezorgd dat er in de straat even veel parkeerplaatsen blijven als nu. Doordat er aan de zijkant van de Lindenhof extra parkeervakken komen, ontstaat er in de directe omgeving zelfs meer parkeerruimte.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het nieuwe winkelgebied biedt ook ondernemers en vastgoedeigenaren mogelijkheden voor ontwikkeling. Er is bijvoorbeeld meer ruimte voor terrassen of om de pui te vernieuwen en op sommige plekken naar voren te trekken. Ook dit draagt bij aan een gezellige uitstraling van de straat en de pleinen. Uiteraard zijn dit soort ontwikkelingen afhankelijk van particuliere initiatieven maar de gemeente denkt hier graag over mee om alles in goede banen te leiden. Want er moet zorgvuldig omgegaan worden met ontwikkelingen die invloed hebben op bijvoorbeeld de uitstraling van panden of de parkeerdruk.

3.5.10 Beeldkwaliteitplan 'Ontwikkellocaties Van Weedestraat' (concept 2012)

Om naast de herinrichting ook uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor de winkels is in de Ruimtelijk-economische visie een aantal plekken in het winkelgebied tussen rotonde Burgemeester Grothestraat en het Nassauplantsoen aangewezen waar een bescheiden uitbreiding kan plaatsvinden. Voor de plekken aan de Van Weedestraat, in dit geval tussen de rotonde en de spoorwegovergang, is vervolgens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan beschrijft voor een achttal ontwikkellocaties wat per ontwikkellocatie stedenbouwkundig mogelijk

is: grootte van het bouwvlak, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en het kleur en materiaalgebruik. Het concept-beeldkwaliteitplan zelf is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

3.5.11 Beeldkwaliteitplannen

De beeldkwaliteitplannen geven, zoals de titel al zegt, richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de betreffende gebieden. De plannen bestaan uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen.

Binnen dit bestemmingsplan gelden meerdere beeldkwaliteitplannen:

- Beeldkwaliteitplan 'De entrees van Soest'. De entrees tot de bebouwde kom van Soest vormen de locaties waar Soest zich kan presenteren. Functieverandering op deze locaties dient hierbij gepaard te gaan met het behoud van het visuele karakter van deze entrees. Het plangebied van dit beeldkwaliteitplan omvat in het bestemmingsplan twee van de vier oorspronkelijke entrees naar Soest: de Koninginnelaan en de Vredeshofstraat. De andere twee entrees liggen buiten het bestemmingsplangebied.
- Beeldkwaliteitplan 'Centrale lint'. Dit beeldkwaliteitsplan omvat de Van Weedestraat. De Van Weedestraat kent een lange onstaansgeschiedenis. Na de tweede wereldoorlog heeft veel van de oorspronkelijke bebouwing plaats moeten maken voor nieuwbouw. Het beeldkwaliteitsplan heeft dan ook als doel om de oorspronkelijke bebouwing en nieuwbouwontwikkeling beter op elkaar af te stemmen.
- Beeldkwaliteitplan 'Flanken van de eng'. Het gebied 'Flanken van de eng' is een historisch gegroeide omgeving met veel (naoorlogse) variatie, de bebouwing op de flanken van de Eng manifesteert zich divers. Het beeldkwaliteitsplan beoogt de diversiteit te verminderen en bij toekomstige (bouw-)initiatieven een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. Het plangebied van het beeldkwaliteitplan omvat in het bestemmingsplan de Beetzlaan, een deel van de Nieuwstraat, een deel van de Koninginnelaan en een deel van de Burg. Grothestraat.

De beeldkwaliteitplannen geven, zoals de titel al zegt, richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de betreffende gebieden. De plannen bestaan uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen.

3.5.12 Woonvisie 2007-2015

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. Ook in de wijk Soestdijk zoekt de gemeente naar ruimte om deze opgave te realiseren.

Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Voor Soestdijk en 't Hart betekent dit inzetten op betaalbare woningbouw én geschikte woningen voor senioren.

Soestdijk en 't Hart zijn dure wijken om te wonen, betaalbare woningen zijn in deze wijken schaars. De gemeente streeft daarom naar behoud van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Voor een evenwicht in de woningvoorraad en een ongedeelde Soest moet bij vrijkomende locaties afgewogen worden of sociale woningbouw mogelijk is. Naast deze afweging over sociale woningbouw hanteert de gemeente bovendien de eis 40% betaalbare woningbouw. Als een ontwikkelaar een locatie voor vijf woningen of meer in ontwikkeling wil brengen, moet daarvan 40% tot het betaalbare segment (tot €500/€535 huur of tot €200.000 koop) behoren.

Behalve betaalbare woningbouw is er in Soestdijk en 't Hart ook behoefte aan woningen voor senioren. Soestdijk is gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen en is daarmee voor senioren zeer aantrekkelijk. Bovendien zorgen senioren die verhuizen van grote eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen met kwaliteit voor veel doorstroming binnen de wijk. Dit vraagt in ieder geval om aantrekkelijke woningen voor senioren die in huurwoningen en kleinere koopwoningen wonen. Dit zorgt weer voor het vrijkomen van betaalbare woningen. Maar ook bij senioren die nu in dure eengezinswoningen wonen, is er een behoefte aan gelijkvloerse woningen met kwaliteit. Het principe is dat verhuizen binnen de eigen wijk mogelijk moet zijn om sociale verbanden in stand te houden.

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. Vooralsnog zijn er in het bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering.

3.5.13 Beschermd Stads- en Dorpsgezicht

De Monumentenwet 1988 bepaalt dat gemeenten verplicht zijn om een door het Rijkvastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voorschriften te formuleren die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is erop gericht dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving.

Daarom heeft de gemeenteraad bij besluit van 17 september 1992 de Soester Brink aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied wordt globaal begrensd door de Korte Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijkstraat en het Kerkpad NZ en ZZ. Van de Soester Brink valt alleen het deel ten noorden van de spoorlijn Utrecht-Baarn, rondom de Korte Melmweg, binnen het bestemmingsplansgebied.

Het gebied vormt een overgangszone tussen de bouwlanden van de Eng en de graslanden van de Eempolder en vormde de langgerekte voormalige brink van Soest. In het zuiden grenst het gebied aan de Kerkebuurt. Een nauwkeurige lokalisering van het gebied werd aangetroffen in een document uit 1557. Gezien de structurele gaafheid van het gebied met de hierin nog aanwezige boerderijen moet het als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

3.5.14 Nota geluidbeleid

De Nota geluidbeleid is een door B&W vastgesteld instrument (begin 2012) 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 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 thema's 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'.

3.5.15 Gemeentelijk Waterplan Soest 2011-2015

Het Gemeentelijk Waterplan Soest en Gemeentelijk Rioleringsplan en het zijn op 17 maart 2011 vastgesteld. Hierin worden de uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. In het waterplan is een visie voor 2030 opgesteld per deelgebied. In de ambities komen enkele gebiedsspecifieke keuzes naar voren binnen de gemeente Soest voor de deelgebieden Soesterveen, de Paltz, Soesterduinen en Eempolder. Het plan bevat een vertaling van landelijke en regionale doelstellingen naar gemeentelijk beleid.

Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfilteerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

3.5.16 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Sinds

1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen.

3.5.17 Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Zoals al in de inleiding is aangegeven, is het actualiseren van de bestemmingsplannen de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan verwerkt voor zover het bestaand beleid betreft of als de ontwikkelingen dusdanig concreet zijn dat er randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan de plannen. Daarnaast wordt het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen. De bestemmingen uit de geldende bestemmingsregelingen 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 Ruimtelijke uitgangspunten

4.2.1 Algemeen

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur van het plangebied, zoals die beschreven is in hoofdstuk 2.3 is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan. Hierdoor krijgt het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter, waarin de thans aanwezige functies hun plaats behouden.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit onder meer het volgende:

- Behoud van de bestaande verkeers-, groen en waterstructuur en
- Behoud van de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor het plangebied 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.

4.2.2 Gerealiseerde ontwikkelingen

Gedurende de afgelopen bestemmingsplan periode zijn er diverse ontwikkelingen geweest. Deze ontwikkelingen zijn door middel van een vrijstelling, ontheffing of afwijking middels omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Het gaat hier, veelal, om aan- en bijgebouwen, ver- en herbouwen van woningen. Deze aan- en verbouwingen zijn niet apart genoemd omdat het hier gaat om een kleine verbouwing die weinig impact heeft op zijn omgeving.

4.2.3 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn enkele kleine ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen waarvan nog onvoldoende bekend is, kunnen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Deze zullen in een later stadium, middels een eigen procedure, geregeld worden.

De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristaliseerd is zullen in het plan bij recht worden opgenomen. Daar waar de kaders van de plannen duidelijk zijn, maar de exacte invulling nog niet, zal een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn, kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid. Wanneer gedurende de geldigheid van het bestemmingsplan (maximaal 10 jaar) kan de wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding worden ingetrokken. In het daarop volgende bestemmingsplan kan het zijn dat er dan geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen.

Hieronder volgt per nieuwe ontwikkeling een korte beschrijving:

1. Algemene wijzigingsbevoegdheid voor panden/percelen op de Burgemeester Grothestraat, Nieuwerhoekplein, Vredeshofstraat en Koninginnelaan

Op de straten Burgemeester Grothestraat, Nieuwerhoekplein, Vredeshofstraat en Koninginnelaan wordt voor de bestaande detailhandel, dienstverlenende bedrijven en restaurants en cafés gebruik gemaakt van de maatbestemmingen 'Detailhandel', 'Dienstverlening', en 'Horeca'.

Aan deze panden/percelen wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

-percelen met de bestemming 'Detailhandel' kunnen gewijzigd worden naar 'Wonen' of 'Dienstverlening';

- percelen met de bestemming 'Horeca' kunnen gewijzigd worden naar 'Wonen' of 'Dienstverlening';
- percelen met de bestemming 'Tuin' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Dienstverlening' en
- percelen met de bestemming 'Wonen' kunnen gewijzigd worden naar 'Dienstverlening'.

2. Koninginnelaan 158
Het betreft de sloop van de bestaande woning en bedrijfspand. Maximaal 3 grondgebonden woningen zijn toegestaan.
3. Spoorstraat 9
Het betreft de sloop van het bestaande tuincentrum en bestaande woning. Maximaal 5 grondgebonden woningen zijn toegestaan.
4. Nieuwstraat 25
Maximaal 5 grondgebonden woningen zijn toegestaan.
5. Hoek Van Weedestraat 5 - Prins Bernhardlaan
Het betreft de uitbreiding van het bestaande pand.
6. Hoek Van Weedestraat 8 - Korte Melmweg
Het betreft de vergroting van het bestaande bouwvlak.
7. Burg. Grothestraat 97
Het betreft de uitbreiding van het bestaande pand.
8. Van Weedestraat 56-58
Maximaal 6 woningen zijn toegestaan.
9. Van Weedestraat 62 - Stadhouderslaan
Maximaal 6 woningen zijn toegestaan.
10. Burg. Grothestraat 2 tot en met 12
Het betreft de uitbreiding van het bestaande pand.
11. Burg. Grothestraat 9
Het betreft de uitbreiding van het bestaande pand.
12. N.v.t.
13. Mezenhof
Maximaal 2 grondgebonden woningen zijn toegestaan.
14. Schrikslaan 25
Maximaal 1 vrijstaande of 1 twee-aan-één woning zijn toegestaan.
15. Beek en Daalselaan
Het betreft de uitbreiding van het bestaande pand.
16. Koninginnelaan 148
Maximaal 2 grondgebonden woningen zijn toegestaan.
17. Van Weedestraat 7-9
Het betreft de uitbreiding van het bestaande pand.
18. Burg. Grothestraat 7
Het betreft de uitbreiding van het bestaande pand.

4.3 Functionele uitgangspunten

4.3.1 Wonen

Met uitzondering van de Van Weedestraat, Burg. Grothestraat, Koninginnelaan en enkele andere locaties (sportterreinen en bedrijven) is het plangebied in de eerste plaats een woongebied. Het is dan ook gewenst om deze woonfunctie te handhaven en waar mogelijk te versterken. Deze versterking van de woonfunctie mag niet ten koste gaan van de karakteristieken van de wijken.

De wijken Soestdijk en 't Hart hebben ieder een eigen karakteristiek. Deze karakteristieken zijn te waarborgen door verdichting van woningbouw te voorkomen. Hierdoor zijn meer dan twee aaneengebouwde woningen alleen toegestaan op locaties waar deze thans voorkomen. Daarnaast hebben woningen met een grote cultuurhistorische waarde een zodanig bebouwingsvlak gekregen dat uitbreidingen uitsluitend mogelijk zijn achter de woning. Dergelijke uitbreidingen verstoren dan niet het karakter van de omgeving. Evenzo is bij woningen op zeer grote percelen, waar aantrekkelijke doorkijkmogelijkheden zijn, zo gekozen dat deze doorkijken zo min mogelijk worden aangetast.

In sommige gevallen is er sprake van woningen achter woningen. Dit is een ongewenste situatie omdat woonbebouwing een duidelijke positie aan de straatzijde dient te hebben met daarachter de bij de woning behorende bijgebouwen. Autonome ontwikkelingen op dit gebied zijn onwenselijk.

Woningen waarachter bedrijfsuitoefening plaatsvindt, zijn zodanig bestemd dat de woningen niet door een bedrijfsgebouw of -functie vervangen kan worden.

Voor (her)bouw van woningen zijn de beeldkwaliteitplannen 'Centrale lint', 'Flanken van de Eng' en 'De entrees van Soest' op sommige locaties van toepassing. De bijzondere gebieden binnen het plangebied zijn dusdanig bestemd dat uitbreidingsmogelijkheden van de woning passen bij de uitstraling en het karakter van het gebied.

4.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In zijn algemeenheid wordt in de toekomst een toename van het ruimtebeslag voor zorg- en maatschappelijke dienstverlening voorzien. Als oorzaken hiervoor kunnen worden genoemd de toenemende vergrijzing, vermaatschappelijking, extramuralisering en hogere kwaliteitseisen. De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn als dusdanig bestemd.

4.3.3 Detailhandel

In het plangebied ligt de belangrijkste winkelconcentratie van Soest. Het winkelgebied Van Weedestraat loopt van de spoorlijn tot aan de rotonde op de Burg. Grothestraat / Van Weedestraat. De winkelstraat wordt de kruising met de Stadhouderslaan in twee delen verdeeld. Wat ruimer genomen is ook de aansluitende, nog enigszins geconcentreerde detailhandel in de Burg. Grothestraat en de Steenhoffstraat nog tot het winkelgebied te rekenen, alsmede enkele winkels in de aangrenzende Spoorstraat, F.C. Kuijperstraat en Dillenburglaan.

Er zijn veel winkels in de niet-dagelijkse sector gevestigd (mode, textiel, huishoudelijke artikelen). De aanwezigheid van veel gespreide winkels doorkruist het streven naar kwaliteitsverbetering van de winkelcentra, maar daar deze laatste maar beperkte groeiomvang hebben en omdat ook de nabijheid van winkels ten opzichte van omliggende buurten van belang is, is er ook veel voor te zeggen om het proces van opheffing van deze verspreide winkels niet te forceren.

Met name in de Laanstraat is nog een aantal verspreide winkels aanwezig. Voorts zijn er verspreide winkels in de Rembrandtlaan, Beetzlaan, Schrikslaan en Hartweg.

4.3.4 Horeca

Binnen het plangebied komt in verschillende vormen voor (café, café-restaurant, restaurant, cafetaria en ijssalon) en op verschillende locaties voor. Aan de Burgemeester Grothestraat, de Van Weedestraat, Nieuwerhoekplein, Koninginnelaan en Vredeshofstraat zijn verschillende horecazaken aanwezig. Het betreft dus met name de drukke en doorgaande straten in het plangebied. Uitbreiding van het aantal horecagelegenheden is niet aan de orde. De horeca blijft beperkt tot de lokaties waar deze al is gevestigd.

4.3.5 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 wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande bedrijvigheid. De functiemenging binnen het gebied wordt gehandhaafd voor zover de eisen ten aanzien van milieu, bereikbaarheid en parkeren dat toelaten. Bedrijven die qua milieucategorie niet meer passen binnen de woonwijk zijn specifiek aangeduid om zo bestaande rechten te handhaven.

4.3.6 Verkeer en parkeren

De doorstroming moet in eerste instantie door een regionale aanpak verminderd worden. Als dit onvoldoende oplossing biedt, wordt bekeken of kruispunten eenvoudiger ingericht kunnen worden. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan spreekt zich uit over de categorisering van wegen. Het gehele wegennet van Soest wordt onder de loep genomen en de wegen moeten zo worden ingericht dat deze passen bij de vastgestelde categorie.

Binnen Soest worden gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen A en erftoegangswegen B onderscheiden. De gebiedsontsluitingswegen staan gelijk aan onze hoofdwegstructuur. Erftoegangswegen A ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben uitsluitend een verkeersfunctie. Erftoegangswegen B ontsluiten de bestemmingen en hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie.

Binnen het bestemmingsplan worden voldoende ruime verkeersbestemmingen opgenomen. Binnen deze bestemmingen is een reconstructie/aanpassing van de infrastructuur mogelijk. Grote reconstructies die buiten de bestemmingsgrenzen komen zijn nu nog niet bekend en daarom ook niet meegenomen.

4.3.7 Water

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 (de grondwaterstand is relatief diep). Infiltratievijvers worden niet gezien als oppervlaktewater.

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.

4.3.8 Groen

De bestaande groenvoorzieningen blijven gehandhaafd. Het bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige uitbreidingen van het groen. Het groen met één of meerdere functies voor heel Soest vormt de hoofdgroenstructuur en krijgt de bestemming 'Groen - Structuurgroen'. Binnen deze bestemming zijn ruimtelijke ontwikkelingen niet wenselijk en is géén bebouwing of ontsluitingsverharding toegestaan. Het structurele wijkgroen krijgt de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan. Het overige groen krijgt de bestemming 'Verkeer'.

HOOFDSTUK 5 Milieu en archeologie

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. De eisen ten aanzien van deze milieuaspecten vloeien voort uit wetgeving van Europa en het Rijk. Het betreft dan met name de onderdelen geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie.

Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in de gebieden van 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 nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Voor deze nieuwe ontwikkelingen worden de milieuaspecten onderzocht. Het bestemmingsplan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Milieueffectrapportage

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D (o.a. aanleg van snelwegen, havens en/of vliegvelden) 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 (o.a. bodemsanering).

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.

5.2.2 Bodem

Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening dient bij functiewijzigingen onderzocht te worden 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 en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

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

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

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn 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 zijn beperkte woningbouwplannen binnen dit plangebied. De ontwikkellocaties zijn niet historisch verdacht. Wel zullen er voor de plannen nog bodemonderzoeken gedaan worden. De meeste ontwikkellocaties worden in het voorontwerpbestemmingsplan als wijzigingsbevoegdheid opgenomen niet bij recht mogelijk gemaakt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal gekeken worden of de ontwikkellocaties bij recht mogelijk kunnen worden gemaakt.

5.2.3 Milieuzonering

Algemeen

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

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

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

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

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandelijst 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. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Functiemenging

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.

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.

Situatie in het plangebied

Soestdijk heeft van een gemengd karakter. Het gebied is een mix tussen wonen, werken, detailhandel en horeca. Binnen dit gebied gelden strenge eisen ten aanzien van de menging van functies en de gevolgen daarvan. Dit neemt niet weg dat als gevolg van de directe aanwezigheid van een individuele woning eisen kunnen worden opgelegd aan bedrijven, om te voorkomen dat overlast ontstaat. Deze afweging vindt dan plaats (of heeft reeds plaatsgevonden) in het kader van de milieuvergunning of via maatwerkvoorschriften voor het betreffende bedrijf. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies. De concrete inperking van de milieuhinder vindt zoals gezegd plaats in het kader van de milieuvergunning. Uitgangspunt is dat voor al de (bedrijfs)activiteiten specifieke vergunningen zijn afgegeven en meldingen gedaan op de grond van Wet milieubeheer.

Het gebied in 't Hart is overwegend een woonwijk met enige bedrijvigheid. Door zijn ligging van het gebied kan het geclassificeerd worden als een woongebied. Binnen het gebied gelden strenge eisen ten aanzien van de menging van functies. Desondanks kan het zo zijn dat in het verleden hier een bedrijf is gekomen dat door zijn aard en functie niet past binnen een woongebied. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de diverse (wijzigings)bevoegdheden moet (veld)onderzoek gedaan 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.

5.2.4 Geluidhinder

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 stuiten.

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Het plangebied wordt doorsneden door een aantal drukke verkeerswegen. Van noord naar zuid zijn dat de Vredeshofstraat, Burg. Grothestraat, Beek en Daalselaan, Van Weedestraat en de Stadhouderslaan. Verder wordt het bestemmingsplangebied in het westen begrensd door de Beckeringhstraat en Laanstraat. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur. De maximale snelheid bedraagt op deze wegen, met uitzondering van de Van Weedestraat, maximaal 50 km/uur.

Deze wegen hebben een zone in het kader van de Wet geluidhinder. Er worden geluidzones opgenomen op de plankaart langs het spoor Baarn – Den Dolder en langs de wegen waar 50 km per uur gereden mag worden, te weten de Beckeringhstraat, de Laanstraat, de Beek- en Daalselaan, de Vredeshofstraat en de Burgemeester Grothestraat. Op deze wijze worden zowel de aanvrager of ontwikkelaar als de behandelend ambtenaar tijdig geattendeerd op de mogelijke beperking van een locatie vanwege het geluid. Langs de spoorlijn wordt de wettelijke zone opgenomen; deze bedraagt het gebied vanaf de as van het spoor tot 100 meter uit de buitenste spoorstaaf, volgens art 1.4a lid 1 van het Besluit geluidhinder. Langs de wegen wordt het gebied opgenomen waarvan uit de gemeentelijke Verkeersmilieukaart blijkt dat de voorkeurgrenswaarde, zoals bedoeld in art 82 lid 1, wordt overschreden. Op de verbeelding zijn de zones opgenomen van de wegen. In deze zones gelden restrictie vanwege het geluid. Deze zijn opgenomen in de regels. De Van Weedestraat is een 30 km/uur-weg en heeft daarom geen zone op grond van de Wgh. 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 met name langs de oost-west route in de komende jaren nog zal toenemen.

Spoorweglawaai

De oostelijke grens van het plangebied is de spoorweg Baarn – Utrecht. Deze spoorlijn heeft aan weerszijden een zone van 100 meter. Bij ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure nodig is, is binnen deze zone een akoestisch onderzoek nodig ter beoordeling of er grenswaarden

worden overschreden. Binnen deze zone gelden restricties vanwege het geluid. Deze zijn opgenomen in de regels.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van artikel 41 van de Wgh 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 buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 55 dB.

Situatie in het plangebied

Verkeerslawaai

Het plangebied wordt doorsneden door een aantal drukke verkeerswegen. Van noord naar zuid zijn dat de Vredeshofstraat, Burg. Grothestraat, Beek en Daalselaan, Van Weedestraat en de Stadhouderslaan. Verder wordt het bestemmingsplangebied in het westen begrensd door de Beckeringhstraat en Laanstraat. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur. De maximale snelheid bedraagt op deze wegen, met uitzondering van de Van Weedestraat, maximaal 50 km/uur. Deze wegen hebben een zone in het kader van de Wet geluidhinder. De Van Weedestraat is een 30 km/uur-weg en heeft daarom geen zone op grond van de Wgh. 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 met name langs de oost-west route in de komende jaren nog zal toenemen.

Binnen de contouren is vrijwel altijd akoestisch onderzoek nodig bij nieuwbouw van woningen of geluidsgevoelige bestemmingen.

Spoorweglawaai

De oostelijke grens van het plangebied is de spoorweg Baarn – Utrecht. Deze spoorlijn heeft aan weerszijden een zone van 100 meter. Bij ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure nodig is, is binnen deze zone een akoestisch onderzoek nodig ter beoordeling of er grenswaarden worden overschreden. Bij bouwplannen binnen de contouren is nader akoestisch onderzoek vereist.

Industrielawaai

Aan de westkant van het bestemmingsplangebied is het bedrijventerrein Soestdijk gelegen. Op dit bedrijventerrein is de vestiging van grote lawaaimakers nadat het bestemmingsplan Soestdijkse Grachten onherroepelijk is geworden niet meer mogelijk. Dit betekent dat de status van de woningen gelegen in het gearceerde gebied van de 'opgeheven 50 db contour' in het figuur 9 op de volgende pagina wijzigt. Zij vallen in de nieuwe situatie onder het regime van de Wet milieubeheer in plaats van regime van de Wet geluidhinder. Hierdoor komt de geluidzone te vervallen.



Figuur 8: Bestemmingsplangebied en opgeheven 50 dB contour

5.2.5 Geurhinder

Algemeen

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 lokale 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).

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 het van belang of een geurgevoelig object is gelegen in een gebied waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt.

Op grond van de Wgv is het mogelijk binnen de gemeente geurbeleid te ontwikkelen. Door het opstellen van geurbeleid is het mogelijk van normen uit de Wgv af te wijken. Om van de wettelijke normen af te mogen wijken, dient binnen de gemeente een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening met betrekking tot geurhinder te zijn opgesteld. Binnen de gemeente Soest wordt momenteel geurbeleid ontwikkeld.

Besluit Landbouw milieubeheer

Agrarische bedrijven vallen onder het Besluit Landbouw milieubeheer of zijn vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer. Voor de inrichtingen welke vallen onder het besluit Landbouw gelden de afstanden welke in het besluit worden aangegeven om geurhinder voor een gevoelig object te beperken.

Voor de inrichtingen waar de vergunningsplicht van toepassing is zal bij vergunningverlening voor veehouderijen rekening moeten worden gehouden met de Wgv. Door middel van deze regelgeving wordt de omvang van de stankcirkel bepaald. Bij de bestaande veehouderijen is het niet toegestaan stankgevoelige objecten binnen deze stankcirkel c.q. geurcontour te projecteren. Deze stankcirkels staan op de stankcirkelkaart van de gemeente Soest aangegeven.

Situatie in het plangebied

Het betreft hier een overwegend conserverend bestemmingsplan en er zullen naar verwachting op het gebied van geurhinder geen grote wijzigingen plaatsvinden. Ook niet voor wat betreft de aangegeven ontwikkelingen. 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.

5.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit 'Niet In Betekenende Mate' (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling 'Niet In Betekenende Mate' (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM en
- Besluit 'Gevoelige bestemmingen'.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 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 is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgesteld personen toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven en
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Situatie in het plangebied

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

5.2.7 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Binnen de 10⁻⁶-contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10⁻⁶-contour (PR).

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De norm van 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR).

In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 meter afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10⁻⁴ voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10⁻⁶ voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10⁻⁸ voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

In 2012 zal het Besluit transportroutes externe veiligheid de genoemde circulaire vervangen.

Buisleidingen

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit vervangt de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaires, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Daarnaast voorziet het Bevb voor buisleidingen in zogenoemde belemmeringenstrook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Voor leidingen voor aardgas met een druk tussen 1600 en 4000 kPa (40 Bar) geldt een belemmeringenstrook van ten minste 4 meter. Op deze belemmeringenstrook is dan een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Het gaat dan om werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de leiding aan kunnen tasten. Een uitzondering hierop vormen graafwerkzaamheden die vallen onder de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast.

Situatie in het plangebied.

Risicovolle inrichtingen.

In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Ook blijkt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een inrichting buiten het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft de gemeente een route vastgesteld. Zowel het hoofdwegennet als de grote vaarwegen zijn opengesteld voor alle vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg vindt plaats over de Biltseweg (N234), Koningsweg (N221) en het industrieterrein de Soestdijkse Grachten.

Het bestemmingsplangebied ligt buiten de zone van 400 meter van het spoor waar gevaarlijke stoffen over vervoerd kan worden.

Buisleidingen

Binnen een straal van 3 kilometer vanaf het plangebied zijn hogedruk aardgasleidingen aanwezig. Voor het bestmingsplan zijn er dan ook geen belemmeringen vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het bestemmingsplangebied ligt buiten de 10^{-6} contour voor persoonsgebonden risico van nabijgelegen inrichtingen, de transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg en de transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor.

Het transport van gevaarlijke stoffen via de weg en het spoor levert het groepsrisico geen beperkingen op voor het bestemmingsplan.

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 wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap. De reactie zal hieronder worden samengevat.

Situatie in het plangebied

Het Waterschap Vallei & Eem heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

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 (de grondwaterstand is relatief diep).

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. Gezien de relatief lage grondwaterstand in het gebied en de grote waterdoorlatendheid van de gronden zullen zich dienaangaande geen problemen voordoen.

5.4 Natuurwaarden

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna.

Met betrekking tot de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

5.4.1 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (Ffw). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Categorie 1

algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (artikel 2).

Categorie 2

soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Categorie 3

zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:

- er sprake is van een in de wet genoemd belang
- er geen alternatieven zijn
- de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (artikel 2 Ffw).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Ffw. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

De Ffw hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

5.4.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Zie ook hoofdstuk 3.

Het bestemmingsplangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied.

5.5 Archeologie

Algemeen

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere, dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen door middel van een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Situatie in plangebied

Het plangebied Soestdijk bestrijkt de westelijke zijde van de Soester stuwwal (Soester Eng) en de overgang naar het lager gelegen dekzandlandschap ten (noord)westen ervan. In een relatief smalle landschapsstrook komen diverse landschappelijke eenheden voor: een stuwwalplateau en -glooiing, overgaand in een smeltwaterwaaier, en vervolgens in een laaggelegen dekzandlandschap. De Soester stuwwal en de hellingen ervan waren al gedurende de vroegste historie van Soest een zeer geschikte bewoningslocatie. Zowel jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie) als landbouwers (Late Prehistorie) leefden op deze plek. Voor de overgangszone direct langs de stuwwal geldt ook dat ze nog resten (van bewoning) uit de Prehistorie kunnen bevatten. Voor de relatief laaggelegen vlakte in het noordwesten van het plangebied, rond de Noorderweg, wordt verondersteld dat dit gebied te nat was voor bewoning gedurende de Late Prehistorie. Resten van jagers-verzamelaars (kampementen) kunnen hier nog wel voorkomen, aangezien de vernatting van het landschap en de ermee gepaard gaande veenvorming waarschijnlijk pas na dit Mesolithicum (Midden Steentijd: 9700-5300 v. Chr.) optrad.

Vanaf de Late Middeleeuwen (1000-1500 na Chr.) zijn grote delen van het plangebied, rond de stuwwal, opgehoogd met plaggen. Dit gebeurde om het land vruchtbaar te maken. Een deel van dit (post-)middeleeuwse plaggendek ('esdek') is in het plangebied nog aanwezig. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door een oude verbindingsweg: de Beckeringhstraat – Laanstraat.

De weg dateert vermoedelijk uit de 17de eeuw. In de noordwesthoek ligt de buitenplaats Vredenhof aan de Praamgracht / Pijnenburgergrift; een gracht die herinnert aan de laat-middeleeuwse ontginningen.

Archeologisch Waardevol Gebied

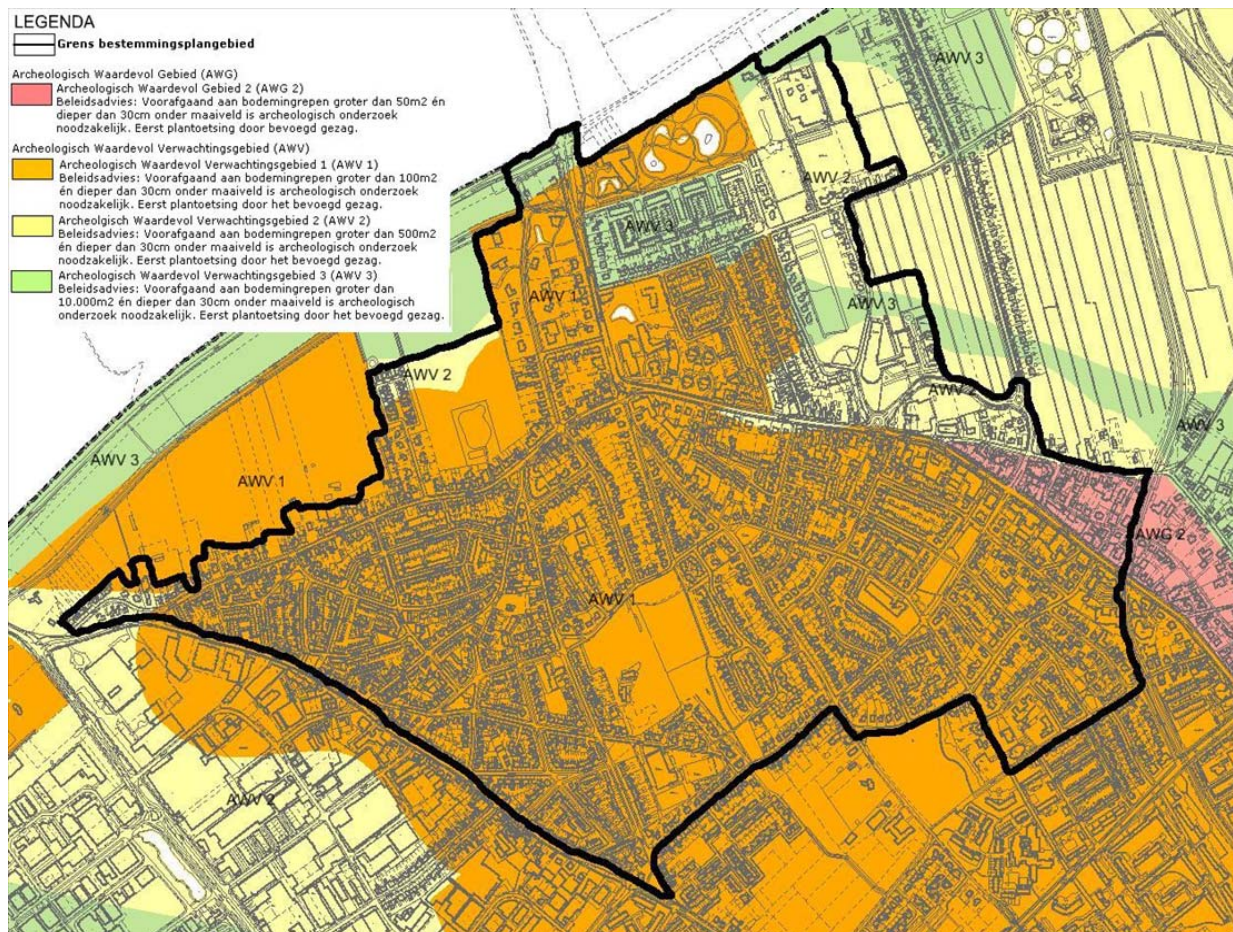
Uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat er binnen het plangebied een kleine zone met bekende archeologische waarden (Archeologisch Waardevol Gebied 2: AWG2) aanwezig is, in de uiterste noordoosthoek tussen de Korte Brinkweg en de Van Weestraat. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 50 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied

In het plangebied Soestdijk zijn drie soorten archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden aanwezig. De oranje zones (AWV 1) betreffen gebieden met een hoge archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 100 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

De lichtgroene zones (AWV 3) betreffen gebieden met een lage archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 9: Gemeentelijk beleidsadvieskaart archeologie voor het plangebied

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 (plankaart) beschreven.

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een 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 verbeelding een gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" opgenomen. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn het uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet, aangezien in dit gebied met overwegend bestaande 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 afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden (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

Artikel 1 – Begrippen

In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die in het plan voorkomen. De begrippen zijn afkomstig uit het SVBP2008 en aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

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

Artikel 2 - Wijze van meten

Artikel 2 bevat de wijze van meten. De meetregels zijn afkomstig uit het SVBP2008 en aangevuld met voor het plan relevante meetregels.

6.2.2 Bestemmingsregels

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden zoveel mogelijk positief overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter een nadere

uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden in het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

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

Agrarisch (A)

De binnen het plan geleden gronden met een agrarische functie hebben de bestemming "Agrarisch" gekregen.

Agrarisch met waarden (AW)

De binnen het plan gelegen agrarische gronden met waarde hebben de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen. Binnen de bestemming zijn regels opgenomen om de specifieke waarden te beschermen.

Bedrijf (B)

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn vervat in de bestemming "Bedrijf" (B). In deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die zijn vermeld in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels.

Maatwerk bestaande bedrijven

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het respecteren van de geldende milieurechten. Dat wil zeggen dat alle aanwezige bedrijven met een passende milieuvergunning positief worden bestemd. Daar waar bedrijven een hogere milieucategorie hebben dan de op de verbeelding ingetekende milieuzonering, is gekozen voor een maatbestemming. Dat houdt in dat deze bedrijven op de verbeelding apart zijn aangegeven. Bij vertrek van het betreffende bedrijf zijn, behalve het huidige bedrijfstype, alleen bedrijven in de aangegeven milieucategorieën toegestaan.

Als er zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie valt dan ter plaatse is toegestaan, bijvoorbeeld in categorie 3, waar categorie 2 is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf worden toegestaan, mits het, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats als recht zijn toegestaan. Bij de in het plangebied voorkomende bedrijven zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de meeste bedrijven, kan tegenwoordig de noodzaak van een bedrijfswoning slechts zelden worden aangetoond. In het plan worden nieuwe bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt. Bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd.

De volgende bedrijven hebben een maatbestemming:

Adres	Bedrijf	Activiteit	SBI-code	Milieu categorie	Aanduiding maatbestemming
Bur. Grothestraat 68	Automobielbedrijf van Dolderen C.V.	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454	2	(sb-gb) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
Koninginnelaan 48	B.J. Kooiman	Verv. van stoelen voor bedrijf en kantoor	9524	3.1	(sb-meu) specifieke vorm van bedrijf - meubels
Koninginnelaan 79	Textielbedrijf 'De Arend'	Groothandel in overige consumentenartikelen	464, 4673	2	(gh) groothandel
Koninginnelaan 100	H. Friebel Machines	Groothandel in gereedschapswerktuigen	4673	3.1	(gh) groothandel
Laanstraat 23	Treba Installatie- en Servicebedrijf B.V.	Bouwbedrijven algemeen: b.o. = 2.000 m ²	41, 42, 43	3.1	(sb-bou) specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf
Merelweg 3 A	Hydrotest Systemen BV	Reparatie, onderhoud en installatie van machines	33.12.1 33.12.2 33.12.3 33.22.1	3.1	(sb-rkp) specifieke vorm van bedrijf - rubber- en kunststofproducten

Nieuwerhoekplein 1	Stam tankstation	Benzineservicestation zonder LPG	473	2	(vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
Nieuwerhoekplein 1	Stam Soestdijk	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454	2	(sb-gb) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf

Als bijlage 2 bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van alle in het bestemmingsplan opgenomen bedrijven, winkels en andere voorzieningen. Daarbij is per adres aangegeven om welk bedrijf / welke instelling het gaat, en op welke wijze het bedrijf / de instelling in het plan geregeld is. Het gaat daarbij zowel om de bestemming, als om de zonering op de plankaart en het eventuele maatwerk.

Bos (BO)

De daarvoor in aanmerking komende percelen zijn opgenomen met de bestemming Bos.

Centrum (C)

Functies waaraan binnen deze bestemming gedacht moet worden zijn detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijk, verkeer, en wonen. Het winkelgebied van de Van Weestraat heeft deze bestemming gekregen omdat het winkelaanbod en aanverwante publiekstrekkende functies hier geconcentreerd moeten worden. Het belangrijkste uitgangspunt is concentratie van winkels op de begane grond. Wonen op de begane grond is niet wenselijk in een winkelcentrum omdat dit leidt tot een verstoring van het winkelfront. Op de verdieping is wonen toegestaan.

Detailhandel (DH)

De detailhandelsvestigingen binnen het plangebied maar gelegen buiten het centrumgebied van de Van Weestraat hebben de bestemming "Detailhandel" gekregen.

Dienstverlening (DV)

De dienstverleningsvestigingen binnen het plangebied maar gelegen buiten het centrumgebied van de Van Weestraat hebben de bestemming "Dienstverlening" gekregen.

Gemengd (GD)

De met deze bestemming opgenomen percelen zijn bestemd voor 'dienstverlening' en 'wonen'.

Groen - Structuurgroen (G-SG)

De groenvoorzieningen, in de hoofdstructuur, eventueel met een landschappelijke en/of curhistorische waarde, zijn als Groen - Structuurgroen bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan. Om het groene karakter van het gebied te benadrukken en vast te leggen, dat het gebied een groene uitstraling heeft zijn deze stroken niet in de verkeers-, horeca- of woonbestemmingen.

Groen - Wijkgroen (G-WGR)

Het bestaande groen dat deel uit maakt van de wijkgroenvoorzieningen zoals opgenomen in de Groenstructuurvisie van de gemeente Soest heeft de bestemming 'Groen – WGR' gekregen. Ook binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan.

Horeca (H)

De horecavestigingen binnen het plangebied maar gelegen buiten het centrumgebied van de Van Weestraat hebben de bestemming 'Horeca' gekregen.

Kantoor (K)

In het plangebied komen enkele zelfstandige kantoorpanden voor. Deze panden en bijbehorende erven worden afzonderlijk bestemd tot 'Kantoor'. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de meeste kantoren, kan tegenwoordig de noodzaak van een bedrijfswoning slechts zelden worden aangetoond. In het plan worden bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt.

Maatschappelijk (M)

Maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, sociaal culturele en religieuze ontmoetingsplaatsen, zorginstellingen en nutsvoorzieningen, zijn

ondergebracht in de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze zijn daarmee onderling uitwisselbaar. Dienstwoningen komen daarbij niet voor en zijn niet toegestaan.

Sport (S)

Binnen het plangebied zijn is een tennisterrein aan de Schrikslaan gevestigd. Deze functie heeft de bestemming 'Sport' gekregen.

Tuin (T)

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

Verkeer (V)

De in het plangebied aanwezige wegen, parkeerterreinen, spoorverkeer en het treinstation 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 (W)

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 verbeelding begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is via codes op de plankaart aangegeven, welk soort woningen is toegestaan ofwel mag worden gebouwd. De maximale goothoogte- en hoogtematen van woningen zijn op de verbeelding vastgelegd.

Op de verbeelding zijn enkele locaties aangeduid met een wijzingsbevoegdheid. Hiermee kan het college een besluit nemen om enkele nieuwe woningen op een ander plaats op het perceel mogelijk te maken. Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet door de initiatiefnemer wel een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, dient deze ook de omwonenden te informeren en wordt er een overeenkomst gesloten met de gemeente over de financiële gevolgen voor de gemeente zoals aanleg- en herstellkosten, inleg in een woningbouwfonds en gevolgen van planschade. Ook wordt in de overeenkomst geregeld dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd, waarbij een waarborgsom of een bankgarantie wordt geëist.

Bijbehorende bouwwerken

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vallen allemaal onder 'bijbehorende bouwwerken' en mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de woningvlakken worden gebouwd. De dieptemaat van aan- of uitbouwen is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning zoals op de plankaart is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht dient te worden dat het woningvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. In het geval dat de achtergevel van de woning in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, kan vervolgens de aan- of uitbouw tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd.

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 bouwwerken.

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 vrijstelling. Voor vrijstelling dient te worden voldaan aan de bij die vrijstellingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling.

Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Wonen - Gestapeld (W-GS)

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 goothoogte- en hoogtematen van woningen zijn op de plankaart vastgelegd.

Beroep en bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis en het hebben van een bedrijf aan huis dienen aan dezelfde eisen te voldoen als bij de bestemming 'Wonen'.

Dubbelbestemmingen

In de regels is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie en het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Deze dubbelbestemmingen liggen als het ware over de andere bestemming heen en genieten voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie betekent dat bijvoorbeeld, dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouw mogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Archeologische waarden

Voor de archeologische waarden in het gebied is onderscheid gemaakt tussen de waardevolle terreinen met aanwezige waarden (Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 2) en de gebieden met een hoge (Waarde - Archeologie hoge verwachting), middelhoge (Waarde - Archeologie middelhoge verwachting) en lage (Waarde - Archeologie lage verwachting) verwachtingswaarde.

Op de terreinen met archeologische monumenten is geen nieuwe bebouwing of groundbewerking dieper dan 30 centimeter toegestaan, zonder eerst archeologisch onderzoek te doen waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Op de terreinen met aanwezige archeologische waarden, die geen monument zijn, is voor alle bebouwing met een oppervlakte van 50 m² (en dieper dan 30 centimeter) een archeologisch onderzoek nodig.

In de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is geen nieuwe bebouwing of groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter toegestaan, met een oppervlakte van meer dan 100 m². Deze laatste uitzondering is opgenomen, omdat deze verwachtingswaarde bijvoorbeeld ook over de woonpercelen heen ligt. Voor elke aan- of uitbouw en voor elke inrichting van de tuin zou dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. De kosten van een dergelijk onderzoek staan in die gevallen (minder dan 100 m²) niet in verhouding tot de beoogde bebouwing of bewerking. Om die reden is voor kleinschalige bebouwing en groundbewerkingen een uitzondering gemaakt op de verplichting om archeologisch onderzoek te doen.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'. In dit gebied kunnen nadere eisen aan de situering en afmeting van de bebouwing worden gesteld vanwege het beschermde dorpsgezicht. Overigens is het beschermde dorpsgezicht ook vastgelegd met een passende bestemming Agrarisch met waarden, waar uitsluitend akkerbouw is toegestaan en waar de landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden dienen te blijven.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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. Deze bepaling is afkomstig uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming die in het plan aan de gronden en bouwwerken is gegeven. Deze regels zijn dan ook van toepassing op alle bestemmingen in het plan.

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. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een aantal algemene afwijkingsregels om een aantal ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing;
- afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de 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.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in 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.

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op vijf 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 standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 Economische 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 plandoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

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

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

HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt kort aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Afhankelijk van de fase van het plan zal de tekst hieronder worden aangepast. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt vanaf donderdag 24 mei tot en met woensdag 4 juli 2012 in het kader van de inspraak ter inzage.

Een aantal inspraakreacties heeft geleid tot wijzigingen van bepaalde onderdelen.

Nadat de inspraakreacties zijn verwerkt wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegd. In die fase betreft het dan ook een ontwerpbestemmingsplan en een ieder kan dan bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en het bestemmingsplan vaststellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Algemeen

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 worden geïnformeerd en ruimte hebben om te kunnen reageren op de concrete plannen.

8.2.2 Inspraak

Van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure wordt verslag gedaan in de bijlage: Nota van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) Voorontwerpbestemmingsplan "Soestdijk".

8.2.3 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht
2. VROM-Inspectie
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap Gelderse Vallei & Eem
5. Soester Zakenkring
6. Monumenten- en Welstandscommissie gemeente Soest
7. Adviescommissie Milieu en Ruimte
8. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)
9. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem en Flevoland
10. Colt Telecom / Tele 2 Versatel BT Nederland / GC PEC Nederland
11. Eneco Energie
12. KPN
13. NUON
14. NV. Nederlandse Gasunie
15. UPC Nederland
16. Ziggo
17. IVN Eemland
18. Vitens Midden-Nederland

Ook van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure wordt verslag gedaan in de bijlage: Nota van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) Voorontwerpbestemmingsplan "Soestdijk".

8.2.4 Zienswijzen

Van de naar voren gebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan wordt verslag gedaan in de bijlage: Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan "Soestdijk". En zie daarvoor ook de bijlage: Nota van beantwoording n.a.v. Ronde d.d. 23 mei 2013 inzake het ontwerpbestemmingsplan "Soestdijk".



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl