

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Dorpshart
NL.IMRO.0342.BPSTB0019-0301
29 September 2016

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging van het plangebied	8
1.3 Doelstelling.....	8
1.4 Geldende plannen	8
1.5 Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke structuur.....	12
2.3.1 Bebouwingsstructuur en typologieën	12
2.3.2 Functionele structuur	13
2.3.3 Cultuurhistorie.....	14
2.3.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht	14
2.3.5 Verkeersstructuur	15
2.3.6 Groenstructuur	15
2.3.7 Waterstructuur	16
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR).....	17
3.2.2 Modernisering Monumentenzorg (MoMo).....	18
3.2.3 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)	18
3.2.4 Natuurbeschermingswet (1998).....	18
3.2.5 Flora- en Faunawet	18
3.2.6 Wet geluidhinder.....	19
3.2.7 Nationaal Bestuursakkoord Water	20
3.2.8 Watertoets	20
3.2.9 De Europese kaderrichtlijn Water	21
3.2.10 Wet gemeentelijke watertaken (2008)	21
3.2.11 Nationaal Waterplan	22
3.3 Provinciaal beleid.....	22
3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013-2028)	22
3.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro.....	23
3.3.3 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015	23
3.3.4 Waterplan 2010-2015.....	24
3.3.5 Grondwaterplan 2008-2013.....	24
3.3.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011	24
3.4 Regionaal beleid	24
3.4.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015	24
3.5 Gemeentelijk beleid	24

3.5.1	Uitwerking Masterplan Soesterberg (2010).....	24
3.5.2	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)	25
3.5.3	Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2014)	26
3.5.4	Groenstructuurplan	26
3.5.5	Welstandsbeleid.....	26
3.5.6	Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan	26
3.5.7	Nota Geluidbeleid.....	27
3.5.8	Sociaal-economisch beleid gemeente Soest 2008 - 2015	27
3.5.9	Detailhandelsbeleid 2006-2015.....	27
3.5.10	Nota Wonen	27
3.5.11	Beschermd dorpsgezicht	28
3.5.12	Gemeentelijk Waterplan 2011-2015	28
3.5.13	Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015.....	28
3.5.14	Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 - 2017	28
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING		29
4.1	Inleiding	29
4.2	Stedenbouwkundig plan 'Evenemententerrein Soesterberg'	29
4.3	Programma van Eisen 'Dorpshart'	29
4.3.1	Wonen	29
4.3.2	Horeca en overige functies	30
4.3.3	Stedenbouwkundige voorwaarden	30
4.3.4	Plein met verblijfsfunctie	30
4.3.5	Verkeer en parkeren	30
4.3.6	Groen	31
4.3.7	Water	31
4.3.8	Aktiviteiten en evenementen	31
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN.....		33
5.1	Inleiding	33
5.2	Milieuaspecten.....	33
5.2.1	Milieueffectrapportage	33
5.2.2	Bodem.....	33
5.2.3	Milieuzonering	34
5.2.4	Geluid	37
5.2.5	Geur	38
5.2.6	Luchtkwaliteit	38
5.2.7	Externe veiligheid	39
5.3	Water.....	41
5.3.1	Watertoets	41
5.3.2	Waterkwantiteit en -kwaliteit.....	42
5.4	Natuur	42
5.4.1	Soortenbescherming	43
5.4.2	Gebiedsbescherming	44
5.4.3	Bomeneffect analyse	45
5.5	Archeologie.....	46

5.6 Niet-ontplofte explosieven	48
5.7 Duurzaamheid	48
5.8 KLIC-melding	49
5.9 Actuele regionale behoefte.....	49
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	51
6.1 Inleiding	51
6.2 De regels.....	51
6.2.1 Inleidende regels	51
6.2.2 Bestemmingsregels.....	51
6.2.3 Algemene regels.....	51
6.2.4 Overgangs- en slotregels	52
6.3 De verbeelding	53
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
7.1 Algemeen	55
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	57
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan	57
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.2.1 Algemeen	57
8.2.2 Inspraak	57
8.2.3 Vooroverleg	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Van 18 september 2014 tot en met 29 oktober 2014 heeft ten behoeve van de inspraak het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementen- & Manifestatieterrein' ter inzage gelegen.

Het voorontwerpbestemmingsplan had betrekking op het huidige terrein in Soesterberg, een braakliggend terrein met tijdelijke gebouwen voor opslag van de IJsvvereniging, de naastgelegen paardenwei en aan de andere zijde het Odijkplein.

Tijdens de periode van de inspraak zijn twaalf inspraakreacties ontvangen.

In de periode tussen de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementen- & Manifestatieterrein' en de afhandeling van de inspraakreacties in de Nota van inspraak en vooroverleg heeft de raad op 11 juni 2015 de ingekomen inspraakreacties besproken. Mede naar aanleiding daarvan heeft de raad een uitspraak gedaan over de inrichting van het voorste gedeelte van het bestemmingsplangebied aan de Banningstraat. De raad heeft daarbij het volgende aangegeven:

- Er komt geen manifestatieterrein op de paardenwei;
- Er komt geen sociaal culturele voorziening op het plein. Deze activiteiten blijven in De Linde;
- In het noordelijke gedeelte van het toenmalige plangebied komt:
 - een plein waar allerlei dorpsactiviteiten kunnen worden gehouden;
 - koop en huur appartementen in de vrije en sociale sector;
 - en op de benedenverdieping van de woonbebouwing kunnen voorzieningen komen (bijvoorbeeld maatschappelijkvoorzieningen, dienstverlening of lichte horeca).
- Aan de zuidkant van het terrein komen grondgebonden vrije sector woningen.

Mede naar aanleiding van dit besluit en na interne beraadslaging is besloten om het bestemmingsplangebied op te delen. Voor het voorste gedeelte van het plangebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld ('Dorpshart'). Voor het gedeelte waarin de woningbouw van Latei is gepland komt ook een apart bestemmingsplan ('Kampweg').

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart' ziet op de ontwikkeling van de appartementen en het dorpsplein op de hoek van de Kampweg en de Banningstraat. Er worden circa 70 appartementen gebouwd met daarbij behorende wegen, tuinen en parkeervoorzieningen.

Het realiseren van de appartementen en het dorpsplein past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg'. Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling moet er, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een bestemmingsplan worden opgesteld.



Figuur 1: Schetsmatige aanduiding bestemmingsplangebied 'Dorpshart'

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Soesterberg waar het nieuwe dorpshart moet komen. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Banningstraat. De gehele oostelijke grens wordt gevormd door het perceel Banningstraat 6. De zuidelijke grens wordt gevormd door de het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Kampweg' die de bouw van circa 52 grondgebonden woningen mogelijk maakt. Ten westen wordt de grens gevormd door de Kampweg en de bestaande panden aan de Rademakerstraat.

1.3 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft meerdere doelen. Het betreft hier het tot stand brengen van een adequate planologisch-juridische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is dan ook om het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling die is afgestemd op het huidige beleid en zodat op basis hiervan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

1.4 Geldende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan 'Dorpshart' vervangt voor een deel het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg' (vastgesteld door de raad op 4 juli 2013 en onherroepelijk op 5 februari 2014).

In de onderstaande figuur zijn de ligging van het geldende bestemmingsplan 'Soesterberg' en het bestemmingsplangebied van dit ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart' weergegeven.



Figuur 2: Ligging geldend bestemmingsplan en plangrens bestemmingsplan Dorpshart

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Bij de nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk ook ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het onderzoek naar o.a. milieu en archeologie.

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 en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Hierin worden de resultaten van inspraak en vooroverleg met belanghebbenden opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

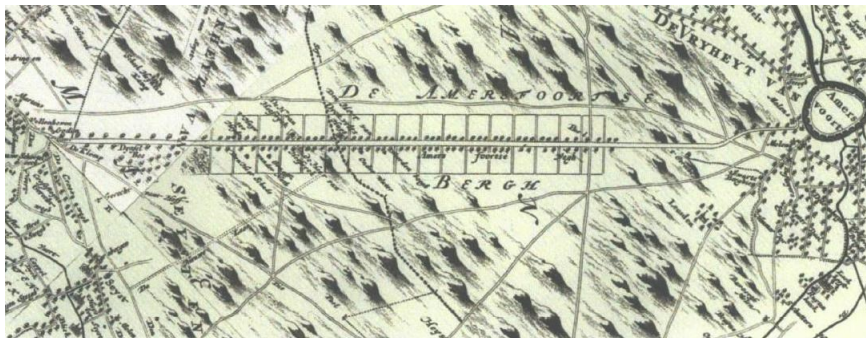
2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en geeft een beeld van 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 opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, beschermd dorpsgezicht, verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur en functionele structuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Soesterberg dankt zijn ontstaan aan de aanleg van de Amersfoortseweg (ontworpen door Jacob van Campen) in de jaren 1652 en 1653. De Staten van Utrecht verwachtten dat de rijke inwoners van Amersfoort en Utrecht graag een buitenverblijf aan deze ruime nieuwe weg zouden willen hebben. De orthogonale structuur is het gevolg van de uitgifte van gronden bij de aanleg van de weg.

Om deze weg te bekostigen zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376m) breed. Binnen enkele jaren ontstonden er langs deze weg enkele buitenplaatsen, bijvoorbeeld het op Soester grondgebied gelegen Sterrenberg. Gaandeweg vestigden zich langs de Amersfoortseweg ook minder welgestelde lieden, die een stukje heide ontgonnen en er een schamel onderkomen bouwden. In 1786 had Soesterberg (ook wel Agter den Berg genoemd) 116 inwoners.



Figuur 3: Soesterberg eind zeventiende eeuw

De bestrating van de Amersfoortseweg in de jaren 1808 en 1809 en de komst van militairen, die sinds circa 1815 iedere zomer hun bivak opsloegen in het Kamp van Zeist, konden het dorp geen betere aanblik geven. Bij Koninklijk Besluit van 18 juli 1837 werd vastgesteld dat het zuidelijk gedeelte van de gemeente Soest voortaan de naam Soesterberg zou dragen.



Figuur 4: Soesterberg begin negentiende eeuw

Gedurende de tweede helft van de negentiende eeuw vertoonde Soesterberg nauwelijks enige groei, maar dit veranderde met de aanleg van de vliegheide in 1910. Met name de vestiging van de militaire Luchtvaartafdeling bij Soesterberg in 1913 betekende een geweldige stimulans voor de ontwikkeling van het dorp. Om het op de luchthaven werkzame personeel te kunnen

huisvesten werden direct na de Eerste Wereldoorlog verscheidene complexen gebouwd aan de Amersfoortsestraat (de naam Amersfoortseweg is gewijzigd naar Amersfoortsestraat) en aan de huidige Generaal Winkelmanstraat.



Figuur 5: Soesterberg in 1913 met de oude Banningstraat als route naar Soestduinen

In het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw werd besloten het doorgaande verkeer uit de Rademakerstraat/Banningstraat te weren en over een nieuw noordelijker gelegen tracé de Amersfoortsestraat te leiden. Voor de Amerikanen werd later, in de jaren '80, een aparte woonwijk gebouwd met straatnamen als Apollo, Gemini en Mercury. De opening van de rijksweg A28 eind jaren '80 en de latere aansluiting daarop via de Richelleweg maakten de ontsluiting van Soesterberg beter.

Het einde van de Koude Oorlog, eind jaren '80 van de vorige eeuw, maakte de permanente aanwezigheid van Amerikaanse vliegtuigen op Nederlands grondgebied niet langer noodzakelijk en in 1994 vertrok het laatste squadron uit Soesterberg. De woningen van de Amerikanen kwamen vrij voor de Nederlandse bevolking. Later zijn op de vliegbasis nog helikopters gestationeerd tot de sluiting in 2008. De strenge geluidnormen die met de vliegbasis samenhangen, zijn daarna vervallen en Soesterberg kan zich verder gaan ontwikkelen. Voor de vrijgevallen militaire basis (per 1 januari 2009) is een apart bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg') in procedure gebracht. Voor Soesterberg is een Masterplan opgesteld dat stapsgewijs in uitvoering zal komen. Dit Masterplan wordt in deze toelichting apart en gedetailleerd omschreven.

2.3 Ruimtelijke structuur

Deze paragraaf beschrijft de ruimtelijke structuur van het plangebied per deelstructuur. Het plangebied valt in het komgebied van Soesterberg en wordt aan twee zijden omsloten door rijwegen, aan de noordzijde door de Banningstraat en aan de westzijde door de Kampweg. Ten noorden van de Banningstraat zijn een aantal bedrijfspanden en woningen gevestigd. Ten westen en zuiden van het plangebied zijn woningen aanwezig. Langs het plangebied aan de oostzijde bevindt zich een houtwal bestaande uit veel verschillende bomen.

2.3.1 Bebouwingsstructuur en typologieën

Net achter de houtwal aan de oostzijde van het plangebied zijn een aantal stallen voor paarden aanwezig. Daarnaast zijn er opslagplaatsen voor de ijsbaan op het terrein zelf aanwezig. Voor de

rest is er geen bebouwing in het plangebied en bestaat het terrein uit een grasveld met op de hoek een monument.

2.3.2 Functionele structuur

Wonen en bevolking

Op peildatum 31-12-2013 woonden er in Soesterberg 6.322 inwoners. Deze inwoners waren als volgt over de kern Soesterberg verdeeld:

Buurt	Inwonertal
Soesterberg Kom	3.491
Soesterberg Noord	159
Soesterberg Oost	2.436
Leusderheide	236

Tabel 1: inwonertal Soesterberg

Van de inwoners van Soesterberg is ruim 15% 65 jaar of ouder. Voor de gehele gemeente Soest geldt dat 19% van de inwoners 65 jaar of ouder is.

Woningvoorraad en -markt

Van het totaal aantal gebouwen dat als woning wordt aangemerkt in de WOZ object typering van de Waarderingskamer (19.545) staat ongeveer 14% in Soesterberg (2.728 stuks).

Woningvoorraad kern Soesterberg			
Woningtype	Totaal	Eigendomspositie	
		Koop	Huur
Appartementen	39	36	3
Benedenwoningen	85	0	85
Bovenwoningen	95	6	89
Flatwoningen	555	177	378
Geschakelde woningen	28	26	2
Hoek- en eindwoningen	414	269	145
Maisonnettes	6	6	0
Rijwoningen	1.032	643	389
Twee-onder-een-kap-woningen	251	246	5
Vrijstaande woningen	223	208	15
Totaal	2.728	1.617	1.111

Tabel 2: Woningvoorraad Soesterberg naar typologie (bron: WOZ waardering 2010)

De huidige voorraad van de kern Soesterberg kan getypeerd worden in termen als eenzijdig, relatief goedkoop en relatief oud. Zoals in tabel 2 is te zien, bestaat de voorraad in de koopsector vooral uit rij- en hoekwoningen (maar liefst 56%). Binnen deze categorie is eveneens bijzonder weinig differentiatie naar prijscategorie. Nagenoeg 8 op de 10 rij- en hoekwoningen hebben een waarde tussen de €200.000 en €300.000 en de gemiddelde waarde van een dergelijke woning bedraagt €254.869.

Wat verder opvalt, is het bijzonder kleine aantal 'luxere' c.q. duurdere appartementen. Uit verscheidene onderzoeken ('Rood voor groen op Soesterberg', 'WoON 2009', 'De woningmarkt in Soesterberg') blijkt dat de vraag naar dit segment groter is dan het aanbod. Het merendeel van de meergezinswoningen bevindt zich in het goedkopere segment. Überhaupt is er weinig aanbod wat betreft meergezinswoningen voor huishoudens die willen kopen.

De gemiddelde waarde van een koopwoning in Soesterberg bedraagt €327.420. Rij- en hoekwoningen zijn gemiddeld €254.869 waard en meergezinswoningen zijn gemiddeld €173.168 waard. De gemiddelde waarde van de overige 486 woningen is €539.727. De stap omhoog van rij- of hoekwoning naar 2-onder-1-kap of vrijstaand is een grote.

Wat betreft de huursector kan gesteld worden dat exact de helft van de totale voorraad gerekend kan worden tot de zogenaamde bereikbare voorraad (woningen met een huur tot maximaal de 2e aftoppingsgrens). Wanneer er rekening wordt gehouden met 'Huur op Maat' is de bereikbare voorraad een stuk groter en bedraagt deze ruim meer dan de helft, namelijk 61% van de totale voorraad huurwoningen.

Recreatie en sport

Het huidige terrein, dat groter is dan het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart', geeft de mogelijkheid tot het houden van evenementen en fungeert in de winter als ijsbaan.

2.3.3 Cultuurhistorie

Soesterberg ligt tegen de westkant van de stuwwal die de ruggengraat vormt van de Utrechtse Heuvelrug. De kern is ontstaan halverwege de zeventiende eeuw rond de kruising van de nationale route voor diligence- en postverkeer tussen Amsterdam en Arnhem (voormalige Soesterbergsestraat, nu Veldmaarschalk Montgomeryweg) en de provinciale weg tussen Utrecht en Amersfoort (voormalige Amersfoortsestraat, nu Rademakerstraat/Banningstraat). Om deze weg destijds te bekostigen, zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376 meter) breed en 50 roe diep.

De kavels werden bebost en in combinatie met de overgebleven heidevelden en stuifzanden en meer gecultiveerde tuinen rond de huizen kreeg het gebied het karakter van een landgoederenzone. Wanneer de nieuwe eigenaar namelijk besloot op zijn perceel een huis te bouwen dan kreeg hij een dubbele diepte van 100 roe toegewezen.

Die kavelstructuur is nog steeds goed te herkennen net als op een aantal plaatsen zogenaamde sorties. Deze dienden destijds om de heide aan weerszijden van de weg bereikbaar te houden. Ze waren ongeveer 40 m breed: eikenhakhout op de twee wallen met daartussen een eikenlaan. Veel sorties (ook in Soesterberg) zijn nog aanwezig als infrastructuur of erfgrans. In 2011 is dit in opdracht van de Provincie Utrecht onderzocht. Er is echter nog geen uitvoeringsplan met financiële middelen vastgesteld om de sorties waar mogelijk te herstellen. In de verbeelding is rekening gehouden met de aparte status van sorties, die nog goed onderscheiden kunnen worden.

De Rademakerstraat/Banningstraat is als historisch infrastructurale lijn opgenomen in de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

2.3.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten voor. Het plangebied ligt op de grens van het beschermd dorpsgezicht, het oostelijke deel valt wel binnen de grenzen en het westelijke deel niet.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

De gemeenteraad van Soest heeft op 15 april 1993 de gronden van Landgoed Egghermonde, de Oude Tempel, het Cenakel en het Kontakt der Continenten aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bovengenoemde gronden, tezamen met de overige buitenplaatsen die op de midden 17-eeuwse vakkenverkaveling van de Amersfoortsestraat zijn aangelegd, vormen het belangrijkste cultuurhistorisch waardevolle gebied in Soesterberg. De oorspronkelijke tuinaanleg is herkenbaar: een lanenstructuur met oude bomen.

Gemeenten moeten volgens de 'Monumentenwet 1988' een door het Rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan opnemen, omdat in een bestemmingsplan regels opgenomen kunnen worden, die de bescherming van een dorpsgezicht concreet maken.

De 'Monumentenverordening gemeente Soest' bepaalt dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Dit geldt ook voor de dorpsgezichten op de gemeentelijke monumentenlijst.

Het monumentenbeleid van gemeente Soest is er op gericht dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving. Inpasbaar bouwen, met behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden, behoort in principe tot de mogelijkheden. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de bebouwing in zo'n gebied maar ook naar laanstructuren, andere (groen)elementen en verkavelingen zoals de vakkenstructuur die wordt aangetroffen langs de Amersfoortsestraat.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Dorpshart' grenst aan het beschermd stads- en dorpsgezicht die haar begrenzing vindt in de bomenrij tussen het plangebied en de paardenwei.

2.3.5 Verkeersstructuur

Hieronder volgt een beschrijving van de hoofdverkeersstructuur in het plangebied.

Gemotoriseerd verkeer

Rondom Soesterberg vormen de N237 (Amersfoortsestraat) en N413 (Richelleweg) de belangrijkste ontsluitingswegen. Deze liggen buiten de bebouwde kom (de N237 doorsnijdt Soesterberg in een noordelijk en zuidelijk deel) en er geldt een maximumsnelheid van 80 km/h. De bebouwde kom van Soesterberg is aangewezen als verblijfsgebied. Op de meeste wegen in Soesterberg geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Uitzondering hierop vormen de Kampweg en Banningstraat waar – mede bepaald door de huidige inrichting van de weg – een maximumsnelheid geldt van 50 km/h.

Parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Het toenemende autobezit vraagt om steeds meer parkeerruimte. Het autobezit in Soesterberg is naar verhouding hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.

In de directe nabijheid van het plangebied biedt het Odijkplein aan de oostzijde plaats aan 15 auto's. Daarnaast is er de mogelijkheid voor langsparkeren aan de westzijde van de Kampweg.

Langzaam verkeer

Aan de Banningstraat ligt een separaat in twee richtingen te berijden fietspad. Het fietspad en de rijweg zijn gescheiden door een groenstrook. De Kampweg is voorzien van fietsstroken.

Openbaar vervoer

Binnen Soesterberg bevinden zich een aantal busroutes. De lijnvoering voert over de provinciale weg N237 (Amersfoortsestraat), Veldmaarschalk Montgomeryweg (tussen N237 en Rademakerstraat), Kampweg (tussen Rademakerstraat en Kamerlingh Onneslaan), Kamerlingh Onneslaan (tussen Kampweg en Oude Tempellaan), Oude Tempellaan (tussen Banningstraat en Kamerlingh Onneslaan) en Banningstraat.

2.3.6 Groenstructuur

Hoofdgroenstructuur in het plangebied

In het groenstructuurplan "De groene kernkwaliteit van Soest" (januari 2014) zijn de karakteristieken van het groen in het plangebied beschreven. Kenmerkend voor de Soesterberg kom is de lanenstructuur, die zijn ontstaan dankt aan de eerder genoemde verkaveling van de 17de eeuw. Voor een deel is deze structuur nog in stand gehouden. Elders is deze structuur niet meer (goed) herkenbaar. Zowel in het groenstructuurplan als het Uitwerking Masterplan Soesterberg (2010) is aangegeven dat de structuren moeten worden hersteld en de hiaten opgevuld.

In Soesterberg oost zijn de oude restanten van de landgoederenzone te herkennen. De buurten Egghermonde en Bloemheuvel zijn gebouwd in voormalige bosgebied en oude laanstructuren zijn nog herkenbaar. Het zuidoostelijk deel is gebouwd op de daar vroeger aansluitende Leusderheide, waarbij solitaire bomen zijn ingepast.

Net buiten het plangebied bevindt zich een groen gebied bestaande uit bomenrijen en bosplantsoen.

De bomenlaan die van noord naar zuid loopt is waardevol en behoudenswaardig, er mag hier daarom geen kap uitgevoerd worden, tenzij dit vanuit bomenbeheersoogpunt noodzakelijk is.

2.3.7 Waterstructuur

Grondwater

Soesterberg ligt hooggelegen en heeft een erg lage grondwaterstand.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig (de grondwaterstand is relatief laag).

Afval- en regenwater

Regenwater, dat op onverharde gebieden is gevallen, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier, te weten via grondwaterstromen en verdamping via de grond, via de beplanting. Regenwater dat op verharde gebieden is gevallen, wordt afgevoerd via het rioolstelsel of geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie in de bodem is gezien de lage grondwaterstand een goede oplossing. De oude bebouwde gedeeltes van Soesterberg zijn voorzien van een gemengd stelsel. De recent bebouwde gedeeltes in de kern van Soesterberg zijn voorzien van een gescheiden stelsel. Bij een gemengd stelsel wordt regenwater van daken en van de verharding en afvalwater gemengd en wordt al het water afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij een gescheiden stelsel wordt regenwater van verhardingen en afvalwater in twee aparte stelsels ingezameld en getransporteerd.

Het afvalwater wordt naar een pompstation aan de zuidkant van de Rijksweg A28 geleid (buiten het plangebied) en van daaruit via een persleiding naar Soest.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan 'Evenementen- en Manifestatieterrein' op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Dit vormt gezamenlijk het kader van toetsing voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beschreven beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid 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.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied maar 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.

3.2.2 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Van 'Modernisering Monumentenzorg' is alleen onderstaande van toepassing op dit bestemmingsplan:

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.

3.2.3 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.

3.2.4 Natuurbeschermingswet (1998)

De Natuurbeschermingswet (Nb-wet) geeft gebieden een beschermd 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 gehele gemeente Soest ligt dan ook buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soesterberg dus geen sprake zijn.

3.2.5 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) 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 Ffw is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat alles wat schadelijk is voor bedreigde soorten verboden is. Van het verbod kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken.

De Ffw bevat regels over:

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

Zorgplicht en verbodsbepalingen

In de Ffw 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 Ffw 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 Ffw 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 Ffw, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit moet de regeldruk voor bedrijven en burgers verminderen. De verwachting is, is dat de nieuwe wet dit jaar (2014) in werking zal treden.

3.2.6 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)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 Wgh 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:

- Industrielawaai, voor 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).

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

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 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, richtinggevend kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het NBW 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 NBW 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 NBW 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.

3.2.8 Watertoets

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

3.2.9 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'.

3.2.10 Wet gemeentelijke watertaken (2008)

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.

3.2.11 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. 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 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013-2028)

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. 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.

Bij het de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling

Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;

- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied

Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Het accent is verlegd van een toetsende rol van de provincie naar sturen op kwaliteit (ontwikkelingsplanologie). Een belangrijke wijziging met betrekking tot de nieuwe (concept) verordening is dat bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voorkomt. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.

In Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn ook de rode contouren opgenomen. De rode contouren begrenzen de bestaande bebouwde kommen plus de denkbare uitbreidingen. Met de vaststelling van de nota rode contouren is besloten binnen de contouren van Soesterberg te streven naar een uitbreiding van het aantal woningen en van bedrijventerreinen ten koste van een deel van de onbebouwde ruimte. Daarnaast is het beleid gericht om binnen de contouren de financieel sterke bestemmingen slechts toe te staan nadat een afweging van minder draagkrachtige ruimtebehoeften is meegewogen. Het Evenemententerrein en het Manifestatieterrein vallen binnen de begrenzingen van de vastgelegde rode contouren.

Op 4 februari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien. Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 wordt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

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". Doel van deze beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

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 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In haar beleid gaat zij uit van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie Utrecht zelf neemt ten aanzien van het grondwater. Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld. De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek.

De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn:

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

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem

zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

3.3.4 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.

3.3.5 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.

3.3.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan heeft de volgende speerpunten:

- leefomgevingskwaliteit met gezondheid als richtinggevend criterium en
- duurzame ontwikkeling met als speerpunten duurzame energie, energiebesparing en klimaatadaptatie.

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 beschermd wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent, dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent, dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Uitwerking Masterplan Soesterberg (2010)

Het Masterplan geeft antwoord op de vraag : Hoe willen we dat Soesterberg er over twintig jaar uitziet? De aanwezigheid van de vliegbasis betekende tot voor kort "een slot" op de ontwikkeling van Soesterberg. De Uitwerking Masterplan Soesterberg is op 4 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

De uitgangspunten van de Uitwerking zijn de verwachte groei van Soesterberg, het versterken van het centrumdeel van Soesterberg en het versterken van de binding tussen de voormalige vliegbasis en het dorp. De verdiepte ligging van de N237 met een overkluizing is in dit plan ook

gepresenteerd.

De ontwikkelingen in het plangebied 'Dorpshart' zijn opgenomen in de Uitwerking Masterplan Soesterberg. Het plangebied 'Kampweg' en 'Dorpshart' bieden bij uitstek mogelijkheden voor wonen en leven in het groen. In dit gebied is voorzien de volgende functies een plek te geven:

- Voorzieningen en faciliteiten voor sporters, zoals een sporthal en sportvelden;
- (Zorg)voorzieningen voor jong en oud;
- Een gedifferentieerd aanbod van woningen voor starters, senioren (gecombineerd met zorgvoorzieningen) en het middensegment en
- Op termijn zo nodig een extra school.

Het plangebied zal benut worden voor de ontwikkeling van het dorpshart. De (plein)ruimte op het dorpshart blijft behouden voor (kleinschalige) evenementen. Op het dorpsplein wordt de mogelijkheid geboden om water in de winterperiode vast te houden zodat een ijsbaantje zal ontstaan.

3.5.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (Gvvp) vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg.

Gemotoriseerd verkeer

Conform het principe van een Duurzaam Veilige weginrichting zijn de beschikbare wegen binnen onze gemeente opgedeeld naar gebiedsontsluitingswegen (de hoofdwegenstructuur) en erftoegangswegen. Op de gebiedsontsluitingswegen is het van belang dat het verkeer door kan stromen, terwijl op erftoegangswegen juist het bereikbaar maken van percelen en bijvoorbeeld parkeren belangrijker zijn. Om de doorstroming en de verkeersveiligheid te waarborgen komen op gebiedsontsluitingswegen bijvoorbeeld zo min mogelijk uitritten voor. De categorie erftoegangswegen worden opgesplitst in type A en type B, waarbij type A weliswaar woonstraten zijn, maar deze wegen ook een functie hebben voor het bereikbaar blijven van de woonwijk of voor het openbaar vervoer.

Binnen het plangebied zijn er geen gebiedsontsluitingswegen. Wel zijn er wegen aangewezen als erftoegangsweg A: de Rademakerstraat - Banningstraat en Veldmaarschalk Montgomeryweg (ten zuiden van de N237) - Kampweg. Er zijn ook geen erftoegangswegen B in het plangebied.

Fiets

Het fietsnetwerk moet minimaal voldoen aan de eisen samenhangend, direct, aantrekkelijk, verkeersveilig en comfortabel.

Ten aanzien van het fietsnetwerk wordt onderscheid gemaakt in primaire en secundaire fietsroutes. Het onderscheid ligt in het gebruik:

- Primaire fietsroutes vormen de dragers van de fietsinfrastructuur. Het zijn de drukst bereden routes waarop een bundeling van fietsverkeer (verzamelroutes) plaatsvindt. De routes doorkruisen op een snelle en directe manier een gebied. Primaire routes verbinden de belangrijkste winkelcentra, werkgebieden, woongebieden, scholen en recreatieve bestemmingen met elkaar en
- Secundaire fietsroutes ontsluiten de verblijfsgebieden en voeden de primaire routes. Zo ontstaat een hiërarchisch en samenhangend fietsnetwerk.

In het GVVP zijn de volgende primaire en secundaire fietsroutes aangewezen:

Primair:

- N237 Amersfoortsestraat (fietspad);
- Rademakerstraat / Banningstraat (fietspad) en
- Veldmaarschalk Montgomeryweg / Kampweg (deels fietsstroken).

Secundair:

- Kerklaan;
- Buys Ballotlaan / Kamerlingh Onneslaan;
- Oude Tempellaan;
- Mercury – fietspad tussen Apollo en Mercury – Mercury – Apollo;
- Richelleweg (N413) (fietspad) en
- Zeisterspoor

3.5.3 Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2014)

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 auto en fiets' (2e herziening, februari 2014), waarin o.a. de parkeernormen voor auto's en fietsen 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 van de gemeente, 'Staalkaart in het Groen', is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Deze is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bijv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt vooral voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied:

- 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.

In het bestemmingsplan zijn de belangrijke groenstructuren vastgelegd. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Structuurgroen', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen. De overige groenstructuren dan wel groen gebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Wijkgroen'.

3.5.5 Welstandsbeleid

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

- Hoogste welstandsniveau: 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 lichtvergunningplichtig;
- Bijzonder welstandsniveau: het beleid is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristiek en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit en
- Regulier welstandsniveau: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

3.5.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

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

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle principe. Waar er gebouwd wordt wil de gemeent Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015

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

3.5.7 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'.

3.5.8 Sociaal-economisch beleid 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 Soest in op de uitbouw van enkele kansrijke sectoren, met name toerisme en recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening, zorg en welzijn en hoogwaardige logistiek (nabij de A28). Dit gebeurt door het bieden van bedrijfsruimte en eventueel benodigde andere openbare voorzieningen, werving van bedrijven, netwerkvorming, actief relatiebeheer, etc.

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

3.5.9 Detailhandelsbeleid 2006-2015

In het detailhandelsbeleid voor de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekozen voor een sterke en concentratie van winkelfuncties in de Rademakerstraat.

3.5.10 Nota Wonen

In 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Soest de Nota Wonen vastgesteld. Deze Nota is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen, et cetera.

De Nota laat een flinke groei in huishoudens zien, zowel voor Soest als voor Soesterberg. Deels is dit natuurlijke aanwas, maar voor het grootste deel is dit nieuwe aanwas als gevolg van woningbouw. In de in de Nota aangehouden periode tot 20201 ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is vooral de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur- als de koopsector. Hierbij is de groei even groot in de huur- als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de

koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk wat verklaard wordt door de wens om een eigenaar-bewoner te zijn van een eengezinswoning.

De gemeente Soest heeft een aantal specifieke ambities geformuleerd. Deze liggen op de terreinen van betaalbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid, vraagsturing en regionale samenhang.

3.5.11 Beschermd dorpsgezicht

Volgens de Monumentenwet 1988 moeten gemeenten door het Rijk vastgestelde beschermde dorpsgezicht in een bestemmingsplan opnemen, omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt regels 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 er op gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving.

3.5.12 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

In het gemeentelijk waterplan staan uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot het (stedelijk) waterbeheer. 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.

3.5.13 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.

3.5.14 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 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

Het vrijkomen van de vliegbasis Soesterberg (sinds eind 2008) biedt volop kansen om de ruimtelijke kwaliteit van de het dorp Soesterberg te verbeteren. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is een Masterplan voor Soesterberg opgesteld.

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van hoe het plangebied er in de toekomst uit kan gaan zien. Dit beeld is hoofdzakelijk gebaseerd op de Uitwerking Masterplan Soesterberg (uit 2010), het stedenbouwkundig plan 'Evenemententerrein Soesterberg' door Soesters Van Eldonk architecten (uit 2013) en de randvoorwaarden voor het nieuwe stedenbouwkundige plan vastgesteld door het college op 2 februari 2016.

4.2 Stedenbouwkundig plan 'Evenemententerrein Soesterberg'

Ondanks dat het nieuwe plangebied van het bestemmingsplan 'Dorpshart' slechts een gedeelte beslaat van het gehele braakliggende terrein in Soesterberg is het daarvoor opgestelde stedenbouwkundige plan 'Evenemententerrein Soesterberg', met een dorpsplein en appartementen, nog steeds het uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd voordat het stedenbouwkundig plan werd opgesteld. Het betreft hier de marktanalyses (Samenvatting DPO 2011 - BRO en Marktanalyses Evenemententerrein - Latei 2013), het Ontwikkelplan Evenemententerrein Soesterberg (Metrum 2012) en verschillende beleidskaders zoals de nota Wonen in Soest (2012). Daarnaast zijn er gesprekken geweest tussen de gemeente en (potentiële) partners in en om het gebied.

Het stedenbouwkundig plan 'Evenemententerrein Soesterberg' geeft aan dat in het noordelijk gedeelte drie nieuwe gebouwen komen aan een plein: een appartementengebouw, een medisch centrum en een sociaal culturele voorziening.

In het stedenbouwkundig plan is het plein op de kruising Kampweg- Banningstraat-Veldmaarschalk Montgomeryweg-Rademakerstraat de belangrijkste openbare ruimte. Op het plein ontmoet men elkaar, hier zal het dorpsleven zich afspelen en hier zullen fietsers neerstrijken bij knooppunt 53 van het fietsroutenetwerk. In het stedenbouwkundig plan is de wens uitgesproken om de weg door te laten lopen en het plein daar aan te laten liggen en de weg niet over het plein te laten doorlopen.

Op basis van dit stedenbouwkundige plan heeft in september 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementen- & Manifestatieterrein' ter inzage gelegen.

4.3 Programma van Eisen 'Dorpshart'

Zoals al aangegeven in Hoofdstuk 1 hebben de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan geleid tot een aanzienlijke hoeveelheid inspraakreacties. De inspraakreacties hebben de raad aanleiding gegeven om gedeeltes van het stedenbouwkundige plan niet over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Dorpshart'. Om die reden zijn de sociaal culturele voorziening en de medische voorzieningen door de raad niet meegenomen in de verdere uitwerking. De paardenwei zal niet meer worden betrokken in het plan. De mogelijkheid voor het houden activiteiten wordt verplaatst naar het meest noordelijke gedeelte van het nieuwe plangebied. Op de hoek van de Kampweg en de Banningstraat. Daarnaast heeft er een verandering plaatsgevonden in het aantal betaalbare appartementen van 60 naar 33 woningen en is de wens uitgesproken dat er minimaal twee appartementencomplexen worden gebouwd.

Om, met deze nieuwe uitgangspunten, een goede en gedragen inrichting van het plangebied te garanderen is ervoor gekozen om, in aanvulling op de uitgangspunten uit het vorige stedenbouwkundige plan, een nieuw inrichtingsplan te laten opstellen door Kuiper Compagnons. Het bureau zal drie verschillen de sfeerbeelden presenteren waaruit, in samenspraak met Soesterberg, een keuze wordt gemaakt.

Aan het externe stedenbouwkundige bureau zijn de volgende randvoorwaarden gesteld die recht doen aan de wensen van de omwonenden, de betrokken stakeholders en het Masterplan Soesterberg:

4.3.1 Wonen

De vraag naar appartementen voor ouderen in de huursector is concreet. Woningcorporatie Portaal is voornemens voor deze doelgroep appartementen te realiseren in het bestemmingsplan 'Dorpshart'. Bij de planvorming wordt uitgegaan van maximaal 70 appartementen in minimaal twee appartementencomplexen met zowel sociale huurwoningen en vrije sector woningen in de

koop- en huurmarkt. De mogelijkheid moet aanwezig zijn om op de begane grondlaag zorgwoningen of een gezamenlijk wonen concept toe te passen.

4.3.2 Horeca en overige functies

In Soesterberg is (DPO , Bro d.d. 18 maart 2016) ruimte om nieuwe horecavestigingen toe te staan. Het is wenselijk om aan het nieuwe plein één horecavestigingen toe te realiseren. Dit zal een bijdrage leveren aan de levendigheid van het dorpsplein. In dit bestemmingsplan is de omvang van de horeca beperkt tot 250m² in de categorie 1 en 2 met uitzondering van een logiesfunctie.

Het DPO laat verder zien dat er voldoende vraag is naar dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen met name door de te verwachten bevolkingsgroei in Soesterberg de komende jaren door de ontwikkeling van meerdere woningbouwplannen. In het bestemmingsplan is dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen als mogelijke functie opgenomen met een beperking in omvang gerelateerd aan de omvang van de horeca functie. De drie functies, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, mogen niet meer bedragen dan 900m².

Voor nieuwe detailhandel is er ruimte in de Soesterberg. Dit wordt echter niet mogelijk gemaakt op het nieuwe dorpsplein omdat dit ten koste kan gaan van de kernwinkelzone aan de Rademakersstraat.

4.3.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

De stedenbouwkundige opzet en vormgeving moet zorgen voor een representatieve entree van het dorp. De bouwhoogte van de appartementencomplexen is maximaal 17 meter hoog. Dit is gebaseerd op de volgende opbouw: halfverdiept parkeren, dan een plint met functies en daarboven vier bouwlagen. De gebouwen dienen wat betreft afstand en bouwhoogte aan te sluiten op de bebouwing in het bestemmingsplangebied 'Kampweg', de bebouwing aan de Banningstraat en bij de bebouwing in Soesterberg in het algemeen. Daarnaast moet het plein goed aansluiten op zowel de nieuwe bebouwing als op de omliggende wegenstructuur.

4.3.4 Plein met verblijfsfunctie

De openbare ruimte vormt een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van het dorpsplein. Essentieel voor het creëren van een levendig dorpshart is een nieuw plein (minimaal 1900m²). In de planvorming is uitgegaan van een plein dat enerzijds groot genoeg is voor het organiseren van activiteiten, anderzijds zal het klein genoeg zijn om enige intimiteit te creëren. Het plein moet een groene uitstraling krijgen in aansluiting op de bestaande groenstructuren in de nabijheid. Daarnaast moet het plein in de winter geschikt kunnen worden gemaakt voor gebruik als tijdelijke schaatsbaan/krabbelbaantje.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Dorps Hart' is uitgegaan van een herprofilering van de Kampweg en de Banningstraat. Op termijn worden deze wegen ingericht als erfdoorgangswegen type A. De wegen die nu geschikt zijn voor 50 km/h worden dan aangepast aan de richtlijnen voor wegen met een maximum van 30 km/h, rekening houdend met de meer ontsluitende functie van de Kampweg en Banningstraat. Om de verbinding met het bestaande centrum te versterken wordt de recent vernieuwde inrichting van de Rademakerstraat doorgezet langs het nieuwe plein. Hierbij dienen voorzieningen te worden getroffen voor langzaam verkeer deelnemers, zowel fietsers als wandelaars. Tevens wordt rekening gehouden met het incidenteel gebruik van een deel van de Banningstraat ten behoeve van evenementen.

Parkeren

De wens is uitgesproken om de parkeeroplossing deels te situeren onder de nieuw op te richten appartementencomplexen. Hierbij valt te denken aan halfverdiept parkeren. Voor het plangebied is in deze fase uitgegaan van het geldende parkeerbeleid met de daarbij behorende normen. Omdat het Odijkplein geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied blijven de parkeerplaatsen daar behouden.

Bij evenementen is er incidenteel sprake van een verhoogde parkeerdruk. Deze wordt deels opgevangen op het bestaande parkeerareaal (Odijkplein, Rademakerstraat, Banninghal). In de huidige situatie wordt bij evenementen ook veel geparkeerd langs de Banningstraat. Bij de toekomstige herinrichting van deze straat wordt extra parkeergelegenheid gerealiseerd, om zo het parkeren in betere banen te leiden. De evenementen betreffen doorgaans festiviteiten met een lokaal karakter die vooral bezoekers trekken uit het dorp zelf. Veel bezoekers komen met de fiets

of te voet, hetgeen de parkeerdruk positief beïnvloedt. Om het fietsgebruik te bevorderen worden bij het nieuwe dorpsplein extra stallingsvoorzieningen voor fietsen gerealiseerd.

4.3.6 Groen

Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is ingezet op het behoud van bestaande waardevolle groenstructuren. Het karakteristieke laantje met de sterk overhangende bomen (gelegen tussen het plangebied Dorpshart en de paardenwei) blijft in de toekomst ook behouden. De bomenrij laat echter achterstallig onderhoud zien, beheer is in de toekomst noodzakelijk.

De bestaande bomenrij langs het Odijkplein maakt onderdeel uit van het oorlogsmonument. Deze bomen blijven behouden omdat het Odijkplein geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied.

4.3.7 Water

Het huidige terrein is slechts gedeeltelijk verhard. Veel van het regenwater infiltreert op dit moment direct in de (zanderige) bodem. Omdat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak is het nodig om het hemelwater in de bodem te laten infiltreren.

4.3.8 Activiteiten en evenementen

Soesterberg is een dorp met actieve en betrokken bewoners. Het huidige terrein wordt gebruikt voor allerlei activiteiten het gehele jaar rond. Deze functie moet het plangebied behouden. Met de stakeholders is gekeken naar de huidige stand van activiteiten in Soesterberg. Naar aanleiding hiervan is een lijst opgesteld met activiteiten en evenementen die de huidige gebruikers van het terrein graag zien terugkomen in het toekomstige bestemmingsplan 'Dorpshart'. Bij het opstellen van dit plan is die lijst als uitgangspunt genomen voor het mogelijk maken van activiteiten op het toekomstige plein.

Passend en niet passend

Gezien de omvang van het plein, de nieuwe bebouwing in de vorm van appartementen en de bestaande bebouwing langs de Banningstraat en Kampweg zijn niet alle evenementen even geschikt om plaats te vinden op het plein.

Voor de huidige en toekomstige bewoners dient er steeds sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Om die reden zijn de toegelaten activiteiten beperkt in aantal, omvang (aantal bezoekers) en aard.

In eerste instantie wordt als niet passend aangemerkt Koningsnacht en Ou&Nieuw. Deze activiteiten brengen langdurig een te hoge geluidsbelasting met zich mee. Deze activiteiten hebben de laatste tijd ook niet plaatsgevonden op het huidige terrein maar bijvoorbeeld bij de Banninghal. Mocht het zo zijn dat door de omwonenden en de inwoners van Soesterberg wordt uitgesproken dat ze graag Koningsnacht, Oud&Nieuw en andere grotere evenementen op het dorpsplein willen houden dan biedt dit bestemmingsplan daarvoor een afwijking van de gebruiksregels. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van groot maatschappelijk belang een omgevingsvergunning verlenen voor het plaatsvinden van dergelijke activiteiten. Op grond van de APV kunnen dan voorwaarden aan de activiteit worden verbonden om onevenredige overlast te beperken.

Geluidsbelasting

Het bestemmingsplan Dorpshart maakt het nu mogelijk dat er 9 activiteiten per jaar worden gegeven. De activiteiten zijn bijna allemaal met naam genoemd in de tabel. Daarnaast is in de tabel in artikel 1.4 duidelijk aangegeven hoeveel dagen de activiteit mag duren. Ook de duur van het opbouwen en afbreken van het evenement is opgenomen. Alle activiteiten hebben een maximaal brongeluid opgelegd gekregen wat gebruikelijk is voor dergelijke evenementen. De maximale geluidsbelasting op de omliggende woningen is ook aangegeven. Op die manier wordt voorkomen dat er te lang en te vaak en te hard een inbreuk wordt gemaakt op het goede woon- en leefklimaat van de direct omwonenden, maar dat wel alle Soesterbergers gebruik kunnen blijven maken van het plein.

Aantal bezoekers

De activiteiten die plaatsvinden in Soesterberg hebben over het algemeen een lokaal karakter. Bezoekers komen uit de directe omgeving. Voor sommige activiteiten is dit echter niet zo. Om de hoeveelheid bezoekers, in het kader van veiligheid en eventuele overlast, te beperken is een maximaal bezoekersaantal opgenomen in dit plan.

In Nederland is de gemiddelde veilige publieksdichtheid gesteld op twee tot tweeëneenhalf persoon per vierkante meter. Dan is er nog steeds sprake van een veilige situatie. De Veiligheids Regio Utrecht (VRU) houdt een gemiddelde publieksdichtheid van drie personen per vierkante meter aan op bijvoorbeeld Koningsdag. Bij een gemiddeld aantal van tweeëneenhalf persoon voor een dorpsplein van circa 1900m² betekent dit dat er 4750 personen per evenement per dag aanwezig mogen zijn. Dit aantal is opgenomen in de regels.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Het betreft dan met name de onderdelen geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etcetera.

De milieuaspecten zijn onderzocht in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementen- en Manifestatieterrein'. De onderzoeken beslaan om die reden een groter plangebied dan het bestemmingsplan 'Dorpshart'. Echter gezien het feit dat er op dat gedeelte van het terrein nog steeds sprake is van de bouw van appartementencomplexen en een plein zijn de onderzoeken nog steeds van toepassing.

In aanvulling op de onderzoeken genoemd in het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementen- en Manifestatieterrein' is voor het bestemmingsplan 'Dorpshart' nader onderzoek gedaan naar de geluidsruimte voor activiteiten op het toekomstige plein en naar de actuele regionale behoefte van de woningbouw en de voorzieningen in het plint. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn in de toelichting nader beschreven en opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Milieueffectrapportage

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

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling of een plan- of projectMER is niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan. Dit onderdeel is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar in dit bestemmingsplan.

5.2.2 Bodem

Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen 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, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. 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

Voor het bestemmingsplan 'Evenementen- & Manifestatieterrein' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BK bodem, d.d. 30 juli 2014). Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'verdacht op het voorkomen van heterogene

verontreinigingen' is voor de deellocaties monument en ijsbaan bevestigd, aangezien plaatselijk licht tot sterk verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters zijn aangetoond. De hypothese 'onverdacht op het voorkomen van verontreinigingen' voor de deellocatie overig terrein is met het onderzoek niet bevestigd, aangezien plaatselijk licht verhoogde gehalten in de grond zijn aangetoond.

Ter plaatse van het monument (nabij het kruispunt Kampweg/Banningstraat) is een sterk verhoogd gehalte van PCB's aangetoond. In de baksteenhoudende bodemlaag zijn een matig verhoogd gehalte PCB's en een sterk verhoogd gehalte PAK aangetoond. Daarnaast zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten van diverse zware metalen en minerale olie aangetoond.

Onder de puinfundering van de ijsbaan is in de grond een licht verhoogd gehalte kobalt aangetoond. Daarnaast zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten van diverse zware metalen, PAK en PCB's aangetoond gerelateerd aan de aanwezige antropogene bijmengingen. De asfaltverharding kan als niet-teerhoudend worden afgevoerd.

Ter plaatse van het huidige terrein bevat de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK. Voor het overige zijn ter plaatse van deellocatie overig terrein zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond.

Ter plaatse van het monument, op de hoek van de Kampweg en Banningstraat, is een nader bodemonderzoek (BK bodem, d.d. 1 augustus 2014) uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen herinrichting van het terrein en de resultaten van het eerder ter plaatse van de onderzoekslocatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Met dit bodemonderzoek is de omvang van de tijdens voorgaand onderzoek aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten PAK en PCB's vastgesteld. De onderzoeksresultaten bevestigen het conceptueel model waarin als uitgangspunt is genomen dat ter plaatse van de onderzoekslocatie slechts sprake is van zeer locatie sterk verontreinigde spots met een minimale omvang. Uitsluitend ter plaatse van boring 208 is in het bodemtraject van een sterk verhoogd gehalte PCB's aangetoond. Ter plaatse van de overige boringen zijn maximaal licht verhoogde gehalten PAK en/of PCB's aangetoond.

De bodem ter plaatse van het monument bevat gemiddeld genomen licht verhoogde gehalten PAK en PCB's. Plaatselijk kunnen hierbij tevens matig tot sterk verhoogde gehalten PAK en/of PCB's worden aangetroffen. Het betreft echter matig tot sterk verontreinigde spots met een zeer beperkte omvang.

De omvang van de tijdens voorgaand onderzoek aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten PAK en PCB's zijn met het uitgevoerde nader onderzoek in voldoende mate in kaart gebracht. Het uitvoeren van verder bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Aangezien geen sprake is van een aaneengesloten sterk verontreinigd bodemvolume van minimaal 25 m³ is ter plaatse van het monument geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Ter plaatse is dan ook geen sprake van een saneringsnoodzaak.

Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er sprake is van een vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en PCB's ter plaatse van het monument. Met een nader bodemonderzoek is bepaald of de mate en omvang van de verontreinigingen met PAK en PCB's een geval is van ernstige bodemverontreiniging en zo ja of er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens, het ecosysteem en verspreiding van verontreiniging. Dit is niet het geval. Het verontreinigd bodemvolume is te klein en er is dan ook geen saneringsnoodzaak.

Ter plaatse van de deellocaties ijsbaan en het overige terrein geven de licht verhoogde gehalten in de grond geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek en is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het aspect bodemkwaliteit ter plaatse van deze locaties vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van deze locaties.

5.2.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. 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 aangehaalde VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

De afwijking van de richtafstanden vergt in ieder geval voor geluid een onderzoek naar de geluidbelasting want op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) mag er niet zonder procedure worden afgeweken van de gestelde norm van 50 dB(A). Afhankelijk van het onderzoek en/of de berekende geluidsbelasting kan zo'n procedure inhouden dat er een verordening voor hogere geluidsnormen moet worden opgesteld of een maatwerkvoorschrift opgelegd als het slechts één of enkele bedrijven betreft in dat gemengde gebied.

Funciemenging

In de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering wordt naast de term "gemengd gebied" ook de term "funciemenging" beschreven. Dit is niet hetzelfde. Een "gemengd gebied" is een gebied waar meerdere functies mogelijk zijn en waar de afstanden tussen de functies kleiner kunnen zijn dan in een rustige woonwijk. Funciemenging is het onder voorwaarden toestaan van functies in een bepaald gebied, vaak met de bedoeling om een levendig gebied te creëren. Hierop de staat van bedrijfsactiviteiten funciemenging van toepassing. Deze staat kent een indeling van bedrijven in categorie A t/m C. Categorie A bedrijven zijn toegestaan inpandig met woningen; Categorie B bedrijven zijn toegestaan mits niet aanpandig; Categorie C is hetzelfde als B, maar moet vanwege de aard van het bedrijf aan een hoofdweg zijn gelegen.

Situatie in het plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt in Soesterberg een nieuw levendig Dorpshart gecreëerd. Het betreft een plein met daaromheen woningen met in de plint een kleinschalige horecafunctie. Dit wordt gerealiseerd in een bestaande omgeving met woonfuncties en detailhandel en horeca. Ook bevindt er zich, tegenover het plangebied, een sporthal.

Een levendig dorpsplein vraagt om funciemenging. Dit bestemmingsplan maakt wonen, horeca en dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het betreft hier Cat. A bedrijven zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor funciemenging (Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG). Deze bedrijven passen binnen een gebied met funciemenging waar wonen onderdeel van uitmaakt. Er worden functies toegestaan, die ook in de huidige situatie op of nabij deze locatie plaatsvinden en passen in een levendig dorpscentrum.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.4 Geluid

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Indien in een bestemmingsplan geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen zones langs (spoor)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen, moet worden onderzocht in hoeverre aan de bepalingen van de Wgh wordt voldaan. Voor de activiteiten die worden toegestaan op het plein is aansluiting gezocht bij de Nota "Evenementen met een luidruchtig karakter" van de Inspectie Milieuhygiëne Limburg, van januari 1996.

Situatie in het plangebied

Wegverkeerslawaaï verdiepte ligging

In het plangebied is sprake van het mogelijk maken van woningbouw. Wonen is een geluidgevoelige bestemming en om die reden moet de geluidssituatie worden onderzocht. De woningbouw wordt mogelijk gemaakt in de zone van de N237. Aangezien reeds het ontwerp bestemmingsplan 'verdiepte ligging N237' ter visie heeft gelegen wordt er in het onderhavige bestemmingsplan van uit gegaan dat 10 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan de verdiepte ligging gerealiseerd zal zijn. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart' is begonnen met de realisatie van de verdiepte ligging. Het akoestisch onderzoek, behorende bij het bestemmingsplan 'verdiepte ligging N237' laat zien dat ten gevolge van de N237 op de woningbouwlocatie geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal plaatsvinden. Aangezien de wegen direct aan het plangebied gelegen, in het kader van de woningbouw worden aangepast waarbij de maximum snelheid van deze wegen 30 km per uur zal bedragen, hebben deze wegen 10 jaar na vaststelling van dit plan geen zone. Ook naar deze wegen wordt derhalve geen onderzoek gedaan.

Wegverkeerslawaaï Banningstraat en Kampweg

Deze Banningstraat en de Kampweg liggen direct langs het plangebied. Op grond van het Masterplan Soesterberg worden deze wegen nog tijdens de planperiode veranderd in 30 km-wegen. Omdat het Verkeersbesluit pas wordt genomen na vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het geluid van deze wegen toch beoordeeld. In het kader van het Masterplan Soesterberg zijn reeds meerdere akoestische onderzoeken uitgevoerd. Voor de beoordeling van de geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen in dit plan, wordt gebruik gemaakt van het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen naar de indirecte gevolgen van het verdiept aanleggen van de N237, rapportnummer 20130556-16. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor de nieuw te bouwen woningen op het plein kan worden volstaan met een hogere grenswaarde van 55 dB Lden voor maximaal 25% van de woningen in het plangebied. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Soest zoals beschreven staat in de Nota geluidbeleid 2012. De eisen uit het hogere grenswaardenbesluit komen te vervallen op het moment dat het Verkeersbesluit om de maximum snelheid van deze wegen te verlagen tot 30 km.

Geluid van evenementen

De openbare ruimte vormt een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van het Evenemententerrein. Essentieel voor het creëren van een levendig Dorpshart is een nieuw plein. In samenspraak met inwoners van Soesterberg zijn de activiteiten benoemd die plaats mogen vinden op het plein. Bij het inpassen van deze activiteiten is ook rekening gehouden met de noodzakelijke bescherming van de huidige en toekomstige bewoners in de omgeving van het plein. Dit is uitgangspunt van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door Cauberg Huygen. In het akoestisch rapport "Dorpshart Soesterberg", rapportnummer 00988-12528-03 blijkt om zowel ruimte te geven voor activiteiten, maar tevens ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren voor de woningen die in het plan worden mogelijk gemaakt heeft Cauberg - Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd "Dorpshart Soesterberg", rapportnummer 00988-12528-03. In het rapport worden de bij de activiteiten passen geluidniveau's, variëren van stemgeluid tot muziek afkomstig van een band op de gevels van bestaande en de toekomstige woningen. Voor de beoordeling van de verwachte geluidniveaus wordt aansluiting gezocht bij de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Nota "Evenementen met een luidruchtig karakter", van de Inspectie Milieuhygiëne Limburg. Deze normen geven een goed beeld van wat toelaatbaar is.

Uit bovengenoemd rapport blijkt dat de meeste van de voorgenomen activiteiten niet leiden tot onduidelijke hinder. Van de activiteiten die een te hoge geluidbelasting op de gevels van de woningen in de omgeving van het plein veroorzaken, wordt alleen Koningsdag bij recht toegestaan. De reden hiervoor is dat Koningsdag een nationale feestdag is, dat voornamelijk in de

dagperiode plaatsvindt. Daarnaast is het op grond van het akoestisch onderzoek mogelijk de akoestisch meest gunstige opstelling voor de geluidbron te kiezen. Voor de overige activiteiten geldt dat moet worden voldaan aan de maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels. Door gunstige opstelling van de geluidsapparatuur en bij de kermis de keuze van attracties die op het plein zullen worden geplaatst, kunnen de in de regels genoemde activiteiten worden toegestaan. Overigens zal van de kermis, slechts een beperkt aantal attracties op het plein worden geplaatst. Naast het beperken van de activiteiten middels een limitatieve lijst met bijbehorende grenswaarden en daarnaast rekening te houden met de tijdstippen waarop deze worden toegestaan wordt voldaan aan de eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.5 Geur

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

Wet geurhinder en veehouderij

Geurhinder heeft betrekking op veehouderijen behorende dierenverblijven (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.

Besluit Landbouw milieubeheer

Bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw Milieubeheer moeten voldoen aan bepaalde afstanden tot geurgevoelige objecten.

Situatie in het plangebied

In het bestemmingsplangebied en in de nabije omgeving zijn veehouderijen en landbouwinrichtingen aanwezig. Er is dan ook geen geurhinder en maatregelen zijn dan ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan en is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

5.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen zorgt voor overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens 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 luchtkwaliteitsberekeningen 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 blootgestelden 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

Langs de directe provinciale ontsluitingswegen zijn de concentraties verontreinigende stoffen relatief laag. Rijkswaterstaat heeft voor de verbreding van de A28, de procedure Wegaanpassingsbesluit, de luchtkwaliteit laten onderzoeken. Uit dit onderzoek bleek dat er geen grenswaarden worden overschreden.

Verder worden in dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld bejaardentehuizen en kinderdagverblijven) binnen de zones van de provinciale wegen en de A28 in dit plan mogelijk gemaakt.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen belemmeringen in het kader van de luchtkwaliteit en is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

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 redenen 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 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 sinds 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 een 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 tenminste 4 meter. Op deze belemmeringenstrook is dan een omgevingsvergunningstelsel 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

Door ServiceBureau | Gemeenten is het rapport 'Externe veiligheid ontwikkeling Evenemententerrein' opgesteld. Dit rapport is als bijlage 05 bij de toelichting gevoegd.

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied vindt op Rademakerstraat 5 de opslag en verkoop van vuurwerk plaats. In de aanwezige opslagbuffer mag maximaal 2 ton aan vuurwerk worden opgeslagen. Vanaf de toegangsdeur van de vuurwerkopslag moet rekening gehouden worden met

de veiligheidsafstand van 8 meter, gemeten in een halve bol vanaf de toegangsdeur. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Vuurwerkbesluit zijn gelegen. Het bestemmingsplan laat binnen deze contour geen kwetsbare objecten toe.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De gemeente Soest heeft een route voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. In Soesterberg is het hoofdwegennet opengesteld voor alle vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor Het bestemmingsplan is met name het transport over de N413 en de N237 relevant.

Rijkswaterstaat houdt tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de weg bij. Dit gebeurt conform de "Telmethode voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op de weg, 23 augustus 2005". Voor de N237 zijn uitsluitend gegevens opgenomen conform de oude risicoatlas 2003. Hierbij is voor de N237 voor LF 488 transporten per jaar opgenomen (LF = brandbare vloeistoffen, onderverdeeld in stofcategorieën LF1 en LF2. Een hoger getal duidt op een hogere gevaarspotentie). Voor de overige transporten zoals van gas is een waarde van 0 vermeld.

Plaatsgebonden risico

In de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen (Crnvg) wordt verwezen naar vuistregels om te bepalen om een risicoberekening noodzakelijk is. Deze vuistregels zijn opgenomen in de Handleiding risicoanalyse transport (HART). In de HART is aangegeven dat voor wegen met een maximale snelheid van 80 km/uur geldt dat wanneer het aantal transporten GF3 minder is dan 500 per jaar deze weg geen PR 10^{-6} contour heeft. Uit de vuistregels kan worden geconcludeerd dat de N237 nabij Soesterberg geen 10^{-6} /jaar-risicocontour heeft voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Aangezien over de N237 geen toxische stoffen worden getransporteerd en uit tellingen blijkt dat er geen transporten met GF3 plaatsvinden volgt uit de vuistregels zoals aangegeven in de HART dat 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In de Crnvg is aangegeven dat indien uit de vuistregels volgt dat drempelwaarden niet worden overschreden, er formeel geen extern veiligheidsprobleem aanwezig is.

Leidingen en zendmasten

De zones rond het bovengrondse hoogspanningsnet zijn door het RIVM vastgelegd in de Netkaart. Deze Netkaart bevat de breedte van de indicatieve zone. Indien de indicatieve zone een bestemmingsplan overlapt moet nader onderzoek plaatsvinden. Uit onderzoek blijkt dat ten noorden van Soesterberg de hoogspanningslijn Lageweide-Soest is gelegen. De indicatieve zone van deze hoogspanningslijn ligt ruim buiten het plangebied.

Uit www.antenneregister.nl blijkt dat er binnen een straal van 200 meter vanaf het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn.

Conclusie

Nabij het plangebied liggen geen inrichtingen of buisleidingen welke vanwege externe veiligheid een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling. Er zijn ook geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen welke vanwege externe veiligheid een belemmering vormen. Uit de Rnvg volgt dat er vanwege het transport van gevaarlijke stoffen formeel geen extern veiligheidsprobleem is. Hieruit volgt dat er geen verantwoording noodzakelijk is. Er bestaat zodoende geen wettelijke verplichting om het bestuur van de regionale brandweer om advies te vragen vanwege zelfredzaamheid of de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Externe veiligheid is in dit bestemmingsplan dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

Algemeen

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

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

Digitale watertoets

De Nederlandse waterschappen hebben alle relevante informatie gemakkelijk toegankelijk gemaakt met de website www.dewatertoets.nl. Met behulp van een digitale watertoets op deze website, wordt in beeld gebracht welke waterschapsbelangen er spelen binnen het plangebied. Ook genereert de digitale watertoets een waterparagraaf, die kan worden gebruikt bij het afwickelen van de ruimtelijke procedure.

5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit

De grondwaterstand van het bestemmingsplangebied is erg laag. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Situatie in het plangebied

Binnen het plangebied wordt de bouw van circa 60 tot 80 appartementen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt aan het nieuwe dorpsplein met horeca ontwikkeld.

Bij de ontwikkeling van de woningen en de horeca zal met de volgende zaken rekening dienen te worden gehouden:

- Grondwater

Door de ontwikkeling van het plangebied zal er geen verandering optreden in het plangebied met betrekking tot de grondwaterstand. Er dient rekening gehouden worden met de Leidraad infiltreren (dit is een bijlage van het gemeentelijk rioleringsplan).

- Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd aangezien de grondwaterstand relatief diep is.

- 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 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 woningen op het perceel worden geïnfiltreerd. De hemelwaterafvoer bij woningen moet bovengronds voorzien zijn van bladafscheiders. Het regenwater van verhardingen zoals straten, parkeerterreinen en trottoirs moet door middel van een regenwater riool afgevoerd worden naar infiltratievoorzieningen. Indien de infiltratievoorziening ondergronds wordt aangelegd, moeten deze worden voorzien van een inspectieput en zandvang. Aparte regenwater riolen 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. Een aanvullende overstort, wadi, dient aangelegd te worden in de groenstroken. Er mogen geen overstorten op het vuilwaterriool aangelegd worden. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool aangelegd worden. Het Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande vrijvervalsysteem in de Kampweg en de K. Onneslaan.

Conclusie

Water vormt, mits er voldoende ruimte is voor de infiltratie van hemelwater, geen belemmering voor dit bestemmingsplan en de ontwikkelingen zijn dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

5.4 Natuur

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'.

Indien sprake is van een specifieke ontwikkeling, waarin ter plaatse ook onderzoek is verricht naar de aanwezige bomen (de zogenaamde BEA, bomen effectanalyse) worden de resultaten van de onderzoeken hier vermeld.

5.4.1 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet 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 (art.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, Habitatrictlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels).

Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:

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

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Ffw). Als het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief wordt beïnvloed, moet bij het Ministerie van ELI ook ontheffing worden gevraagd van verboden handelingen volgens de Ffw. De Ffw is voor een bestemmingsplan alleen relevant met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige natuurwaarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Situatie in het plangebied

Uit het 'Verkennd Flora- en faunaonderzoek op het Evenemententerrein Soesterberg'(opgesteld 26 juni 2013 en als bijlage 06 aan de toelichting toegevoegd) van Arcadis komt het volgende naar voren:

1. Op het terrein in Soesterberg komen diverse beschermde diersoorten voor, waaronder broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en reptielen.
2. Nader onderzoek is noodzakelijk, zeker met betrekking tot vleermuizen (conform Vleermuisprotocol GAN). Geadviseerd wordt dit uit te voeren 2 á 3 jaar voor de uitvoering van de herontwikkeling. Dit biedt tijd om maatregelen te treffen voor beschermde fauna en bovendien geldt voor soorten van de onderstaande tabel actualiteitsvoorwaarde van gegevens van maximaal drie jaar.

Soort	Talrijkheid	Functie plangebied	Locaties
Gewone dwergvleermuis	Vrij talrijk	Foerageergebied	Bosranden en grasland
Laatvlieger	Talrijk	Foerageergebied	Bosranden en grasland
Gewone grootoorvleermuis	Incidenteel	Foerageergebied	Oude bomenlaan
Baardvleermuis	Incidenteel	Foerageergebied	Bomen Banningstraat
<i>Myotis spec</i> (Watervleermuis?)	Talrijk	Kraamkolonie	Oude bomenlaan

Tabel 4: aanwezige vleermuizen

3. Wanneer het terrein volledig wordt herontwikkeld, gaan er belangrijke leefgebied functies verloren en zal er sprake zijn van overtredingen van de Ffw. Een ontheffing is dan noodzakelijk, in elk geval voor vleermuizen.
4. Wanneer het terrein wordt herontwikkeld met inpassing van de oude bomenlaan en het treffen van maatregelen om verstoring te voorkomen, zal een eventuele ontheffingsprocedure Ffw eenvoudiger zijn omdat onder andere een kraamkolonie vleermuizen wordt ontzien.

In de tweede helft van 2013 is door Bureau Waardenburg gevraagd om op basis van het verkennend onderzoek (van Arcadis) de noodzakelijk aanvullende onderzoeken uit te voeren. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken zijn de effecten van deze ontwikkelingen beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet. Uit het 'Aanvullend FF-onderzoek Evenemententerrein, Soesterberg' (opgesteld 25 november 2013) komt het volgende naar voren:

1. Reptielen;
2. Tijdens het onderzoek in 2013 zijn geen reptielen aangetroffen. De ingreep heeft geen effect op reptielen;
3. Vleermuizen.

Tijdens het onderzoek is één paarverblijfplaats van een ruige dwergvleermuis aangetroffen in de oude bosstrook langs de oostrand van het terrein. Deze bosstrook blijft in de toekomst gehandhaafd. De functie als paargebied voor ruige dwergvleermuizen komt daarmee niet in gevaar. De plannen met betrekking tot het terrein hebben naar verwachting dan ook geen effect op de functionaliteit van het aangrenzende paargebied voor ruige dwergvleermuizen. Deze conclusie blijft waarschijnlijk ook overeind in het licht van de vermoedelijke kraamkolonie van watervleermuizen die gevonden is door Arcadis mits er geen grote hoeveelheden licht gaan vallen op de betreffende kolonieboom.

Structurele vliegroutes van vleermuizen zijn tijdens het onderzoek niet vastgesteld. De plannen met betrekking tot het terrein hebben naar verwachting dan ook geen effect op de functionaliteit van vliegroutes voor vleermuizen. Deze conclusie blijft ook overeind in het licht van de resultaten van Arcadis.

In het studiegebied foerageren relatief geringe aantallen gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen. Dit gebeurt hoofdzakelijk langs de opgaande beplanting (ook op het Odijkplein) aan de randen van het studiegebied. Naar verwachting kunnen deze randzones de betekenis als foerageergebied ook in de toekomst behouden. Bovendien is zeer veel alternatief jachthabitat aanwezig in de directe omgeving van het studiegebied. De plannen met betrekking tot het terrein hebben dan ook geen wezenlijk effect op de functionaliteit van het actuele foerageergebied voor vleermuizen. Deze conclusie blijft ook overeind in het licht van de grote aantallen foeragerende laatvliegers (mits deze voldoende onverlicht jachtgebied overhouden) en de 'normale' aantallen foeragerende gewone dwergvleermuizen en een grootoorvleermuis en baardvleermuis die gevonden zijn door Arcadis.

Conclusie

Zoals aangegeven in het aanvullende onderzoek zijn er geen reptielen aangetroffen. Verder zijn in het aanvullende onderzoek geen structurele vliegroutes aangetroffen van vleermuizen. De plannen met betrekking tot het terrein hebben dan ook geen wezenlijk effect op de functionaliteit van het actuele foerageergebied voor vleermuizen. Wel is er één paarverblijfplaats van een ruige dwergvleermuis aangetroffen in de oude bosstrook langs de oostrand van het terrein, maar deze bosstrook blijft gehandhaafd.

De functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen voor geen van de soorten is in het geding en is dan ook voor de uitvoering van het plan ruimtelijk aanvaardbaar.

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), Beschermd 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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uitgangspunt van het beleid is, dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Situatie in het plangebied

Het bestemmingsplangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of een Beschermd natuurmonument is. Daarnaast ligt het plangebied niet in of nabij een NNN-gebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de gebiedsbescherming voor de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan 'Dorpshart'.

5.4.3 Bomeneffect analyse

Hieronder genoemde informatie komt uit de inventarisatie, 'Bomen Effect Rapportage op het Evenemententerrein aan de Kampweg/Banningstraat te Soesterberg' (Nationale Bomenbank, d.d. 20 maart 2013) en uit de rapportage, 'Bomen Effect Analyse op het Evenemententerrein te Soesterberg' (Terra Nostra, d.d. 6 december 2013).

Algemeen

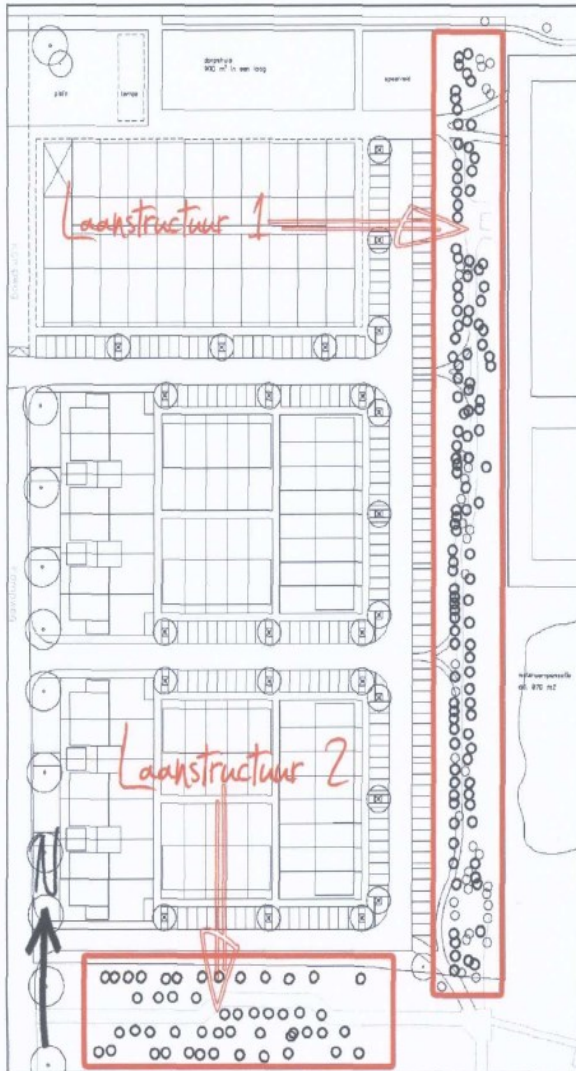
Het plangebied herbergt twee behoudenswaardige boomstructuren, met in totaal circa 170 bomen. Laanstructuur 1 bestaat uit 110 bomen, deze structuur ligt op de noord-zuid lijn. Laanstructuur 2 herbergt de overige 60 bomen. Zie voor beide laanstructuren onderstaande figuur.

Ten einde de te behouden bomen duurzaam in stand te houden en hun levensverwachting niet aan te tasten, dienen zowel voorafgaand aan als tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden maatregelen te worden genomen. Voordat met de herinrichting van het plangebied wordt gestart, moet de onderhoudstoestand (deze is over het algemeen achterstallig) van de bomen op beeld gebracht worden. Het gewenste beeld van de lanen kan grotendeels bereikt worden door de bomen juist te snoeien. Daarnaast kunnen tegelijkertijd niet behoudenswaardige bomen en onderbeplanting verwijderd worden, om de structuur optisch meer te accentueren.

Om te zorgen dat de bomen duurzaam behouden kunnen blijven wordt geadviseerd om groeiplaatsverbeterende maatregelen treffen, waarbij verlies aan wortelbare ruimte wordt gecompenseerd. Hiervoor zijn twee mogelijke opties:

- Groeiplaatsverbetering onder parkeerplaatsen. Bij deze optie wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen de bodem tot 30 cm onder maaiveld ontgraven. Vervolgens wordt Permavoid Sandwich Constructie aangebracht dat gevuld wordt met grond dat rijk is aan voedingsstoffen. De constructie zorgt voor drukverdeling en voedingsstoffen.
- Groeiplaatsverbetering binnen beschermde zone. Hierbij moeten maatregelen worden getroffen ter voorkoming van zonnebrand (bij gewone beuk), wanneer beplanting en bomen rondom de behoudenswaardige bomen worden weggenomen.

Tot slot moeten diverse boombeschermde maatregelen worden genomen om te behouden bomen tijdens het sloop- en bouwproces te beschermen.



Laanstructuur 1 en 2

Conclusie

Ondanks de planontwikkeling kunnen de bomen behouden blijven, mits de genoemde maatregelen worden genomen. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de conditie van de bomen rondom het plangebied. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bomen voldoende is om de bestaande laanstructuur te kunnen behouden. Met beheer en onderhoud kan dan in de toekomst de laanstructuur behouden blijven.

5.5 Archeologie

Algemeen

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) geeft aan, dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het Verdrag van Malta bepaalt onder andere, dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming in ruimtelijke ordeningsaspecten en -procedures. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting 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 bodemverstorende activiteiten.

De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk 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 (kunnen) zijn, kunnen met een

dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemverstorende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemverstorende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011.

Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm minus maaiveld wordt verstoord:

1. in een archeologisch waardevol gebied en indien de ingreep groter is dan 50 m²;
2. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en indien de ingreep groter is dan 100 m²;
3. in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en indien de ingreep groter is dan 500 m²;
4. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en indien de ingreep groter is dan 10.000 m².

Situatie in plangebied

Voor dit bestemmingsplan is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd (BAAC, d.d. april 2014).

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, in het midden-Nederlands dekzandgebied. Het opvallendste kenmerk van dit gebied zijn de stuwwallen die gedurende het Saalien (de voorlaatste ijstijd) door het landijs gevormd zijn. Het plangebied bevindt zich aan de voet van een stuwwal, op een smeltwaterwaaier (sandr). Volgens de bodemkaart zou het plangebied vergraven zijn, met name ten gevolge van de aanleg van bos en parken. De natuurlijke bodem in het plangebied bestaat uit haarpodzolgronden. Haarpodzolgronden komen veelal voor in bodems met een grof sediment en een slechte waterhuishouding. De landbouwkundige waarde van deze bodems is daarom laag.

Ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied bevinden zich groepjes grafheuvels. Deze liggen in tegenstelling tot het plangebied op een landbouwkundig gezien gunstigere bodem. Het is daarom te verwachten dat de vaak dicht bij de grafheuvels gelegen nederzettingen zich ook bevonden op deze voor landbouw gunstigere bodem en zich daarom niet in het plangebied bevinden.

Ook voor de perioden hierna geldt dat de voor landbouw gunstigere bodems nabij het plangebied zeer waarschijnlijk de voorkeur hebben gehad bij vestiging, tot de aanleg van de Amersfoortseweg in het midden van de 17e eeuw. Deze weg maakte het aantrekkelijker het plangebied te gaan bewonen, door een betere bereikbaarheid. Op de kadastrale kaart uit 1811- 1832 is het plangebied in gebruik als bouwland (zuidelijke deel) en bos (noordelijke deel). Bebouwing heeft alleen in het meest noordwestelijke deel van het plangebied gestaan. Tegenwoordig ligt in het plangebied een ijsbaan, waar enkele keten naast geplaatst zijn.

Het plangebied bevindt zich volgens de Archeologische beleidsadvieskaart in een zone met een lage archeologische verwachting (Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3). Voor ontwikkelingen groter dan 10.000m² én dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De geplande ontwikkelingen in het plangebied overstijgen deze ondergrens.

Tijdens het veldonderzoek bleek dat de bodem in het plangebied in grote mate is verstoord, veelal tot in de C-horizont. Als er al archeologische resten aanwezig zijn geweest in het plangebied, zijn deze door de grote mate van verstoring waarschijnlijk niet meer in context aanwezig in het plangebied. Gezien de afwezigheid van archeologische indicatoren en de grote mate van verstoring wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Gezien de afwezigheid van archeologische indicatoren en de grote mate van verstoring wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De planontwikkeling binnen het bestemmingsplan 'Dorpshart' is op het gebied van archeologie dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

5.6 Niet-ontplofte explosieven

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestemmingsplan 'Evenementen- & Manifestatieterrein' is een vooronderzoek (ECG, d.d. 1 mei 2014) naar explosieven uitgevoerd aangezien het een gebied is waar gedacht wordt dat er explosieven kunnen zijn. Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van explosieven.

Situatie in het plangebied

Volgens ECG blijken op basis van literatuur- en archiefonderzoek en luchtfoto-interpretatie er binnen en nabij het plangebied indicaties voor de aanwezigheid van conventionele explosieven. Deze indicaties bestaan uit: geschutopstellingen, schuilloopgraven, mangaten en inslagen van afwerpmunitie. Delen van het plangebied zijn derhalve verdacht op het aantreffen van afgeworpen conventionele explosieven. Binnen de als verdacht op afgeworpen munitie aangemerkte gebieden kan afgeworpen geallieerde afwerpmunitie worden aangetroffen, met een gewicht van 250 lbs tot 1000 lbs. Dit is aangegeven op de "CE Bodembelastingkaart, onderdeel van het onderzoeksrapport. Over de hoeveelheden kan op basis van de beschikbare gegevens geen uitspraak worden gedaan.

Op basis van locatiebezoek, beeldvergelijking en aanvullend onderzoek door ECG is voldoende feitelijk vastgesteld dat er in de naoorlogse periode werkzaamheden binnen en nabij het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden waarbij bodemingrepen zijn gepleegd. Deze werkzaamheden betreffen onder andere de verwijdering van bebouwing op de hoek van de Kampweg-Banningstraat, het verwezenlijken van een monument op deze plaats, de aanleg van het Odijkplein, de vernieuwing van de Kampweg en de Banningstraat met daarbij aangelegde straatverlichting en de bodemsanering van het gebied op de hoek van de Kampweg-Banningstraat. Voor wat betreft de in de naoorlogse periode geroerde bodemlagen geldt dat deze gebieden als onverdacht kunnen worden aangemerkt.

Naar aanleiding van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plangebied gedeeltelijk verdacht is op het aantreffen van afgeworpen conventionele explosieven.

Tijdens het bouwrijp maken van de verdacht aangemerkte gebieden zal met een gecertificeerd bedrijf worden bepaald of, en zo ja welke, maatregelen genomen dienen te worden voor een veilige omgang met eventueel aanwezige ongesprongen explosieven.

Conclusie

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is een aanvullend onderzoek noodzakelijk. Het vooronderzoek maakt het wijzigingsplan ruimtelijk aanvaardbaar.

5.7 Duurzaamheid

Energiezuinige gebouwde omgeving

Bij nieuwbouw is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen Rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energie-prestatie-eis in de nieuwbouw.

Nieuwbouw

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

Klimaatbestendige leefomgeving

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

Duurzaam bouwen

Gebruik van nationale pakketten duurzaam bouwen of GPR (gemeentelijke praktijk richtlijn) gebouwen (nieuw) kan in overleg met ontwikkelende partijen worden meegenomen. De gemeente is van mening dat nieuwe woningen in dit plangebied gerealiseerd moeten worden met een verscherpte energieprestatie van 25% t.o.v. het Bouwbesluit en realiseren van een Energieprestatie op locatie van 8,0 tot 9,0 op wijkniveau. Door gebruik te maken van het instrument GPR kan de aannemer/ontwikkelaar de energieprestatie van een gebouw berekenen. Dit instrument geeft ook de maatregelen aan die nodig zijn om deze energieprestatie te halen. De energieprestatie wordt in de vorm van een Energielabel gepresenteerd.

5.8 KLIC-melding

Sinds 1 oktober 2008 is een KLIC-melding wettelijk verplicht. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden.

In het kader van een KLIC-melding zijn gegevens betreffende ondergrondse kabels en leidingen aangevraagd bij het Kadaster. Naar de huidige ijsbaan loopt een elektriciteitsleiding (laagspanning). De leidingen liggen in alle gevallen direct langs de Kampweg en Banningstraat. Ook liggen er in de grond kabels en leidingen van o.a. Ziggo, Eneco, Stedin, Vitens, Reggefiber, Eurofiber en KPN.

Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied kan het zijn dat deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd. Waar nodig gebeurt dit in overleg met de eigenaar of beheerder van de desbetreffende kabel of leiding.

5.9 Actuele regionale behoefte

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt, dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ontwikkeling van woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en dienstverlening in het bestemmingsplan 'Dorpshart' voldoen aan de voorwaarden voor een actuele regionale behoefte om de volgende redenen:

Trede 1

Woningbouw

De geschatte huishoudenontwikkeling laat zien dat er vooral een groei is van 65-plus huishoudens en van huishoudens met een middelbare leeftijd (30-44 jaar). Verhoudingsgewijs is er vooral een toename van enerzijds huishoudens met een inkomen tussen de €24.000 en €34.000 en anderzijds huishoudens met een inkomen boven de €47.000.

Over de samenstelling van huishoudens is op te merken dat vooral het aandeel 'paren met kinderen', oftewel gezinnen, toeneemt. Ook is er een aanzienlijke groei van het aandeel alleenstaanden en paren zonder kinderen.

Wat betreft de woningvraag tot 2020 valt te concluderen dat er vooral behoefte is aan wonen in dorpse en landelijke woonmilieus. Vraag is er vooral naar eengezinswoningen in de koopsector. In mindere mate is er ook vraag naar meergezinswoningen in de huursector. In de landelijke woonmilieu is er vooral behoefte aan dure woningen, zowel koop als huur, terwijl in de dorpse woonmilieu een gemêleerder beeld zichtbaar is; de nadruk in de vraagontwikkeling ligt daar op het middeldure koopsegment en verder ook nog flink op het duurdere huursegment en het goedkopere koopsegment.

In de periode na 2020 (tot 2030) neemt de vraag in absolute zin nog toe ten opzichte van het voorgaande decennium. De verhoudingen binnen die vraag verschillen niet significant van de periode 2010-2020. Het enige opvallende is dat er in het dorpse woonmilieu een nog sterkere vraag komt naar koopwoningen in het middel dure segment.

Zorgvuldigheid halve hebben wij onze eigen bevindingen laten toetsen (Adviesbureau Stec Groep, Laddertoets Dorpshart Soesterberg d.d. 1 maart 2016). Zij komen tot de volgende conclusie voor trede 1:

De primaire marktregio voor het woningbouwplan Dorpshart bestaat uit Soest, Zeist, Baarn en Amersfoort. De totale plancapaciteit in de primaire marktregio bestaat uit 11.035 woningen. Van deze totale capaciteit is ruim de helft vastgelegd in harde plannen, namelijk 5.956 woningen. De harde planvoorraad in de gemeente Soest telt op dit moment 400 woningen. Kwantitatief is er op dit moment ruimte in Soest voor de bouw van 5.000 woningen. Kwalitatief hebben verhuisgeneigde huishoudens in de marktregio behoefte aan centrum-dorpse woonmilieu. Op dit moment zijn er geen harde plannen voor woningbouw in een centrum-dorps woonmilieu. Voor de circa 70 woningen van het bestemmingsplan Dorpshart is ruim voldoende behoefte.

Horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

De raad heeft voor het plangebied bepaalde wensen uitgesproken voor de invulling van het plint onder de appartementen (circa 900m² aan horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen) met het oog op de groeiende bevolking van Soesterberg.

Deze wensen dienen echter wel in een actuele regionale behoefte te voorzien en niet ten koste te gaan van het kernwinkelgebied van Soesterberg de Rademakersstraat. Nader onderzoek naar een passende invulling was wenselijk. Het onderzoek (Bro, actualisatie DPO en advies invulling strategische locaties in centrum, d.d. 18 maart 2016) laat zien dat, ongeacht de aanwezige actuele regionale behoefte, nieuwe vestiging van detailhandel in het bestemmingsplan Dorpshart een negatief effect heeft op de leegstand in het kernwinkelgebied Rademakersstraat. Detailhandel is om die reden dan ook niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Uit de gemaakte marktanalyse blijkt dat er daghoreca met terras van circa 200-250m² op deze locatie wel ruimte is. Naast horeca is er ook behoefte aan dienstverlenende functies.

Maatschappelijke voorzieningen zijn door hun veelzijdige verschijningsvorm niet adequaat te toetsen aan een regionale behoefte. Dit komt mede omdat zij niet afhankelijk zijn van economische marktwerking. De redenering is dat gezien het feit de bevolking van Soesterberg toeneemt in de komende periode daarmee ook de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen stijgt.

Trede 2

Het plangebied ligt in Soesterberg binnen bestaand stedelijk gebied. Om die reden hoeven er geen alternatieven te worden afgewogen.

Trede 3

Deze trede van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden onderbouwd omdat het plangebied zich bevindt in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De voorgenomen woningbouw 'Dorpshart' sluit aan bij de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

In hoofdstuk 4 is de 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 wordt de verbeelding beschreven.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, en overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Hier worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen gedefinieerd, en wordt de wijze van meten toegelicht.

6.2.2 Bestemmingsregels

De in het plangebied toekomstige ontwikkelingen worden over het algemeen zoveel mogelijk overeenkomstig hun toekomstige gebruik bestemd. De bestemming gemengd laat ruimte voor een vrije indeling in de verschillende functies binnen het plangebied. Hierdoor kan geschoven worden met de positie van gebouwen en de inrichting van het plein.

Gemengd

De gemengde bestemming is opgenomen om de gewenste functies wonen, zorgwonen, horeca en evenementen in een nader te bepalen invulling te realiseren op de locatie. Dit komt ook tot uiting in de verbeelding die geen nadere bebouwings of functieaanduidingen geeft.

In de planregels is opgenomen dat er maximaal 70 woningen, xxxxxm² bvo aan maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening en 250m² bvo aan horeca gerealiseerd mag worden. Verder dient bij de realisering van de woningen, de maatschappelijke voorzieningen en de horeca te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen conform de gemeentelijke parkeernormen. Aan het houden van evenementen op het toekomstige dorpsplein zijn voorwaarden verbonden inzake de toegestane geluidsbelasting op de omliggende woningen, de aard, omvang en frequentie.

Dubbelbestemmingen

In de regels is een dubbelbestemming opgenomen voor archeologie. Deze dubbelbestemming ligt als het ware over de andere bestemming heen en geniet voorrang. Wanneer er een dubbelbestemming over bestemming ligt dan kan er pas gebruik worden gemaakt van bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, een onderzoek heeft plaatsgevonden waarin aangetoond wordt dat het bouwen niet de dubbelbestemming aantast. In het plangebied betreft het voor de archeologische waarden een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie - Lage Verwachting W-A-LV). In het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde is geen nieuwe bebouwing of grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter toegestaan, met een oppervlakte van meer dan 10.000 m².

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied is gelegen binnen de geluidsinvloedsfeer van de provinciale weg (N237). Bouwen binnen deze zone is alleen mogelijk na akoestisch onderzoek en het eventueel verlenen van een hogere grenswaarde. Deze aanduiding is nog opgenomen omdat het verdiept aanleggen van de N237 nog niet is afgerond.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat vooral om:

- 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 en
- 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 bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging en de Staat van horeca-activiteiten actueel worden gehouden.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat nieuwe te ontwikkelen gebouwen in principe juridisch mogelijk worden gemaakt en dan dus als recht zijn toegestaan. Overgangsbepalingen hebben betrekking op bestaande gebouwen en zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik, dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

1. Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:2000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht 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 grondexploitatie. De ontwikkeling van het braakliggende terrein in Soesterberg is een initiatief van de gemeente Soest zoals vastgesteld in het Masterplan Soesterberg. Het is een gezamenlijke ontwikkeling met Portaal Vastgoed Ontwikkeling, Latei en andere marktpartijen. De financiële uitvoerbaarheid en realisatie van de bestemmingswijzigingen in het bestemmingsplangebied zijn middels (intentie)overeenkomsten met deelnemende partijen beschikbaar en opgenomen in de grondexploitatie Masterplan Soesterberg.

Programma

Mede met het oog op de financiële haalbaarheid van het plan is het terrein mede aangewezen voor woningbouw. In totaal wordt rekening gehouden met circa 122 grondgebonden en gestapelde woningen. In de plint van de gestapelde woningen is ruimte voor horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Kosten en opbrengsten

De kosten zijn realistisch geraamd op basis van de globale inrichtingsschetsen van het plangebied. Daarin zijn begrepen de kosten van tijdelijk beheer, slopen, saneren, (her)inrichting van groen en verharding, bouwrijp en woonrijp maken van de woongebieden, planvorming en de rentelasten. De omvang en samenstelling van het bouwprogramma is afgestemd op een positief resultaat.

Fasering

De bouw van de woningen is gepland in de periode 2017 tot 2020. De fasering van het bouwrijp en woonrijp maken is hieraan gerelateerd. De financiële effecten van de fasering als gevolg van rentekosten en loon- en prijsstijgingen zijn in de kostenramingen verdisconteerd.

Saldo

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van een positief resultaat.

Risico's

De grootste risico's voor de in dit plan genoemde ontwikkelingen zijn:

- wijzigen van het stedenbouwkundig programma;
- vertraging bij de afzet van de vrije sectorwoningen;
- extra kosten voor gevonden niet-ontploffte explosieven en
- afhankelijkheid van de andere marktpartijen (Portaal, Latei).

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Afhankelijk van de fase van het plan, wordt de tekst hieronder aangepast.

Dit is het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart'. Het plan wordt binnenkort door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor de terinzagelegging. Hoogstwaarschijnlijk zal het plan terinzage worden gelegd voor zes weken in de periode april-mei 2016.

Tijdens de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen tegen het plan.

De eventueel ingdiende zienswijzen worden opgenomen in een Nota van zienswijzen en kunnen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart' aan te passen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van de Nota van zienswijzen en de ambtelijke reactie daarop. De raad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan (mogelijk met aanpassingen) vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Algemeen

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridisch regeling voor woningbouw, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

8.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementen- en Manifestatieterrein' heeft van 18 september tot en met 29 oktober 2014 terinzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 12 inspraakreacties ontvangen.

8.2.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementen- en Manifestatieterrein' is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties. Er is 1 vooroverlegreactie ontvangen.

De inspraak- en vooroverlegreacties hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassingen en antwoorden op de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties zijn opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze toelichting.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl