

**Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Oude Tempel
NL.IMRO.0342.BPSTB0023-0401
17 december 2020**

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Aanleiding.....	7
1.3	Ligging van het plangebied	7
1.4	Doelstelling.....	8
1.5	Geldende plannen	8
1.6	Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Ontstaansgeschiedenis	10
2.3	Ruimtelijke hoofdstructuur	11
2.4	Cultuurhistorie	12
2.5	Monumenten en beschermd dorpsgezicht.....	14
2.6	Groenstructuur	15
2.7	Waterstructuur	15
2.8	Verkeersstructuur	16
HOOFDSTUK 3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	17
3.1	Uitgangspunten	17
3.2	Stedenbouw	17
3.2.1	Structuur	18
3.2.2	Ontsluiting	19
3.2.3	Openbaar vervoer	20
3.2.4	Woonsferen.....	21
3.2.5	Verkavelingsmogelijkheden	22
3.3	Openbare ruimte	23
3.3.1	Waardevolle lanen als basis.....	24
3.3.2	Groene Kapstok	26
3.3.3	Centraal park	26
3.3.4	Nieuwe lanen en wegen	26
3.3.5	Sorties	26
3.3.6	Technische uitwerking	28
3.4	Beeldkwaliteit.....	28
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Rijksbeleid	29
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	29
4.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4.2.3	Wettelijke kaders.....	30
4.2.3.1	Modernisering Monumentenzorg (MoMo)	30
4.2.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg (2007).....	30
4.2.3.3	Wet natuurbescherming (2017).....	31

4.2.3.4 Ecologische Hoofdstructuur	31
4.2.3.5 Wet geluidhinder	33
4.2.3.6 Bestuursakkoord Water	33
4.2.3.7 Nationaal Waterplan 2016 - 2021	34
4.2.3.8 Watertoets	34
4.2.3.9 Wet gemeentelijke watertaken (2008)	35
4.3 Provinciaal beleid	35
4.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie PRS (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening PRV (2013)	35
4.3.2 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021	37
4.3.3 Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug	39
4.4 Regionaal beleid	39
4.4.2 Hart van de Heuvelrug	39
4.5 Gemeentelijk beleid	40
4.5.1 Landschap- en natuurontwikkelingsplan 2019-2024	40
4.5.2 Uitwerking Masterplan Soesterberg	41
4.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)	42
4.5.4 Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'	43
4.5.5 Groenstructuurplan	43
4.5.6 Welstandsbeleid	43
4.5.7 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan 2016 - 2020	43
4.5.8 Wonen	44
4.5.9 Nota geluidbeleid	44
4.5.10 Bescherming en kap van bomen	44
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Milieuaspecten	46
5.2.1 Milieueffectrapportage	46
5.2.1.1 Algemeen	46
5.2.1.2 Situatie in het plangebied	47
5.2.2 Bodem	48
5.2.2.1 Algemeen	48
5.2.2.2 Situatie in het plangebied	48
5.2.3 Milieuzonering	48
5.2.3.1 Algemeen	48
5.2.3.2 Situatie in het plangebied	50
5.2.4 Geluid	53
5.2.4.1 Algemeen	53
5.2.4.2 Situatie in het plangebied	54
5.2.5 Luchtkwaliteit	56
5.2.5.1 Algemeen	56
5.2.5.2 Situatie in het plangebied	57

5.2.6 Externe veiligheid	58
5.2.6.1 Algemeen	58
5.2.6.2 Situatie in het plangebied	59
5.3 Water.....	59
5.3.1 Watertoets.....	59
5.3.2 Situatie in plangebied	59
5.4 Natuur	60
5.4.1 Algemeen	60
5.4.2 Soortenbescherming	60
5.4.3 Gebiedsbescherming	64
5.4.4 Bomen.....	65
5.4.4.1.....	65
5.4.4.2 Situatie in het plangebied	65
5.5 Cultuurhistorie en archeologie	68
5.5.1 Algemeen	68
5.5.2 Situatie in plangebied	69
5.5.2.1 Beschikbare gegevens.....	69
5.5.2.2 Cultuurhistorische waarden.....	69
5.5.2.3 Archeologische verwachting in het plangebied	71
5.6 Opsporing (niet-gesprongen) conventionele explosieven (OCE)	72
5.6.1 Algemeen	72
5.6.2 Situatie in plangebied	72
5.7 Mobiliteit: verkeer en parkeren.....	73
5.7.1 Gemotoriseerd verkeer	73
5.7.2 Langzaam verkeer	74
5.7.3 Openbaar vervoer	74
5.7.4 Parkeren.....	74
5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	75
5.8.1 Algemeen	75
5.8.2 Situatie in het plangebied	75
5.9 Duurzaamheid.....	76
5.9.1 Algemeen	76
5.9.2 Situatie in plangebied	77
5.10 Kabels en leidingen	78
5.10.1 Algemeen.....	78
5.10.2 Situatie in het plangebied.....	78
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET	79
6.1 Inleiding	79
6.2 De regels.....	79
Inleidende regels	79
Artikel 1 en Artikel 2.....	79

Bestemmingsregels	79
Algemene regels	82
Overgangs- en slotregels	84
6.3 De verbeelding	84
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	85
7.1 Kostenverhaal	85
7.2 Situatie in plangebied.....	85
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	87
8.1 Algemeen	87
8.2 Voorontwerpbestemmingsplan Oude Tempel	87
8.3 Ontwerpbestemmingsplan Oude Tempel	87
8.4 Vaststelling bestemmingsplan Oude Tempel en beroep	87
8.5 Vaststelling bestemmingsplan Oude Tempel	87

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Op 17 april 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de gemeenteraad van 21 december 2017 om het bestemmingsplan Oude Tempel vast te stellen vernietigd vanwege enkele daarin aangetroffen gebreken. In het bestemmingsplan Oude Tempel worden de gebreken gerepareerd.

1.2 Aanleiding

Met het vertrek van de vliegbasis Soesterberg is, vanwege het wegvallen van geluidscontouren, voor het dorp Soesterberg ruimte ontstaan voor woningbouw. Aan de oostkant van Soesterberg komt langs de Amersfoortsestraat, achter het Kontakt der Kontinenten, een nieuwe 'Woningbouwlocatie Apollo Noord'. De locatie bestaat uit drie projecten: Sauna, Kontakt der Kontinenten en Oude Tempel.

De 'Woningbouwlocatie Apollo Noord' maakt deel uit van het projectprogramma Hart van de Heuvelrug; een programma met als ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort te verbeteren. Vanaf 2004 worden, op basis van het principe 'rood voor groen', in het gebied diverse projecten uitgevoerd variërend van ecoduct tot bedrijventerrein, van nieuwe natuur tot woningbouw (zie ook paragraaf 4.4.2).

Veel van de 'groene' projecten zijn inmiddels afgerond. Het voorliggende plangebied Oude Tempel is, als onderdeel van 'Woningbouwlocatie Apollo Noord', een van de 'rode' ontwikkelingen die bijdragen aan de groene investeringen. In juni 2015 hebben de gemeenten Soest, Zeist en de provincie Utrecht hiertoe een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend om het projectprogramma in de komende 10 jaar tot een goed einde te brengen. De gemeente Soest heeft een inspanningsverplichting om de drie Apollo Noord-projecten te realiseren.

Het deelgebied 'Kontakt der Kontinenten' is een gebied van circa 8 hectare bosgrond, waarvoor in samenspraak tussen gemeente Soest en een ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan is gemaakt voor ongeveer 230-300 grondgebonden woningen. Voor dit deel van het gebied is het globale bestemmingsplan 'Apollo Noord KdK' vastgesteld.

Aan de oostkant van Soesterberg is ook ruimte gevonden voor Omega Spa en Wellness (voorheen Sauna Soesterberg). De sauna moest in 2014 worden verplaatst om voldoende ruimte te maken voor de aanleg van de oostelijke natuurverbinding (Ecoduct Boele Staal) over de Amersfoortsestraat (N237).

Langs de Oude Tempellaan wordt op het historische landgoed Oude Tempel de ontwikkeling van 230-300 woningen voorbereid. Het stedenbouwkundige kader Landgoed Oude Tempel is juli 2014 vastgesteld. Te midden van eeuwenoude beukenlanen, in de nabijheid van het oude landhuis, worden de nieuwe woningen gebouwd. De precieze verkaveling en de keuze voor het type woningen worden stapsgewijs ontwikkeld. Daarbij wordt vooral gekeken naar de woonwensen van de toekomstige bewoners. Om dit mogelijk te maken dient eerst een globaal bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.3 Ligging van het plangebied

Dit bestemmingsplan 'Oude Tempel' gaat over een deel van het landgoed Oude Tempel, ook wel bekend als Open Ankh, aan de Amersfoortsestraat. Het bestemmingsplan is gelegen aan de oostzijde van Soesterberg. Het plangebied is ongeveer 16,3 ha groot.



Afbeelding - Ligging plangebied

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de landgoedtuin van het landgoed Oude Tempel. De oostelijke grens wordt gevormd door de Korndorfferlaan. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan de bestaande bebouwing van Soesterberg.

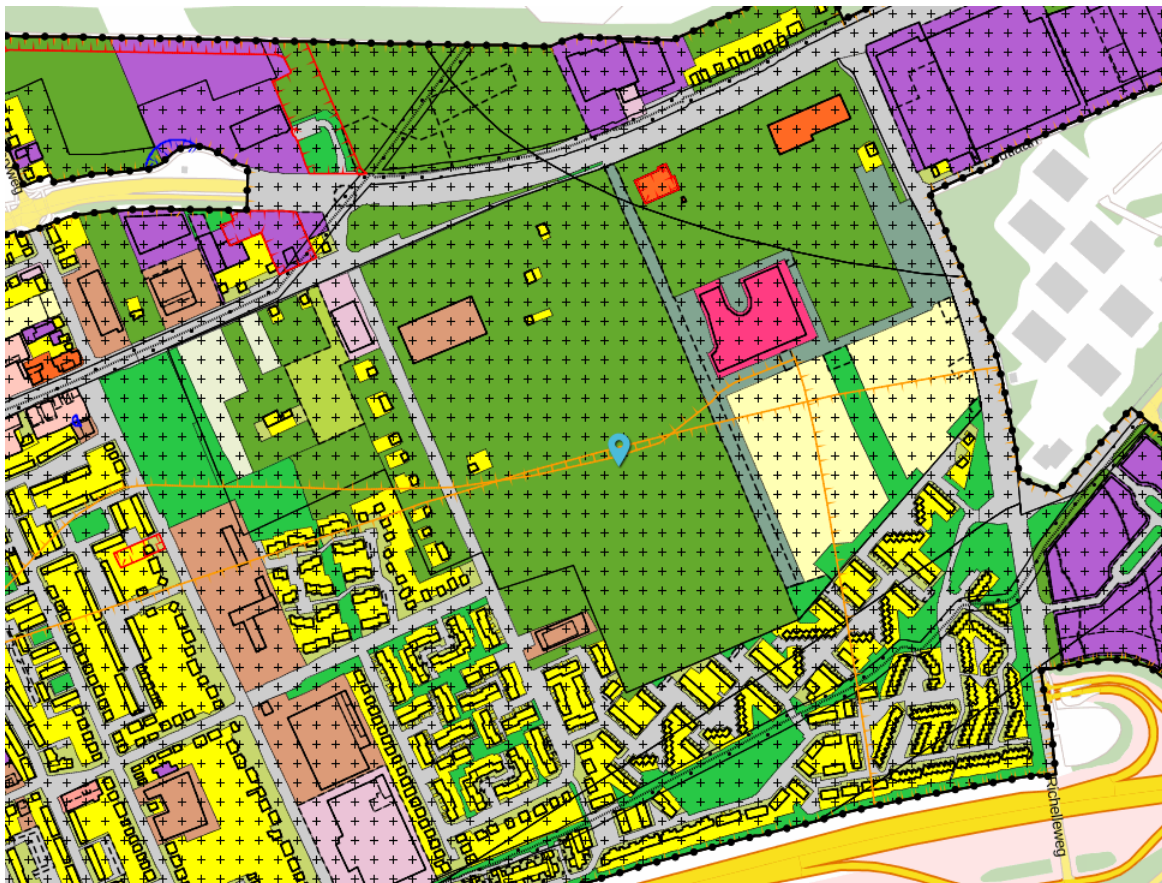
1.4 Doelstelling

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een adequate planologisch- juridische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in Oude Tempel, rekening houdend met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en om het gebied Oude Tempel. Daarbij moet worden uitgegaan van een zo globaal mogelijke regeling met een directe bouwtitel. Er is nog geen definitieve verkaveling opgesteld. Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken dit op later tijdstip nader in te vullen. Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente directe bouwtitels om tot concrete planontwikkeling van het gebied over te kunnen gaan.

1.5 Geldende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan 'Oude Tempel' gaat de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Soesterberg	04-07-2013
Parapluplan nota parkeernormen auto en fiets	28-09-2017



Afbeelding - Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Soesterberg'

In het bestemmingsplan 'Soesterberg' zijn de betreffende gronden bestemd als 'Bos - Bostuin'. Op basis van deze bestemming zijn de gronden niet alleen bestemd voor tuinen maar ook voor bos ten behoeve van het behoud en herstel van aanwezige landschappelijk en cultuurhistorische waarden. Op basis van deze bestemming is de bouw van de geplande woningen niet mogelijk. In het paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente Soest de parkeernormen vastgelegd die gelden voor bestaande en nieuwe bouwplannen. De betreffende bepalingen moeten in het nieuwe bestemmingsplan 'Oude Tempel' opgenomen worden.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld volgens het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen.

- Eerst beschrijft hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.
- Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.
- Hoofdstuk 4 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 5 verwoordt de uitkomsten van onderzoek naar milieu- en andere aspecten.
- Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.
- Tenslotte zijn in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en vooroverleg opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Soesterberg, een dorpje met circa 6.700 inwoners en gelegen in de gemeente Soest, is een aantrekkelijke woonplaats. Het ligt in het centrum van Nederland, dicht bij Zeist, Utrecht, en Amersfoort aan de A28. Het bevindt zich in het midden op de Utrechtse Heuvelrug in een zeer gevarieerde omgeving met bos, heide en duinen. Het landgoed bevindt zich aan de oostzijde van het dorp.

Soesterberg en de omgeving zijn volop in ontwikkeling. De vrijgekomen Vliegbasis Soesterberg biedt veel kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp een impuls te geven en een natuurgebied, met het nationaal militair museum als grote publiekstrekker, tot volle bloei te laten komen. Tegelijkertijd vinden in en rond het dorp zelf op verschillende plekken vernieuwingen plaats die bijdragen aan het wooncomfort en de leefbaarheid.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De kern Soesterberg

Het dorp Soesterberg dankt zijn ontstaan aan de aanleg van de Amersfoortsestraat, ook wel bekend als de Wegh der Weegen, (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 (376 m) breed. Binnen enkele jaren ontstonden er langs deze weg enkele buitenplaatsen, bijvoorbeeld het op Soester grondgebied gelegen Sterrenberg. Gaandeweg vestigden zich langs de Amersfoortsestraat ook minder welgestelde lieden, die een stukje heide ontgonnen en er een schamel onderkomen bouwden. In 1786 was het inwonertal van Soesterberg -ook wel Agter den Berg genoemd- 116.

De bestrating van de Amersfoortsestraat 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.

Gedurende de tweede helft van de negentiende eeuw vertoonde Soesterberg nauwelijks enige groeikracht, 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 en aan de huidige Generaal Winkelmanstraat.

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 van 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 geweest tot de sluiting in 2008. De strenge geluidsnormen die met de vliegbasis samenhangen, zijn daarna vervallen en Soesterberg kon zich verder gaan ontwikkelen. Voor de vrijgevallen militaire basis (per 1 januari 2009) is een apart bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' vastgesteld. Voor Soesterberg is een Masterplan opgesteld dat stapsgewijs in uitvoering zal komen.

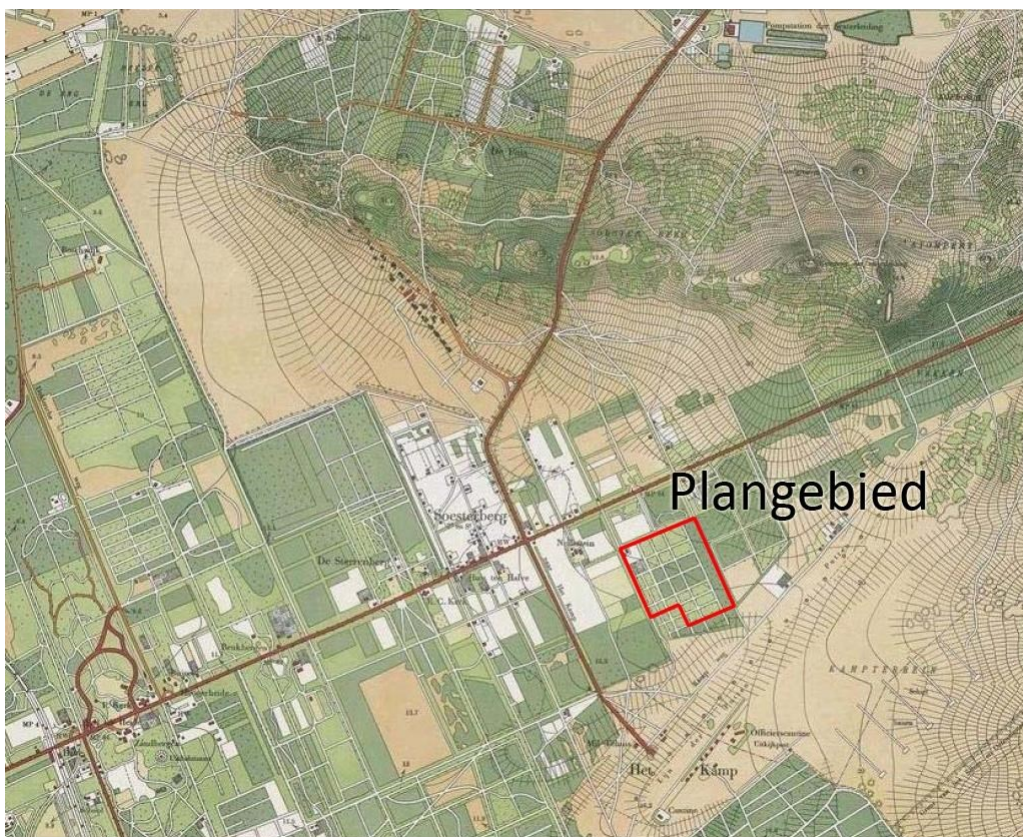
Het landgoed Oude Tempel

Ook het landgoed Oude Tempel kent zijn oorsprong in de ontginning van de heidegronden tussen Utrecht en Amersfoort. Oorspronkelijk was het huis De Oude Tempel aan de noordzijde van de Amersfoortsestraat gebouwd. In 1867 brandde het huis De Oude Tempel volledig af.

Pas in 1919 werd aan de zuidzijde van de Amersfoortsestraat het landhuis De Oude Tempel herbouwd voor de Utrechtse jonkheer Rudolph Arend van Holthe tot Echten. Hij had het landgoed even daarvoor van koningin Emma gekocht. De bijbehorende chauffeurswoning en jachtopzienerwoning werden in 1912 respectievelijk 1913 gebouwd.

De percelen werden van oudsher begrensd door sorties. De sorties vormden onverharde wegen die dienden ter ontsluiting van de gemeenschappelijk gebruikte heide. Elke eigenaar werd verplicht zijn vak langs de gehele lengte van de sorties te bewallen. Deze grenswallen dienden beplant te worden met een enkele rij eiken. Ook aan de achterzijde van de vakken werden wallen opgeworpen. In het voorliggende geval zijn de beide sorties nog aanwezig in de vorm van de Korndorfferlaan aan de oostzijde en de Oude Tempellaan aan de westzijde van het plangebied.

De buitenplaats Oude Tempel vormt samen met de omgeving Egghermonde, het Cenakel en het Kontakt de Kontinenten een Beschermd Dorpsgezicht.



Afbeelding - situatie Soesterberg in 1913

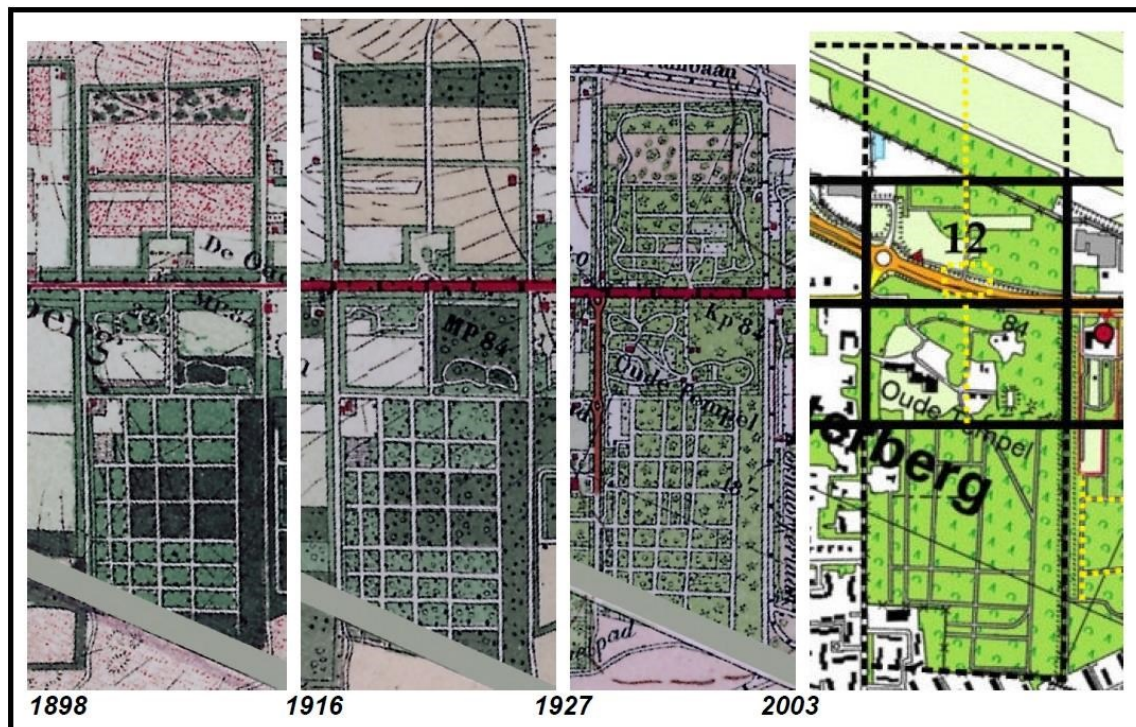
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het landgoed Oude Tempel wordt gekenmerkt door een tweedeling.

Het noordelijke deel bestaat uit de tuin van het landgoed; het decor van het hoofdgebouw. De villa is begin vorige eeuw gebouwd. De landgoedtuin is aangelegd in Engelse landschapsstijl. In de tuin bevinden zich nog enkele dienstwoningen in de chaletstijl.

Het zuidelijk deel (het plangebied) betreft het landgoedbos. Het landgoedbos is rond het eind van de negentiende eeuw aangelegd als productiebos. Het landgoedbos is tussen 1847 en 1872 aangelegd als bos met een rastervormig padenpatroon aangelegd: vijf paden evenwijdig aan de sorties en zeven haaks erop. De verschillende bosopstanden verschillen van kwaliteit en leeftijd. Verspreid door het bos staan enkele waardevolle solitaire bomen. De bospercelen voor productie

werden van oorsprong van elkaar gescheiden door beukenlanen. Deze beukenlanen zijn grotendeels nog steeds in tact en vormen een monumentaal, rechthoekig (orthogonaal) raamwerk. Een groot deel van deze lanen zijn volgroeid en hebben daarmee zowel een hoge natuur- als beleevingswaarde. In dit deel is ook een zichtas aanwezig. De oude zichtrelatie met het landhuis dient met de nieuwe ontwikkeling van het gebied te worden behouden.



Afbeelding Ontwikkeling Landgoed Oude Tempel (Bron: Sorties Amersfoortseweg, plan van aanpak en voorstellen tot verbeelding, Provincie Utrecht, 2011).

De landgoedtuin en het bosgebied, afgesloten door een hek, zijn tot 2018 nooit openbaar gebied geweest.

De zuidzijde van het plangebied grenst aan bestaande bebouwing. Vanuit deze bestaande woonbuurt was door afsluiting met hekwerken geen directe toegang tot het landgoed De Oude Tempel. Met de ontwikkeling van de Oude Tempel en de ontwikkeling van de naastgelegen ontwikkellocatie Apollo (Kontakt der Continenten/ de groene Hoogte) ontstaat een doorgaande groene recreatieve zone. Deze heeft een tweeledige functie. Enerzijds dient deze als groene buffer tussen het nieuwe woongebied en de bestaande woningen ten zuiden hiervan. Anderzijds ontstaat met de aanleg van deze groene zone een doorgaande recreatieve structuur die toegankelijk is - en daarmee recreatieve waarde heeft - vanuit de bestaande buurt. Paden zijn in deze zone toegestaan en hebben twee functies: het toegankelijk en beleefbaar maken van de doorgaande structuur en het verbinden van de bestaande woningbouw met het plangebied Ouder Tempel.

2.4 Cultuurhistorie

Amersfoortsestraat

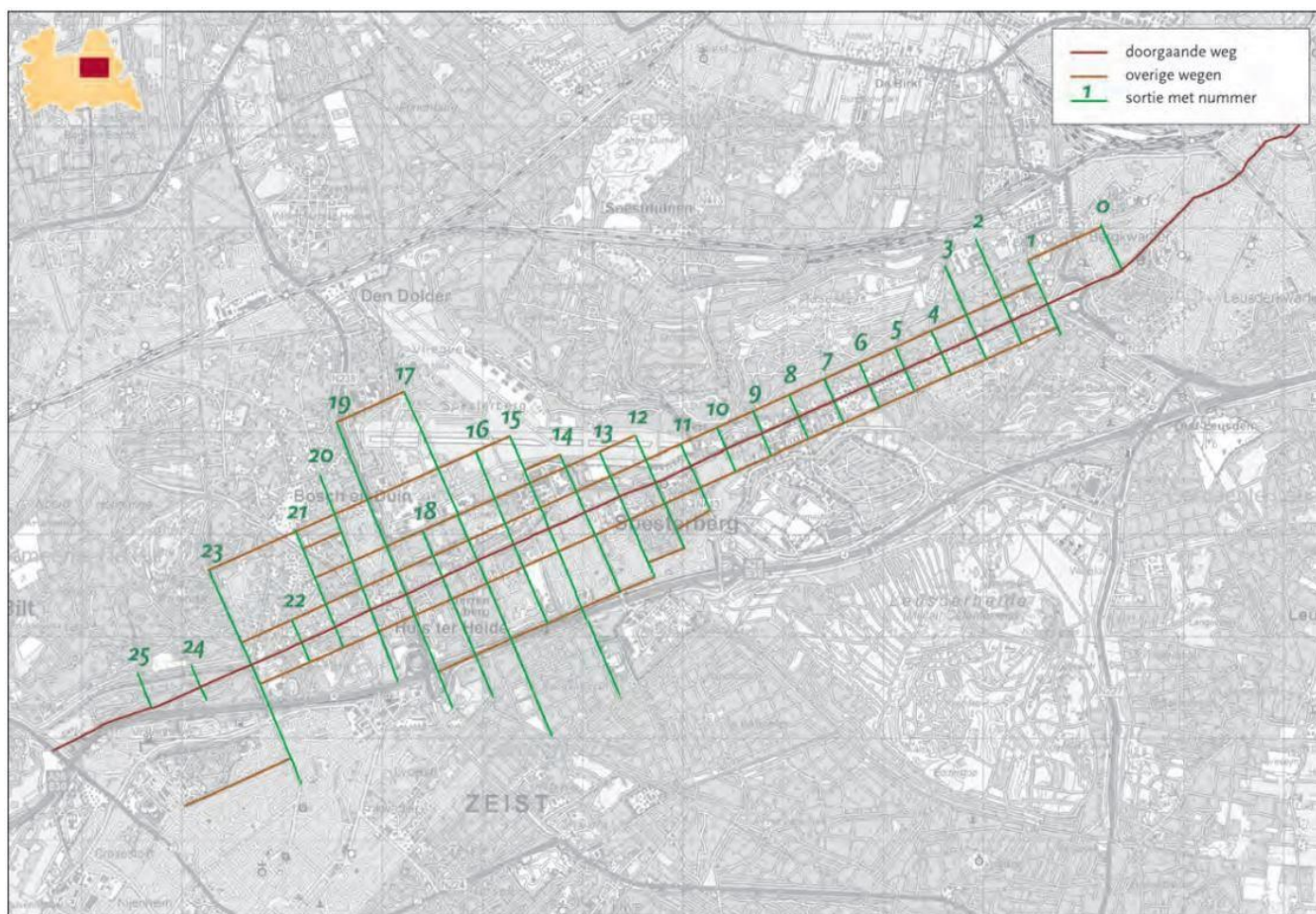
Soesterberg ligt tegen de westkant van de stuwwal die de ruggengraat vormt van de Utrechtse Heuvelrug. De kern is ontstaan halverwege de zeventiende eeuw rond de kruising van de nationale route voor diligence- en postverkeer tussen Amsterdam en Arnhem (voormalige Soesterbergsestraat, nu Veldmaarschalk Montgomeryweg) en de provinciale weg tussen Utrecht en Amersfoort (voormalige Amersfoortsestraat, nu Rademakerstraat/Banningstraat). Om de aanleg en het onderhoud van de Amersfoortsestraat (Wegh der Weegen) te kunnen bekostigen en om bebouwing te stimuleren op de Heuvelrug zijn in 1652 langs de weg 24 vakken uitgezet, van elkaar gescheiden door sorties (dwarspaden). De standaardbreedte van een vakdeel aan één zijde van de weg bedroeg 100 roede (376 m) breed en 50 roede (188 meter) diep. Een vak bestond uit

twee van deze delen aan weerszijden van de weg en was dus precies vierkant. De eigenaar legde de weg en de sorties (dwarspaden) aan en onderhield deze. Wanneer een eigenaar een buitenplaats op een vak bouwde mocht hij het vak naar achteren verdubbelen.

De vakkenstructuur van de Amersfoortsestraat met de sorties en (latere) verlengingen zijn nog nagenoeg geheel bewaard gebleven. De vakken zelf zijn in de loop der eeuwen geheel of gedeeltelijk verkaveld, bebouwd geraakt, als bos of privé recreatiebos ingericht. De aanleg van de Amersfoortsestraat is het grootste infrastructurele project uit de zeventiende eeuw in de provincie Utrecht. Essentieel voor de Amersfoortsestraat is het symmetrisch-monumentale karakter.

De cultuurhistorische kwaliteit van de Amersfoortsestraat ligt vooral in de nog geheel aanwezige verkavelingsritmiek met de haakse dwarsassen (sorties), die in de loop der tijd aan weerszijden van de weg naar achteren zijn verlengd.

De gronden zijn ingevolge de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) aangewezen als 'Historische buitenplaatszone' onderdeel van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Hier is het beschermen van de cultuurhistorische waarden en behoud van de kwaliteit het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen indien deze bijdragen aan het behoud en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. De gemeente en de provincie Utrecht hebben de gezamenlijke ambitie de historische sorties waar mogelijk weer zichtbaar te maken. In 2011 is een plan van aanpak opgesteld in opdracht van de Provincie Utrecht en Projectbureau Heel de Heuvelrug (rapport Sorties Amersfoortseweg: Plan van aanpak en voorstellen tot verbeelding).



Afbeelding: Vakkenindeling Amersfoortseweg: TASTBARE TIJD 2.0 • CULTUURHISTORISCHE ATLAS VAN DE PROVINCIE UTRECHT Tussen sortie 12 en 13 ligt vak 12: De Oude Tempel

Sorties

Kenmerkend voor de bestaande buitenplaatsen, langs de Amersfoortsestraat, zijn het vrije zicht dwars over de weg en de bij de weg behorende de lanen- en wallenstructuur. In de huidige situatie zijn bij de Oude Tempel de sorties aan de west- en oostzijde nog herkenbaar.

De verharde westelijke sortie (Oude Tempellaan) dient als wijkontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De bijbehorende westelijke houtwal ontbreekt hier door de ter plaatse aanwezige woningbouw. De bijbehorende oostelijke wal is op het plangebied Oude Tempel gelegen. De lanen zijn deels incompleet en de staat van de houtwallen is niet overal goed.

In de oostelijke sortie, de Korndorfferlaan, is het oorspronkelijke profiel van 11 roeden nog redelijk aanwezig. Een laan met aan weerszijde een wal met bomen is herkenbaar. Wel is sprake van een overwegend matige tot slechte staat van de houtopstand. Een wal (westelijk) van deze sortie ligt binnen de plangrenzen van Oude Tempel.

2.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Monumenten

Binnen het plangebied komen geen rijks- en gemeentelijke monumenten voor.

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 van het landgoed is herkenbaar: een lanenstructuur met oude bomen. Met de status van beschermd dorpsgezicht wordt beoogd deze cultuurhistorisch waardevolle bomenlanen te behouden.

Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is erop gericht dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving. Inpasbaar bouwen, met behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden, behoort tot de mogelijkheden. Daarom is bij de totstandkoming van dit plan niet alleen gekeken naar de bebouwing binnen het plangebied maar ook naar lanenstructuren en andere (groen)elementen.

De Erfgoedverordening 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 beschermingsregime uit de Monumentenverordening is dus toegesneden op de bebouwde omgeving en biedt geen specifieke bescherming aan de cultuurhistorisch waardevolle bomenlanen en houtopstanden. Daarom zijn in dit bestemmingsplan specifieke bepalingen opgenomen waarmee een onevenredige inbreuk op het belang van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle houtopstanden en bomenlanen wordt voorkomen.



Afbeelding - begrenzing beschermd dorpsgezicht (rood)

Omdat het voorliggende plangebied in de gemeentelijke monumentenverordening is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, is een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) nodig. De Welstandscommissie en de Monumentencommissie zijn samen opgegaan in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het bestemmingsplan 'Oude Tempel' is in het kader van het vooroverleg besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

2.6 Groenstructuur

Hoofdgroenstructuur in het plangebied

In het groenstructuurplan 'De groene kernkwaliteit' zijn de karakteristieken van het groen in het plangebied beschreven. Kenmerkend voor het gebied rondom Soesterberg is de eerder genoemde lanenstructuur uit de 17de eeuw. De lanen zijn waarschijnlijk aangeplant door prins Hendrik, die de Duitse bosbouw in Nederland introduceerde. De heide werd ontgonnen door de aanleg van brandwerende beukenlanen die bovendien de jonge bosbouwopstanden in de vakken konden beschermen tegen weersinvloeden.

Zowel in het groenstructuurplan als in het stedenbouwkundig kader is aangegeven dat de structuren moeten worden hersteld en dat hiaten opgevuld moeten worden.

Natuur en ecologie

Natuurwaarden worden beschermd door een soortenbeleid en door gebiedenbeleid. De bescherming van soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming 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 elke ruimtelijke ingreep dient vooraf getoetst te worden of deze niet zal leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (zie verder paragraaf 5.4 'Natuur').

2.7 Waterstructuur

Grondwater

Het bestaande maaiveld in het bestemmingsplangebied is vrij hoog ten opzichte van NAP en de grondwaterstand is relatief laag. Hierdoor is er geen sprake van structurele grondwateroverlast.

Oppervlaktewater

Binnen het bestemmingsplangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

2.8 Verkeersstructuur

Duurzaam Veilig is de visie op hoe het verkeerssysteem maximaal veilig gemaakt kan worden. Binnen deze visie zijn verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in balans. Vanuit de Duurzaam Veilig visie is het wegennet gecategoriseerd waarbij wegen of een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie hebben. Vanuit de wegencategorisering wordt gestreefd naar zo groot mogelijke verblijfsgebieden onder andere vanwege de ongewenste barrièrewerking van wegen met een verkeersfunctie. Alle wegen binnen de bebouwde kom van Soesterberg maken onderdeel uit van een verblijfsgebied en zijn daarmee gecategoriseerd als wegen met een verblijfsfunctie (30 km/uur).

De Amersfoortsestraat (N237) is in het wegennet gecategoriseerd als weg met een verkeersfunctie. Het verblijfsgebied Soesterberg is aan de noordwestzijde via de Rademakerstraat en aan de noordoostzijde via de Oude Tempellaan aangesloten op deze weg met verkeersfunctie. Aan de zuidzijde is Soesterberg via de Kampweg/ Richelleweg aangesloten op de A28. Het spreekt voor zich dat de A28 ook een verkeersfunctie heeft.

Het plangebied is momenteel bos. De aanwezige verkeersstructuur bestaat uit wandelpaden. Het plangebied ligt tussen het landgoed ten noorden, de Korndofferlaan ten oosten, de wijk Apollo ten zuiden en de Oude Tempellaan ten westen. De Oude Tempellaan is de weg binnen het verblijfsgebied van Soesterberg die het dichtst bij het plangebied aansluit op de weg met de verkeersfunctie, namelijk de Amersfoortsestraat (N237).

HOOFDSTUK 3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Voor het stedenbouwkundige ontwerp is door het ontwerp bureau 'HOSPER BV, landschapsarchitectuur en stedenbouw' een stedenbouwkundig kader opgesteld. Het rapport 'Wonen in weelde, stedenbouwkundig kader Landgoed Oude Tempel' (d.d. maart 2014) is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Opgemerkt wordt dat het stedenbouwkundig kader indicatief is. De uiteindelijke uitvoering kan in de praktijk afwijken van het gepresenteerde stedenbouwkundig concept. In het voorliggende globale bestemmingsplan is een deel van het stedenbouwkundig kader planologisch-juridisch vastgelegd.

Daarbij wordt opgemerkt dat het bestaande woonperceel Oude Tempellaan 9 ook deel zal gaan uitmaken van de geplande stedelijke ontwikkeling. Dit perceel was niet meegenomen in het stedenbouwkundig plan (van HOSPER BV), maar gaat wel onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur die in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd.

3.1 Uitgangspunten

De stedenbouwkundige transformatie van het gebied biedt een eenmalige kans om een omvangrijk cultuurhistorisch en ecologisch waardevol gebied toe te voegen aan het publiek domein. Het landhuis met bijbehorend park en de monumentale beukenlanen bieden een prachtig decor voor bezoekers en bewoners van de nieuwe woonwijk.

In het stedenbouwkundig kader worden uitgangspunten gegeven die leidend zijn geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp en die als toetssteen moeten dienen voor de verdere planontwikkeling:

- **Een hoogwaardig groen woonmilieu:**
Het bijzondere landschappelijke en historische karakter van het gebied biedt goede mogelijkheden een hoogwaardig woonmilieu te realiseren. Door het stelsel van waardevolle lanen krijgen alle woningen een fraaie ligging en oriëntatie. Omdat de kwaliteit van het gebied sterk verbonden is met het bijzondere karakter van het gebied, wordt in de uitwerking (en in het bestemmingsplan) gestreefd naar het behoud van deze identiteit
- **Een publiek domein met een sterke identiteit:**
de gebiedsontwikkeling leidt tot een uitbreiding van het openbaar toegankelijk gebied aan de oostzijde van Soesterberg. De nieuwe woonwijk met lommerrijke lanen zorgt voor een uitbreiding van de fiets-, wandel- en verblijfsmogelijkheden.
- **Een duurzame ontwikkeling:**
vanwege de kwaliteit van de plek, de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partijen en de veronderstelde meerwaarde ten aanzien van het imago en de vermarkting van de locatie wordt in het ontwerp een hoge ambitie ten aanzien van duurzaamheid gehanteerd.
- **Een flexibel en gevarieerd plan:**
zowel voor het stedenbouwkundig ontwerp als het bestemmingsplan is flexibiliteit van belang. Het is belangrijk om tijdens de ontwikkeling van het gebied in te kunnen spelen op de vraag uit de markt. In het stedenbouwkundig kader worden verschillende woonvormen en kwaliteiten mogelijk gemaakt binnen de vast te leggen hoofdstructuur met behoud van de kernkwaliteiten.

3.2 Stedenbouw

De landgoedtuin in Engelse stijl en de statige beukenlanen van het landgoedbos vormen de basis van het Stedenbouwkundig kader. De meest waardevolle lanen vormen de groene kapstok.



Afbeelding - ruimtelijk concept 'Groene kapstok' (INDICATIEF)

De groene kapstok beoogt dat het landgoedkarakter in een groot deel van het plangebied voelbaar is. Centraal in het plangebied wordt rondom de groene kapstok in het stedenbouwkundige kader een centraal park gepland. Het centrale park vormt een open plek in het bos en verbindt de landgoedtuin met het landgoedbos. Het centrale park is bovendien een speel- en ontmoetingsruimte voor de bewoners van de wijk en bezoekers van buiten de wijk.

In het bestemmingsplan wordt de groene kapstok geborgd met de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. Het centrale park is binnen de bestemmingen 'Woongebied - Oude Tempel' en 'Groen - Wijkgroen' als recht mogelijk. Het laatste geldt ook voor de bestaande bomen langs de Korndorfferlaan binnen de bestemming Natuur.

3.2.1 Structuur

De stedenbouwkundige structuur zorgt er voor dat een gebied op een logische en efficiënte manier ontsloten wordt. De lanenstructuur blijft zo veel mogelijk in tact. De afstand tussen de bestaande en nieuwe wegen wordt zodanig gekozen dat een efficiënte en marktconforme verkaveling ontstaat die flexibiliteit biedt ten aanzien van de uiteindelijke verkavelings- en woningtypologie.



Afbeelding - plankaart stedenbouwkundig kader (INDICATIEF)

Op de plankaart van het stedenbouwkundig kader is het beoogde grondgebruik vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in (uitgeefbare) bouwvelden, bestaande beukenlanen, overig groen en verharding. Het uitgeefbare gebied beslaat ongeveer 50% van het plangebied.

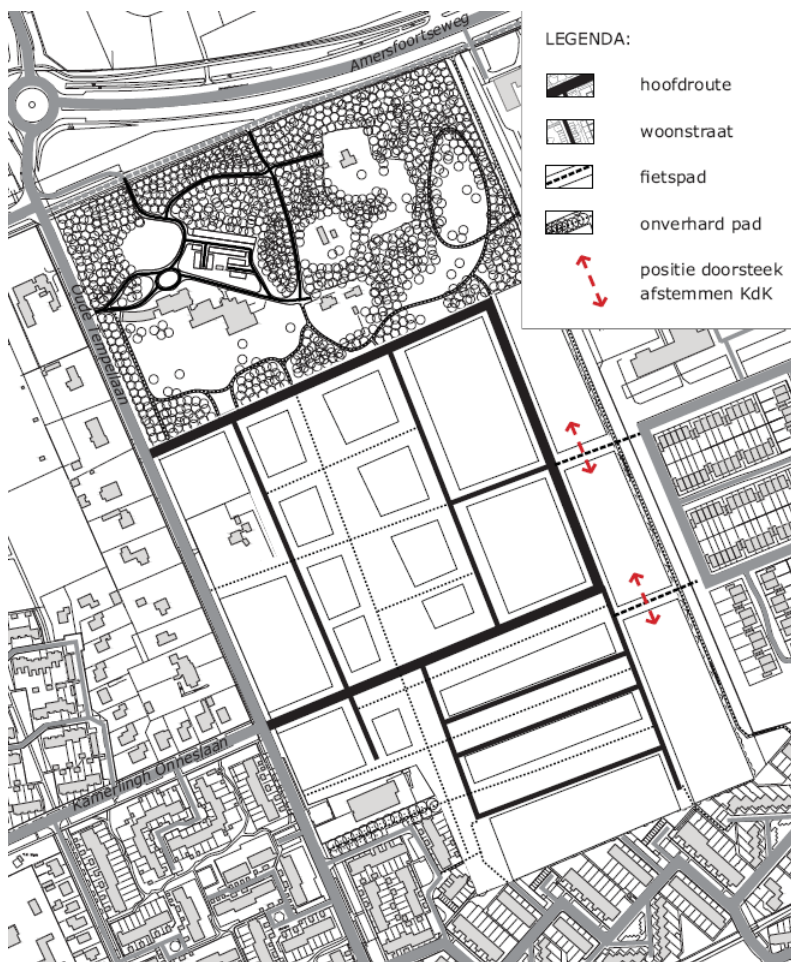
In het bestemmingsplan worden de waardevolle beukenlanen (de groene kapstok) op de verbeelding en in de planregels beschermd door de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. Een deel van de noordelijke ontsluiting is specifiek bestemd als 'Verkeer'. Binnen de globale bestemming 'Woongebied - Oude Tempel' wordt vrijheid gelaten voor de verdere invulling van de nieuwe woonwijk.

3.2.2 Ontsluiting

Het plangebied maakt onderdeel uit van het totale verblijfsgebied van Soesterberg. De wegen in en buiten het plangebied hebben allemaal een verblijfsfunctie (30 km/uur).

Vanuit de Duurzaam Veilig visie is het streven gericht op zo kort mogelijke ritten. De Oude Tempellaan is aangesloten op de Amersfoortsestraat (de weg met de verkeersfunctie). Het nieuwe woongebied wordt in het stedenbouwkundige kader voor het autoverkeer met gelijkwaardige kruispunten aangesloten op de Oude Tempellaan. Het aantal auto-aansluitingen wordt in het stedenbouwkundige kader beperkt tot twee entrees / zijwegen op de Oude Tempellaan:

- de noordelijke aansluiting (de landgoedlaan) bevindt zich aan de noordgrens van het plangebied; op de overgang van landgoedtuin en landgoedbos;
- de tweede toegang, de entreelaan, wordt in het stedenbouwkundig kader voorgesteld in het verlengde van de Kamerlingh Onneslaan en vormt een vanzelfsprekende verbinding met het dorp.



Afbeelding - Verkeer (INDICATIEF)

Voor het nieuwe woongebied, als onderdeel van het grotere verblijfsgebied Soesterberg, gaat ook gaan een 30 km/uur-regime gelden. Dit resulteert in een eenvoudige wegenstructuur waarbij kruispunten gelijkwaardig zijn en fietsers zich op de rijbaan begeven. In de verkavelingsopzet wordt dan ook rekening gehouden met een tweetal fietsdoorsteken naar het nieuwe woongebied Apollo Noord - KdK. De exacte ligging is afhankelijk van de verkaveling van deze wijk. De hoofdroute is ook geschikt om eventueel een busroute op te nemen. De meest noordelijke fietsdoorsteek zou eventueel ook geschikt gemaakt kunnen worden voor een doorsteek met het openbaar vervoer.

Voor de wandelaars worden, naast de trottoirs langs de woonstraten, een netwerk van onverharde paden door het woongebied aangelegd, bestaand uit de oorspronkelijke paden onder de beukenlanen. Deze paden worden verbonden met de landgoedtuin ten noorden van het plangebied en de Korndorfferlaan (sortie).

In het bestemmingsplan wordt enkel de noordelijke aansluiting op de verbeelding en in de planregels vastgelegd met de bestemming 'Verkeer'. De rest van de hoofdaansluiting binnen het plangebied is, evenals de verdere wegenstructuur (woonstraten, fietspaden en (onverharde) wandelpaden), binnen de bestemmingen 'Woongebied - Oude Tempel' en 'Groen - Wijkgroen' als recht mogelijk.

3.2.3 Openbaar vervoer

In het nieuwe woongebied wordt rekening gehouden met het omleggen van de huidige busroute over de Oude Tempellaan (vanaf de Kamerlingh Onneslaan) naar een snellere route door het plangebied naar de Frits Koolhovenlaan, waar dan een nieuwe halte is voorzien.

3.2.4 Woonsferen



Afbeelding - Woonsferen (INDICATIEF)

In het stedenbouwkundig kader worden voor de verschillende uitgeefbare bouwvlakken verschillende woonsferen onderscheiden die samenhangen met de variatie in woonkwaliteit en woningtypen/producten:

- **Wonen aan de Oude Tempellaan**
Hier wordt aangesloten op de bestaande, vrijstaande bebouwing aan de overzijde van de laan. Op de verbeelding is de bestemming 'Bos-Bostuin' opgenomen met de aanduiding 'overige zone – sortie'. Binnen deze zone mag geen bebouwing gerealiseerd worden.
- **Wonen aan de landhuislaan**
De landhuislaan ligt op de zichtas van en naar het landhuis. In het stedenbouwkundig kader wordt de laan aan weerszijden geflankeerd door woonbebouwing van maximaal drie lagen hoog. Aan de westzijde van de laan krijgen de woningen een ruime tuin op het zuidwesten. Aan de oostzijde van de landhuislaan zijn vier bouwvelden geprojecteerd, van elkaar gescheiden door de monumentale beukenlanen van de groene kapstok. De ligging tussen de bomen, in het park geeft een bijzondere, groene woonkwaliteit. De diepe tuinen op het oosten grenzen aan het centrale park.
- **Wonen tussen de beukenlanen**
In dit zuidelijk deel van het plangebied wordt de structuur sterk bepaald door de groene kapstok. Het thema is 'wonen tussen lommerrijke lanen'. De onderlinge afstand tussen de beukenlanen laat in het stedenbouwkundig kader telkens voldoende ruimte voor een strook bebouwing, voorzien van een tuin met zuidoriëntatie, grenzend aan de openbare ruimte. Langs de zuidzijde van de entreelaan wordt uitgegaan van een kleinschalige opzet met twee- of driekappers. Aan de voorzijde grenzen de woningen aan de beukenlaan. In de middelste strook wordt gedacht aan kleine geschakelde villa's. De kavels worden ontsloten vanaf de voorzijde.
De afsluitende, meest zuidelijke rij is extra diep, waardoor op het achtererf voorzien kan worden in een groene buffer ten behoeve van privacy en geluidswering. In het

stedenbouwkundig kader wordt een mix van geschakelde en vrijstaande villa's voorgesteld. Op de planverbeelding wordt langs de Oude Tempellaan binnen de bestemming 'Bos-Bostuin' een zone van 10 m aangegeven waarbinnen geen bebouwing gerealiseerd mogen worden. Tegenover de bestaande woonwijk Apollo is op de planverbeelding de bestemming 'Bos-Bostuin' opgenomen over een 15 meter brede strook. Binnen deze bestemming geldt eveneens dat geen bebouwing mag worden opgericht.

- **Wonen in het park**

Het centrale parklandschap verbindt het landgoedbos met het landhuis en omgeving. In het park wordt op beperkte schaal gewoond. In het stedenbouwkundig kader worden vier bijzondere, kleine en onderling gedifferentieerde woningbouwclusters ontsloten vanaf de Parklaan. De typologie van de ensembles is nader te bepalen. Op een tweetal locaties zijn gestapelde woningen mogelijk.

De ligging in het park veronderstelt een alzijdige oriëntatie en een bijzondere architectonische uitwerking. De woningen zijn volledig omgeven door het park. De gebouwen staan letterlijk in het groen, doordat de percelen van de woonclusters en het park geruisloos in elkaar overlopen.

- **Wonen rondom de hoven**

Ten oosten van het park worden in het stedenbouwkundig kader twee bouwblokken voorzien. Beide bouwblokken zijn georganiseerd rondom collectieve binnentuinen. De woningen, die met hun voorzijden aan de straat staan, variëren in typologie. Aan de achterzijde beschikken de woningen over een prachtige woonkwaliteit in de vorm van een goed bezonde achtertuin, die uitkomt in een collectief, autovrij binnenhof die bijvoorbeeld als speeltuin of trapveldje kan worden ingericht.

- **Wonen in het bos**

Aan de oostzijde van het landgoed wordt gewoond in het bos. Het idee is dat het bouwperceel door de toekomstige bewoners als het ware 'uitgehakt' wordt in het bestaande bos. De vrije kavels en 2-onder-1-kappers hebben een diepe tuin. Deze zone wordt op de planverbeelding aangeduid als 'overige zone - parkwijk' met daarbij behorende planregels ten aanzien van het beschermen van waardevolle houtopstanden.

Aan de achterzijde van de kavel, grenzend aan de Korndorfferlaan, wordt een strook struweel intact gelaten dat onderdeel uitmaakt van de voormalige sortie. Op de planverbeelding wordt deze zone bestemd als Natuur en aangeduid als 'overige zone - sortie' met een breedte van 11, 28m (3 roeden). Deze gronden blijven eigendom van de gemeente.

In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Woongebied - Oude Tempel' geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende woonsferen. Binnen de globale bestemming mogen overal grondgebonden vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mogen ook gestapelde woningen worden gebouwd.

3.2.5 Verkavelingsmogelijkheden

In het stedenbouwkundig kader is nog geen keuze gemaakt ten aanzien van de precieze invulling, zodat de flexibiliteit ten aanzien van de uitvoering behouden blijft. Op basis van verkavelingsstudies met verschillende dichtheden is in het stedenbouwkundig kader wel een bandbreedte van een **maximum- en minimumscenario** gedefinieerd.

Om een indruk te krijgen van de ruimtelijke consequenties van deze bandbreedte zijn in het stedenbouwkundig kader twee indicatieve voorbeeldverkavelingen weergegeven. De onderstaande afbeelding toont het maximumscenario.



Afbeelding – voorbeeldverkaveling (INDICATIEF)
maximaal 300 woningen = 20 won/ha

Programma

Om goed te kunnen reageren op de vraag vanuit de woningmarkt wordt in het stedenbouwkundig kader, en dus ook in het bestemmingsplan, een bandbreedte gehanteerd tot maximaal 300 woningen. Bovenstaand is een voorbeeldverkaveling getoond.

Dit scenario is vooral gericht op de bovenkant van het middensegment (een mix van vrijstaand, 2 onder 1 kap en rijwoningen).

In het bestemmingsplan wordt in de bestemming 'Woongebied - Oude Tempel' het maximum van 300 woningen vastgelegd.

3.3 Openbare ruimte

Met de uitvoering van dit woonproject worden zowel bosgebied (het plangebied) als landgoedtuin zoveel mogelijk openbaar gebied.

De lanenstructuur is nog steeds heel goed zichtbaar. Het is de 'groene kapstok' van het woningbouwplan. De ruimtes tussen de lanen vormen de kamers in het landschap, waar de woningen worden geprojecteerd.

Ook de cultuurhistorische waardevolle structuren (de sorties Korndorfferlaan en Oude Tempellaan), zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening als historische buitenplaatsen en onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuren, worden behouden en zoveel mogelijk hersteld. Deze sorties vormen de oostelijke en westelijke grens van het plangebied.

Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de cultuurhistorische ambitie uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS): "het behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan."

Zoals in haar brief van 11 februari 2020 is aangegeven ziet de Provincie geen strijdigheden met de PRV (bijlage 23). Ten aanzien van de cultuurhistorische hoofdstructuur stelt de provincie dat er voldoende rekening wordt gehouden met de inpassing van de cultuurhistorie en de landschappelijke kernkwaliteiten in het gebied.



Afbeelding - openbare ruimte (INDICATIEF)

3.3.1 Waardevolle lanen als basis

De monumentale beukenlanen van het landgoedbos en de landgoedtuin vormen de basis van de openbare ruimte van Landgoed Oude Tempel. Niet alleen omdat deze structuur landschapsarchitectonisch, ecologisch en cultuurhistorisch waardevol is, maar ook omdat het de ideale drager vormt voor het hoogwaardige groene woonmilieu waarnaar gestreefd wordt.



Afbeelding - ambitiekaart bomenbestand (INDICATIEF)

Met het oog op de cultuurhistorische waardering van de waardevolle houtopstanden en bomenlanen op en rondom het landgoed Oude Tempel, heeft Copijn Boomspecialisten B.V. een inventarisatie gemaakt van de waarden van de bomenlanen en bosvakken die binnen het plangebied aanwezig zijn. De resultaten van deze inventarisatie zijn neergelegd in het rapport 'Boomtechnische studie Open Ankh, Soesterberg' d.d. 19 april 2011. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is deze inventarisatie door LOO PLAN uitgebreid met een aanvullende inventarisatie, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Boominventarisatie Oude Tempellaan 9 te Soesterberg'. In paragraaf 5.4.4 staan de onderzoeksresultaten.

Op basis van deze bomenonderzoeken heeft een nadere afweging plaatsgevonden tussen het belang van de bescherming van de bomenlanen/houtopstanden en het belang van woningbouw. Dit heeft geleid tot de volgende ambities ten aanzien van de bomenlanen en overige houtopstanden in het stedenbouwkundig kader:

- Eén beukenlaan is het meest waardevol en heeft 'Behouden' als ambitie meegekregen.
In het bestemmingsplan wordt deze beukenlaan op de verbeelding en in de planregels specifiek bestemd als 'Groen - Wijkgroen'.
- Een aantal volwassen beukenlanen zou bij voorkeur blijven staan, mits deze een logische en waardevolle betekenis krijgen in de nieuwe verkaveling (Ja, mits...).
In het bestemmingsplan worden deze beukenlanen specifiek bestemd als 'Groen - Wijkgroen'.
- De overige bomenlanen zijn navenant jong of samengesteld uit minder wenselijke bomen, zoals Amerikaanse eiken. Deze mogen verdwijnen, tenzij ze een meerwaarde voor het plan betekenen zonder dat dit leidt tot verlies aan opbrengsten (Nee, tenzij...).

In de planregels is voor het behoud van waardevolle houtopstanden in de bestemming woongebied een omgevingsvergunningstelsel opgenomen

- Ten aanzien van de zichtlijn op het landhuis is gesteld dat deze bewaard moet blijven, maar dat de bestaande bomen vervangen zouden kunnen worden.
De zicht-as op het landhuis is op de verbeelding en in de planregels vastgelegd.
- Buiten de lanen bevinden zich nog verschillende waardevolle/ behoudenswaardige bomen / houtopstanden in de bosvakken. Deze zullen gespaard worden waar dat mogelijk is.
Ter bescherming van behoudenswaardige bomen/houtopstanden is in de planregels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

3.3.2 Groene Kapstok

De waardevolle beukenlanen vormen samen de groene kapstok. De kapstok bestaat uit een noord-zuid gerichte beukenlaan, voorzien van zes vertakkingen. De monumentale lanen hebben een breedte van om en nabij vijftwintig meter. Doordat de bomen altijd in bosgrond hebben gestaan is het niet mogelijk deze zone te verharderen of bebouwen. In de nieuwe situatie fungeren de lanen als drager voor speelaanleidingen en als alternatieve wandelroute door het gebied, in aansluiting op de landgoedtuin en de Korndorfferlaan. De grote kronen samen vormen een doorlopend domein en zorgen voor continuïteit in de openbare ruimte. Zij maken dat het landgoedgevoel overal in het plangebied waarneembaar is. De landschappelijke- en cultuurhistorische waarden zullen worden behouden en versterkt op basis van een nadere uit te werken onderhoudsplan dat wordt opgesteld door een bomenspecialist.

3.3.3 Centraal park

De groene kapstok wordt in het hart van het plangebied omgeven door weides en opgaand groen. Het groen is met elkaar verbonden door paden en vormen samen het centrale park, een plek om te spelen en elkaar te ontmoeten. Aan de randen van het park is, aan weerszijden van de groene kapstok, een aantal kleinschalige gebouwensembles voorzien. De gebouwen en hun buitenruimtes zijn rondom georiënteerd op het landschap.

3.3.4 Nieuwe lanen en wegen

Naast de groene kapstok en het centrale park bestaat de openbare ruimte uit lanen en wegen waarlangs gewoond wordt. Deze lanen bieden plaats aan de verschillende soorten verkeer, het parkeren en de ondergrondse infrastructuur.

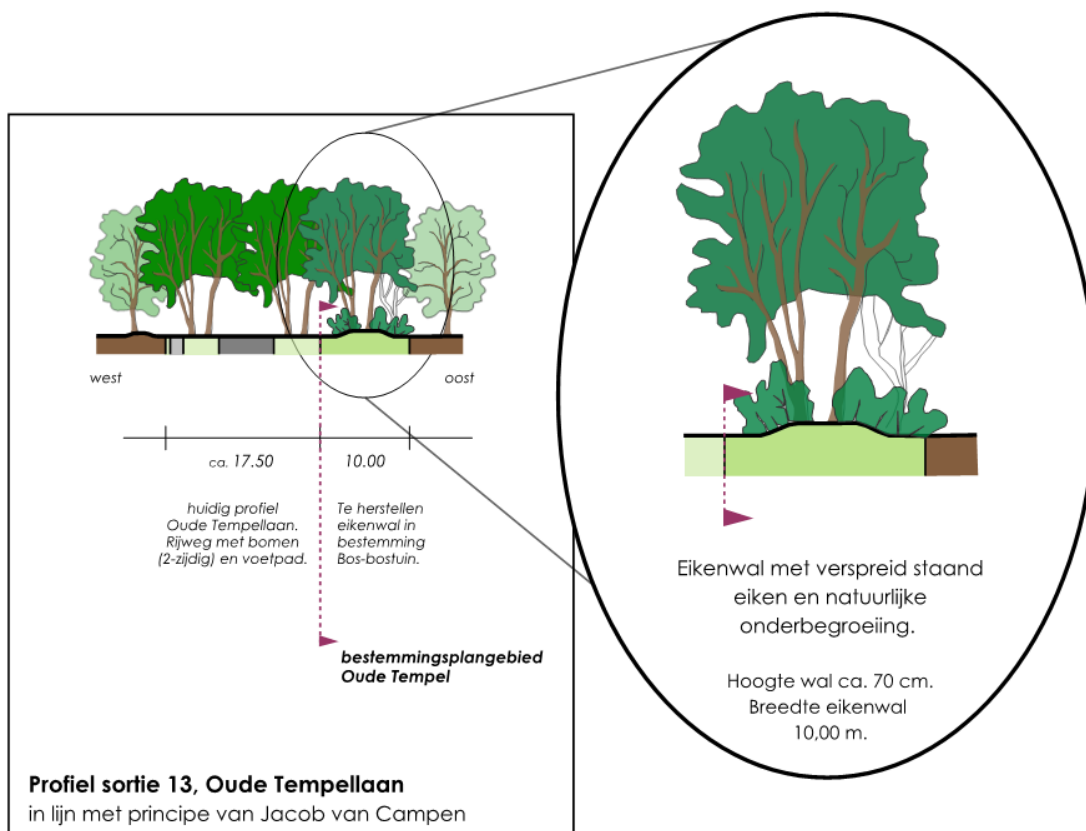
In het stedenbouwkundig kader wordt ruimte gelaten voor aankleding in de vorm van bomen en groen. Bij de opbouw van de verschillende profielen is ingezet op variatie en dichtheid, in contrast met de continuïteit van de beukenlanen. In het stedenbouwkundig kader wordt de opbouw van de belangrijkste lanen en wegen verder uitgewerkt.

3.3.5 Sorties

Met de ontwikkeling van de Oude Tempel wordt de cultuurhistorische waarde van de sorties als onderdeel van de buitenplaatszone (opgenomen in de PRV, de Cultuurhistorische Hoofdstructuur) behouden én hersteld voor zover zij binnen het plangebied zijn gelegen. Het cultuurhistorische systeem van ontwikkelde vakken - gescheiden door sorties - wordt weer beter bruikbaar en herkenbaar.

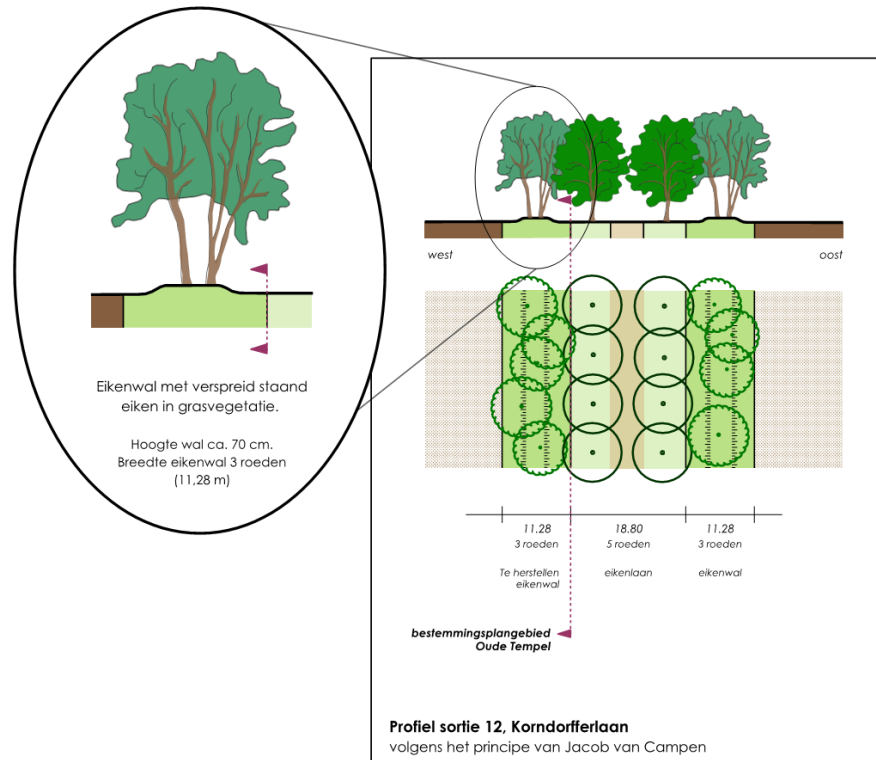
Bij de westelijke sortie (Oude Tempellaan, sortie 13) wordt binnen de plangrenzen een houtwal van 10 meter breed gereconstrueerd. Daarmee wordt een deel van het oorspronkelijke profiel van een sortie, zoals door Jacob van Campen is ontworpen, hersteld. Deze houtwal moet worden ingericht met verspreid staande eiken en een natuurlijke onderbegroeiing.

Deze sortie is in de verbeelding binnen de bestemming ' Bos-Bostuin' aangeduid als 'sortie' Voor het herstel van de sortie met juiste maatvoering en inrichting van de houtwal is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Afbeelding: Sortie Oude Tempellaan (gebaseerd op: Sorties Amersfoortseweg, Plan van aanpak en voorstellen tot verbeelding, 13 september 2011, Provincie Utrecht en projectbureau Heel de Heuvelrug inclusief bijlage 1)

Bij de oostelijke sortie (Korndorfferlaan, sortie 12) wordt het volledige profiel van de sortie gehandhaafd: 3 roeden met houtwal (11,28 meter); 5 roeden met pad/laan (18,80 meter); 3 roeden met houtwal (11,28 meter). De breedte van een sortie is daarmee in totaal 11 roeden (41,36 meter). Binnen het bestemmingsplangebied ligt uitsluitend de westelijke houtwal (van drie roeden breed) van de sortie van de Korndorfferlaan. Deze sortie is op de verbeelding binnen de bestemming 'natuur' aangeduid als 'sortie'. Voor het behoud en herstel van deze sortie is in de planregels geen voorwaardelijke verplichting opgenomen, omdat deze gronden niet aan derden uitgegeven zullen worden, maar in eigendom en beheer van de gemeente blijven. De gemeente zal zorg dragen voor het behoud en herstel van deze sortie. Daarbij moet het in de regel opgenomen profiel worden aangehouden.



Afbeelding: Sortie Korndorfferlaan (gebaseerd op: Sorties Amersfoortseweg, Plan van aanpak en voorstellen tot verbeelding, 13 september 2011, Provincie Utrecht en projectbureau Heel de Heuvelrug inclusief bijlage 1)

3.3.6 Technische uitwerking

De technische uitwerking van de profielen en de definitieve keuzes ten aanzien van het materiaalgebruik zijn geen onderwerp van het stedenbouwkundig kader en van het bestemmingsplan. Deze zullen worden vastgelegd in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

3.4 Beeldkwaliteit

Voor Landgoed Oude Tempel wordt gestreefd naar een hoge architectonische kwaliteit, ter ondersteuning van de ambitie voor het gebied als geheel. Tegelijkertijd is het belangrijk in te kunnen spelen op wensen van toekomstige bewoners en ontwikkelaars. Daarom wordt in het Stedenbouwkundig kader voorgesteld om de kwaliteitsbewaking ten aanzien van de gebouwen interactief te maken door deze in handen te leggen van een supervisor of kwaliteitsteam. De supervisor of dit team kan aanvullende eisen formuleren voor de beeldkwaliteit. In het Stedenbouwkundig Kader worden de uitgangspunten en aandachtspunten nader beschreven. Daarbij wordt ingegaan op aspecten als:

- architectonisch beeld met het thema 'Landgoed';
- het beoogde kleurenpalet;
- de architectonische samenhang tussen de verschillende bouwvelden;
- het accentueren van entrees, m.a.w. aan de koppen;
- een goede regie en handhaving van erfafscheidingen;
- de mate van beeldregie, m.a.w. waar is ruimte voor individuele expressie en waar is sprake van een verhoogde waakzaamheid ten aanzien van de beeldkwaliteit.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan 'Oude Tempel' op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit vormt gezamenlijk het toetsingskader voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen waren de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Planspecifiek

De structuurvisie heeft als principe dat ruimtelijke aspecten decentraal geregeld moeten worden wanneer hier de prioriteit ligt en dit mogelijk is. Aangezien er bij voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van een rijksverantwoordelijkheid hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ter invulling van het 6e en het 13e Nationaal Belang uit het SVIR is op 1 oktober 2012 de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Deze ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals het bestemmingsplan. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van opeenvolgende stappen deze zijn in het Besluit ruimtelijke ordening omschreven.

Sinds 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt beschreven dat een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, het volgende bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en
2. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De 'laddertoets' is uitgevoerd in paragraaf 5.8.

4.2.3 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc.

4.2.3.1 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

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

In paragraaf 5.5.2.2 wordt aangegeven hoe in het kader van dit bestemmingsplan is omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied.

4.2.3.2 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 moet volgens de Monumentenwet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen moet de gemeente er voor zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Belangrijke accenten en onderdelen van de Wamz 2007 zijn:

- Nadruk op "behoud in situ", dit betekent dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven.
- De noodzaak om in de ruimtelijke ordening tijdig te denken aan 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: de initiatiefnemer/projectontwikkelaar draagt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek.
- Provinciale Staten kunnen archeologische attentiegebieden aanwijzen indien het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt. Dit betekent dat de gemeente een nieuw plan moet vaststellen waarin wel rekening wordt gehouden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden.
- De mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.

In paragraaf 5.5.2.3 wordt aangegeven hoe in het kader van dit bestemmingsplan is omgegaan met de aanwezige archeologische verwachtingen in het plangebied.

4.2.3.3 Wet natuurbescherming (2017)

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora en faunawet.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt daarnaast in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Wet natuurbescherming.

De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. In de Wet natuurbescherming zijn hiernaast, op basis van internationale afspraken, drie beschermingsregimes opgesteld voor strikt beschermde soorten:

- Artikel 3.1: Vogelrichtlijnsoorten;
- Artikel 3.5: Habitatrichtlijnsoorten en soorten van de Conventie van Bern Appendix II en de Conventie van Bonn Appendix I;
- Artikel 3.10: Andere (nationale) soorten.

Elk van de drie beschermingsregimes kent zijn eigen soortenlijsten met daarbij eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffingsverlening. Voor de eerste twee beschermingsregimes sluiten deze nauw aan bij de verboden en uitzonderingen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere soorten geldt een minder strikt regime.

Voor de uitkomsten van het flora- en fauna onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 5.4.2.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming geeft gebieden een beschermde status. Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Deze gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd.

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van natuurgebieden van Europees belang welke behoren tot het Natura 2000-netwerk. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen. De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden vastgelegd in het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. In dit hoofdstuk volgt een overzicht van alle beschermde gebieden in en rondom het plangebied.

De nabij gelegen Natura- 2000 gebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkenheem. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

In paragraaf 5.4.3 wordt aangegeven hoe in het kader van dit bestemmingsplan is omgegaan met de gebiedsbescherming.

4.2.3.4 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De Ecologische Hoofdstructuur is inmiddels omgedoopt tot Nationaal Natuur Netwerk (NNN), in de praktijk wordt nog steeds het begrip EHS gehanteerd. Het rijk heeft het algemene EHS-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond hiervan moeten provincies de EHS-gebieden aanwijzen en begrenzen. Sinds 2012 moet de EHS afgerond zijn.

Ecologische Hoofdstructuur verantwoordelijkheid van provincies

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

Ontstaan EHS

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

Meerwaarde van de EHS

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

Onderdelen Ecologische Hoofdstructuur

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

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

Niet alle ontwikkelingen verboden

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

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

Daarbij wordt opgemerkt dat voor ontwikkelingen in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug een enigszins afwijkende vorm geldt van de saldobenadering, die is gebaseerd op een verevening van rode en groene bestemmingen. De basis hiervoor is dat het programma door het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden in totaliteit leidt tot een kwaliteitsverbetering van de EHS.

Ecologische Hoofdstructuur en Oude Tempel

Het plangebied Oude Tempel ligt, met uitzondering van een strook van 2 m, niet in het gebied dat in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Utrecht is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Echter het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan het EHS-gebied.

Aan de noordzijde van het plangebied Oude Tempel heeft een strook van 2 m de natuurbestemming. Daardoor valt de nieuwe woonwijk niet in het EHS-gebied en hoeft géén 'nee, tenzij'-toets doorlopen te worden. Wel vraagt de provincie bij ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS om als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening te voorkomen dat deze een negatieve invloed hebben op het functioneren van de EHS.

De resultaten van het mitigatie onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.4.2 en 5.4.3.

4.2.3.5 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriellawaaï 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 Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

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

1. Industrielawaaï voor industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen;
2. Wegverkeerslawaaï:
 - a. bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen)
 - b. aanleg/ wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen);
3. Spoorweglawaaï:
 - a. bouwen van woningen langs spoorwegen
 - b. 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);
- Luchtvaartlawaaï (Luchtvaartwet, Wet luchtvaart);
- Bescherming van werknemers tegen lawaaï (Arbeidsomstandighedenwet);
- Industrielawaaï (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).

In paragraaf 5.2.3 en 5.2.4 wordt aangegeven hoe in het kader van dit bestemmingsplan is omgegaan met de verschillende aspecten van geluidhinder (milieuzonering en wegverkeerslawaaï).

4.2.3.6 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 veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij zij de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

Het Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdpijnenakkoord 2011-2015 tussen rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdpijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevend kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet: rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken; taken worden op een niveau zo dicht mogelijk bij de burger gelegd; per terrein zijn ten hoogste twee bestuurslagen betrokken bij hetzelfde onderwerp.

Met dit 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.

4.2.3.7 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

In de Waterwet is vastgelegd, dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen, die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld, het Noordzeegebied alsook de functies van de rijkswateren maken onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Het Nationaal waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen. Maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

4.2.3.8 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt de wettelijke verplichting van een watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. Met andere woorden: De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

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.

Geen toets achteraf

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een vroeg stadium met elkaar in gesprek brengt.

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.

In paragraaf 5.3 is de watertoets opgenomen.

4.2.3.9 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 hemelwaterafvoer 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.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie PRS (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening PRV (2013)

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

In de 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.

Gemeenten kunnen binnen het PRS-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. De PRS resulteert in drie pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden en
3. landelijk gebied met kwaliteit.

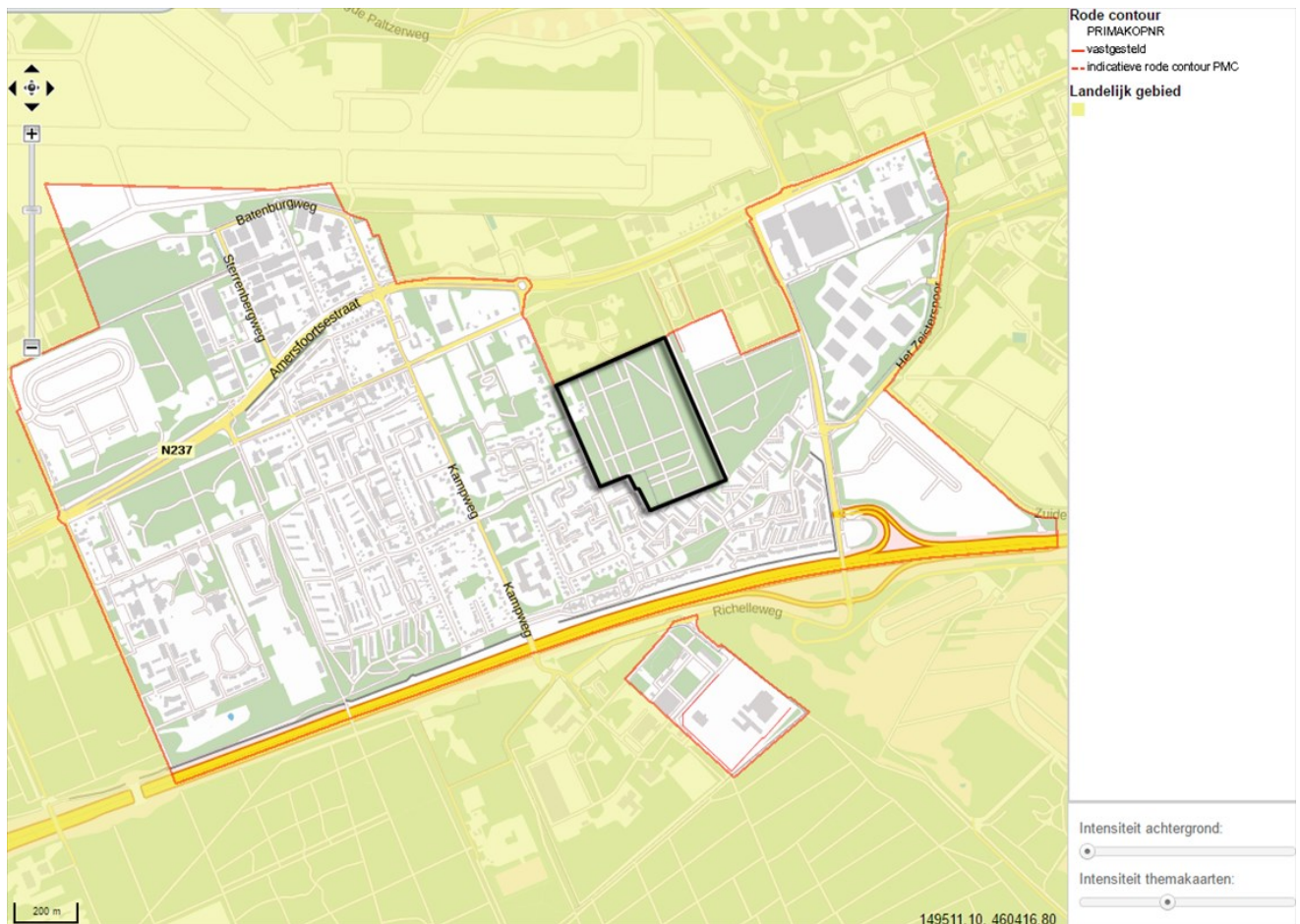
Vanuit waar de provincie staat, leiden deze pijlers tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- accent op de binnenstedelijke opgave
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.

De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

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

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



Afbeelding - Ligging plangebied en rode contour

Binnen de rol van de provincie is het accent verlegd van toetsing naar sturing (ontwikkelingsplanologie). In de nieuwe verordening komt bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. 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.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Op 4 februari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de verordening enkele malen partieel herzien. Op 20 januari 2017 is een herijking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. De verordening schrijft voor hoe gemeenten moeten omgaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

In de PRV is de Amersfoortseweg (N237) met de daarbij behorende sorties als historische buitenplaats opgenomen en maakt daarmee onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie (zie ook bijlage cultuurhistorie van de PRV). Het behoud van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten is het uitgangspunt. De cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. In het gebied Oude Tempel ligt de cultuurhistorie in de verkelingsritmiek van de Amersfoortseweg (historische Wegh der Weegen uit 1652) met haar sorties en in de samenhang van de historische buitenplaatsenzone. Kenmerkend daarbij zijn de

wallen- en lanenstructuur en de zichtassen. Het gaat daarbij niet om de kwaliteit van individuele bomen of de bodemgesteldheid, maar om de structuur van de bomenrijen.

De in 1653 aangelegde weg tussen Amersfoort en Utrecht (de Wegh der Weegen) is zeer breed, kaarsrecht en met bomen aangeplant in formele landschapsstijl. Het elf kilometer lange traject tussen de Amersfoortse Galgenberg en de buitenplaats Vollenhoven kreeg een regelmatige vakkenverkaveling (24 vakken van ieder honderd roeden breed) voor de aanleg van buitenplaatsen. Het is het grootste infrastructurele project uit de zeventiende eeuw in de provincie Utrecht.

Essentieel voor de Amersfoortseweg is het symmetrisch-monumentale karakter. De cultuurhistorische kwaliteit ligt vooral in de nog geheel aanwezige verkavelingsritmiek met haakse dwarsassen (sorties), die rond Huis ter Heide en Soesterberg in de loop der tijd aan weerszijden van de weg naar achteren zijn verlengd. Door verbredingen en omleggingen is het monumentale karakter van de weg op diverse plaatsen aangetast, maar tussen Soesterberg en de Stichtse Rotonde is de oorspronkelijke structuur nog zichtbaar. Het heldere zeventiende-eeuwse concept van buitenplaatsen centraal op de uitgezette vakken is slechts zeer ten dele gerealiseerd, maar vormt een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Kenmerkend voor de bestaande buitenplaatsen zijn het vrije zicht dwars over de weg en de lanen- en wallenstructuur.

Zoals in 'de Utrechtse Buitenplaatsenbiotoop', behorende bij de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (PRV) is aangegeven is het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats voorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 3.3 is uiteengezet hoe in het plangebied bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling de cultuurhistorische waarden worden behouden, hersteld en versterkt.

4.3.2 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. In december 2013 heeft de provincie besloten om ook het Grondwaterplan en de Kadernota Ondergrond in het Bodem-, Water- en Milieuplan op te nemen.

Het beleidsterrein bodem, water en milieu is de laatste jaren sterk in ontwikkeling geweest. De wetgeving voor bodem, water en milieu is aan verandering onderhevig, internationaal zijn er regels en afspraken bij gekomen en nationaal zijn wetten samengevoegd en vereenvoudigd. Bovendien zijn bevoegdheden tussen overheden verschoven. Daarnaast signaleert de provincie veranderingen in de samenleving, waarbij de overheid anderen (bedrijven, organisaties, burgers) uitnodigt om initiatieven te nemen en zelf een faciliterende rol aanneemt.

Het veranderingsproces dat zich voltrekt, levert een vernieuwde beleidsinstek op. Deze is veel meer dan voorheen gericht op het voorkomen van problemen en vooral op het verbeteren van de Utrechtse leefkwaliteit. Hiermee speelt de provincie in op maatschappelijke ontwikkelingen in een passende rol: verbindend, stimulerend of regisserend.

De provincie streeft naar:

- een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden twee hoofdlijnen in het provinciaal beleid onderscheiden:

1. Focus op **4 prioriteiten**. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol kan spelen. Het betreft:
 - Waterveiligheid en wateroverlast
 - Schoon en voldoende oppervlaktewater
 - Ondergrond
 - Leefkwaliteit stedelijk gebiedDeze vier prioriteiten zijn sterk verbonden aan de ontwikkelopgaven uit de strategische agenda en dragen zo rechtstreeks bij aan de provinciale kerntaken (economische

ontwikkeling, ruimtelijke ontwikkeling, natuur en landschap, bereikbaarheid en cultuurhistorisch erfgoed).

2. Werken vanuit **6 basiskwaliteiten** (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (incl. geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

Aan de basiskwaliteiten liggen wettelijke normen ten grondslag waarmee de minimumkwaliteit bepaald is. Waar de basiskwaliteiten in bestaande situaties niet voldoen aan de eisen en wensen van het gebruik, biedt het Bodem-, Water- en Milieubeleid handvatten die het oplossen of verminderen van de problemen ondersteunen.

Trends en ontwikkelingen

De provinciale koers binnen het Bodem-, Water- en Milieubeleid wordt voor een groot deel bepaald door trends en ontwikkelingen die deze beleidsvelden raken.

- *Toenemende druk op de fysieke leefomgeving*

De provincie is aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Door deze aantrekkingskracht en de centrale ligging wordt de provincie steeds drukker en intensiever gebruikt. Dit heeft tot gevolg dat de druk op de milieukwaliteit en op het bodem- en watersysteem toeneemt.

De rol van stedelijke gebieden wordt steeds belangrijker. Er wordt steeds meer de nadruk gelegd op gezonde verstedelijking ('healthy urban living').

Niet alleen boven de grond wordt het steeds drukker. Ook de ondergrond wordt steeds intensiever gebruikt, onder meer voor de ontwikkeling van bodemenergie, ondergronds bouwen en ondergrondse infrastructuur. Om te komen tot een duurzaam gebruik van ons bodem- en watersysteem is het vinden van een balans, tussen de groei van het gebruik enerzijds en de bescherming van de leefkwaliteit anderzijds, noodzakelijk.

- *Klimaatbestendigheid en energietransitie*

Inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering wordt een steeds belangrijkere factor bij de inrichting van gebieden. Zowel in het landelijk als het stedelijk gebied neemt de urgentie toe tot het treffen van voorzieningen om wateroverlast door hoge neerslagintensiteiten te voorkomen, overstromingsrobuust te bouwen en het vasthouden van water om droogteperiodes te overbruggen. In het stedelijk gebied wordt geanticipeerd op de gevolgen van temperatuurstijging via bijvoorbeeld groen/blauwe structuren.

In de provincie Utrecht zetten zowel provincie als gemeenten zich samen met de maatschappelijke partners in op het bereiken van energie-zelfvoorziening bij gebiedsontwikkeling en bij renovatie en nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw.

Er is een duidelijke tendens dat het initiatief voor energiebesparing en duurzame opwekking verschuift van overheid naar marktpartijen en particulieren. Dit zorgt voor een versnelling in de energietransitie en een veranderende rol van de overheid.

- *Milieunormen minder centraal*

Met de opbouw van de milieuwet- en regelgeving is tot op heden vooral de nadruk gelegd op het halen van normen en de daarbij behorende regels. Hierdoor is in de loop van de tijd de aandacht voor het achterliggende doel van het milieubeleid, namelijk het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving, afgenomen.

Aanpak

Om deze doelen te bereiken is het van belang dat de basiskwaliteiten integraal en vroegtijdig meegenomen worden in ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedsopgaven. Naast de inbreng van de basiskwaliteiten worden in ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedsopgaven ook de meer integrale begrippen duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving en gezonde leefomgeving uitgewerkt. Om te komen tot een veilige, gezonde en duurzame inrichting van de leefomgeving is een continue wisselwerking tussen de provincie, gemeenten, waterschappen, Rijk en andere gebiedspartners over informatie en kaders die in het gebied gelden, in een vroeg stadium, van groot belang.

Samenhang

Het Bodem-, Water- en Milieubeleid is nauw verweven met veel ander beleid en regelgeving. Er wordt deels uitvoering gegeven aan ons beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening (PMV) en de Provinciale Waterverordening. Tegelijk met de vaststelling van dit beleidsplan wordt een partiële herziening van de PMV vastgesteld. De doorwerking in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en PRV vindt plaats in de eerstvolgende herziening van de PRS en de PRV.

4.3.3 Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

De leidraad heeft betrekking op het infiltreren van afstromend hemelwater en de risico's hiervan voor de grondwaterkwaliteit en is onderdeel van het 'Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug'. Het convenant is een overeenkomst voor de periode 2010-2015, tussen de Provincie Utrecht, Waterschap Vallei & Eem, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Vitens en 9 gemeenten, waaronder de gemeente Soest. De leidraad is van toepassing op dat deel van de Utrechtse Heuvelrug, waarbinnen het grootste deel van het neerslagoverschot (de ondiepe grondwater aanvulling) het diepe grondwater bereikt. Gebieden met oppervlaktewater vallen hier niet onder. De grondwatervoorraad op de Utrechtse Heuvelrug is kwetsbaar en vraagt om locatie specifiek beleid voor infiltratie. Er is een beslisschema opgesteld, welke richting geeft aan te maken keuzes en bestaat uit een voorkeursvolgorde voor infiltratie, een richtlijn die aangeeft welke keuzemogelijkheden er zijn, en een beschrijving van maatregelen om uitspoeling naar grondwater te beperken.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Waterbeheerprogramma 2015-2021

Het waterbeheerprogramma 2015-2021 vervangt het waterbeheerplan 2010-2015. Het beleidsplan voor de periode 2015-2021 is bewust vormgegeven als programma, en niet meer als plan. Dit benadrukt de focus op actie en samenwerking.

Maar het programma staat niet los van visie en ambities van het waterschap. De visie op omgang met hemelwater en vuil water is verwoord in 'Natuurlijk ontwikkelen; Visie op het omgaan met hemelwater en gebruikt water in de regio Vallei en Veluwe'. Deze visie is tot stand gekomen in een samenwerking tussen het waterschap en de 28 inliggende gemeenten van het beheergebied.

Daarnaast heeft het waterschap in het Waterbeheerprogramma 2015-2021 ('Partnerschap als watermerk') op basis van de strategische doelstellingen uit haar langetermijnvisie, de Deltabeslissingen, de aanbevelingen uit het in 2014 gepresenteerde OESO-rapport en de Kaderrichtlijn Water ambities geformuleerd. Deze zijn vervolgens vertaald naar tactische doelen en een bijbehorend beheerprogramma. De ambities luiden:

- We beschermen het gebied tegen overstromingen;
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden;
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water;
- We beheren de waterketen en het watersysteem als één systeem, samen met onze partners.

Het Waterbeheerprogramma 2015-2021 zal in 2020 en 2021 worden geactualiseerd.

4.4.2 Hart van de Heuvelrug

Hart van de Heuvelrug is een projectprogramma waarin vanaf 2004 ruim 22 projecten in het gebied tussen Soest, Zeist en Amersfoort worden uitgevoerd. In het gebied wordt versnipperd groen met elkaar verbonden en wordt ruimte gecreëerd voor woningen, bedrijven en zorgprojecten. Van nieuwe natuurgebieden tot wonen in het groen en van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen.

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort te verbeteren. Per saldo wil Hart van de Heuvelrug meer en betere natuur in het gebied.



Afbeelding - overzicht van de rode en groene projecten in Hart van de Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug, Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied, dreigde verregaand te versnipperen. De toename van de (auto)mobiliteit en bouw van woningen en bedrijven maakten dat juist in het hart van dit gebied belangrijke verbindingen voor planten en dieren verloren dreigden te gaan. En dat terwijl juist in dit dichtbevolkte deel een grote behoefte is aan rust, ruimte en de mogelijkheid om te recreëren in de natuur. Maar naast deze bedreigingen voor het gebied zijn er ook veel kansen.

Hart van de Heuvelrug is gestart in 2004 vanuit een unieke samenwerking tussen maar liefst 17 partijen die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de rood-groen balans verbeterde.

Als basis hiervoor geldt 'rood voor groen'; met opbrengsten uit woningbouw en duurzame bedrijvigheid in het gebied (rode projecten) wordt op andere plaatsen in het gebied de natuur versterkt en met elkaar verbonden (groene projecten). De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen.

Veel van de 'groene' projecten, zoals het Harlanterrein, het Jessurunbos, het 1.000-bomenbos op het voormalige Kodakterrein of de Ecoduct Boele Staal zijn inmiddels gerealiseerd. Het project 'Woningbouwlocatie Apollo Noord', waar het plangebied Oude Tempel deel van uitmaakt, is één van de 'rode' projecten die financieel bijdragen aan de realisatie van de groene projecten. Op 5 juni 2015 hebben de gemeenten Soest, Zeist en de provincie Utrecht een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend met betrekking tot de afronding van de Groene en Rode Projecten binnen het Programma Hart van de Heuvelrug en de doelstelling de investeringen in de Groene Projecten te verevenen met de (positieve) saldi van de Rode Projecten. De gemeente Soest heeft een uiterste inspanningsverplichting om de drie (rode) Apollo Noord-projecten (Sauna, Kontakt der Kontinenten en Oude Tempel) te realiseren. De Apollo Noord-projecten Sauna en Kontakt der Kontinenten zijn in aanbouw en deels voltooid.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Landschap- en natuurontwikkelingsplan 2019-2024

De gemeente Soest heeft een prachtig buitengebied, met bossen, duinen en heide en een polderlandschap waar de rivier de Eem doorheen stroomt. De bijzondere ligging tussen hoog en laag, droog en nat, besloten en weids zorgt voor een unieke variëteit in landschappen binnen één gemeente. De vele wandel- en fietspaden, cultuurhistorie en natuur worden sterk gewaardeerd door onze Soesters en Soesterbergers. Om de kwaliteiten te behouden en in te zetten op een actieve ontwikkeling van het landschap en de natuur is in het voorjaar van 2020 het Landschap-

en natuurontwikkelingsplan 2019-2024 (LOP) vastgesteld. Dit plan ziet op het landelijk gebied van de gemeente Soest. De door de provincie Utrecht vastgestelde rode contour markeert de grens tussen het stedelijk gebied en landelijk gebied.

Als groene achtertuin tussen twee stedelijke gebieden met veel werkgelegenheid profiteert Soesterberg van haar ligging op de Utrechtse Heuvelrug met zijn bossen, duinen en landgoederen en goede bereikbaarheid per auto. In rap tempo worden de komende jaren klein- en grootschalige woningbouwprojecten gerealiseerd in dit groene dorp, waar de ontwikkeling van de Oude Tempel er één van is. Bij de ontwikkeling van Soesterberg wordt er gestreefd naar goede ruimtelijke verbindingen met de heide- en bosgebieden, met inachtneming van de natuur- en landschapswaarden. De cultuurhistorische verhaallijnen van de Wegh der Weegen (Amersfoortseweg) en de voormalige vliegbasis Soesterberg worden steeds vervlochten met de ontwikkelingen en hierdoor beter zichtbaar en herkenbaar gemaakt.

4.5.2 Uitwerking Masterplan Soesterberg

In het dorpsbrede ontwikkelingsprogramma Masterplan Soesterberg (2009) is in samenspraak met bewoners en ondernemers uit Soesterberg richting gegeven aan de toekomst van o.a. het plangebied 'Kampweg'. De invulling van het Masterplan werd met hulp van klankbordgroepen uit het dorp verder geconcretiseerd in de 'Uitwerking Masterplan Soesterberg' (2010). De Uitwerking Masterplan Soesterberg (UMS) is op 4 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat de hoofdlijnen van de toekomstvisie op de ontwikkeling van Soesterberg en het bedrijventerrein Soesterberg-Noord.

Met het vertrek van de vliegbasis is er ruimte gekomen voor een nieuwe kwaliteitsimpuls voor Soesterberg. De komende jaren wil Soest het dorp een impuls geven door het ontwikkelen van de natuur en het versterken van de relaties tussen de voormalige vliegbasis en het dorp. Daarnaast zal het dorp een groei doormaken om de bestaande voorzieningen te behouden en te versterken. In de Uitwerking is het plangebied, hier beschreven als het 'gebied van de Open Ankh' gelegen tussen Apollo Noord en het bestaande dorp, aangemerkt als een toekomstige ontwikkelingslocatie naar woningbouw (10-20 jaar).



Afbeelding - uitsnede Uitwerking Masterplan Soesterberg (plangebied = rood)

Het Masterplan Soesterberg is in uitvoering in samenhang met het gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug en de woningbouwplannen op de voormalige vliegbasis. De woningbouwontwikkelingen in Soesterberg leiden op termijn tot een groei van 6.000 naar 9.000 inwoners met een passend voorzieningenniveau. Stapsgewijs wordt

hiermee een flinke kwaliteitsimpuls gerealiseerd voor Soesterberg; met behoud van het groene en dorpse karakter maar met meer (draagvlak voor) voorzieningen.

Inmiddels is gestart met de uitvoering, zoals de verbetering van de fysieke verbinding met Soesterberg Noord door de realisatie van de overkluizing van de Amersfoortsestraat (N237), de kwaliteitsimpuls van de Rademakerstraat (winkelstraat), ontwikkeling van een nieuw dorpshart met plein i.c.m. woningen en de herinrichting van wegen tot 30 km/u. De realisatie van een nieuwe woonwijk met een hoogwaardig groen woonmilieu aan de Oude Tempellaan sluit aan op de beoogde kwaliteitsimpuls voor Soesterberg.

In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig kader nader toegelicht.

4.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

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

Duurzaam Veilig

Het streven is een duurzaam veilige verkeerstructuur. Binnen Duurzaam Veilig worden drie functies van wegen en straten onderscheiden: stroom-, ontsluitings- en verblijfsfuncties. Voor de weggebruiker moet hiermee herkenbaar worden op welk type weg men zich bevindt, zodat een optimaal veilige duurzame inrichting van het wegennet wordt verkregen. Stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen hebben beiden een verkeersfunctie. Op stroomwegen (autosnelwegen) zijn de snelheden hoog en de scheiding van verkeerssoorten is daarom streng. Op gebiedsontsluitingswegen kan de scheiding minder strikt zijn naarmate de functionele rijsnelheden lager zijn. Op de erftoegangswegen (verblijfsfunctie) moet de rijsnelheid laag zijn dat geen strikte scheiding van voertuigsoorten nodig is en uitwisseling op wegvakken en kruispunten optimaal plaats kan vinden.

Gemotoriseerd verkeer

Conform het principe van een Duurzaam Veilige weginrichting zijn de beschikbare wegen binnen de gemeente Soest opgedeeld naar gebiedsontsluitingswegen (de hoofdwegenstructuur / wegen met een verkeersfunctie) en erftoegangswegen (de wegen met een verblijfsfunctie). 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. De categorie erftoegangswegen wordt 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 en/of voor het openbaar vervoer. Binnen het plangebied is een lus aangewezen als erftoegangsweg type A. De rest van het plangebied is aangewezen als erftoegangsweg type B.

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 de paragrafen 3.2.2 en 5.7 wordt ingegaan op de ontsluiting van het woongebied.

De noordelijke hoofdontsluiting is op de verbeelding vastgelegd met de bestemming 'Verkeer'. Binnen de globale bestemming 'Woongebied - Oude Tempel' is de rest van de hoofdontsluiting evenals de overige wegen, woonstraten en fietspaden mogelijk.

4.5.4 Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'

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 (3e herziening, september 2017), waarin onder andere de parkeernormen zijn vastgelegd. Bovendien is opgenomen hoe op basis van deze parkeernormen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 5.7.4 wordt nader ingegaan op het parkeren binnen het plangebied. In de planregels is vastgelegd dat moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op grond van de gemeentelijke parkeernormen.

4.5.5 Groenstructuurplan

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen en
- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

4.5.6 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. Ingerepen die elders vergunningsvrij zijn, zijn in deze gebieden omgevingsvergunningplichtig;
- 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;
- regulier welstandsniveau: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Voor het nieuwe woongebied Oude Tempel zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. In het Stedenbouwkundig kader wordt voorgesteld om de kwaliteitsbewaking ten aanzien van de gebouwen interactief te maken door deze in handen te leggen van een supervisor of kwaliteitsteam. Dit team kan aanvullende eisen formuleren voor de beeldkwaliteit (zie paragraaf 3.4).

4.5.7 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan 2016 - 2020

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid.

Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). 'GPR gebouw' is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan.

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de aspecten van duurzaamheid voor het plangebied.

4.5.8 Wonen

Het woonbeleid van de gemeente Soest is vastgelegd in meerdere documenten. De raad heeft in 2016 de volkshuisvestelijke norm voor nieuwbouwlocaties vastgesteld. Daarin is opgenomen dat bij plannen van 10 woningen of meer minstens 20% in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden. In de locatie Oude Tempel is deze norm toegepast door opname van het uitgangspunt 10% sociale huur en 10% goedkope koop.

Het Volkshuisvestelijk beleid gemeente Soest 2016-2021 richt zich vooral op de sociale kernvoorraad en dient als basis voor de prestatieafspraken met de corporaties. De sociale kernvoorraad moet met ongeveer 200 woningen groeien. De sociale huurwoningen in dit plan dragen bij aan de groei van de sociale kernvoorraad in de gemeente Soest. In 2019 is het Woningbehoefteonderzoek 2019 – gemeente Soest uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er in de gemeente Soest behoefte is aan 720 extra woningen en daarna tot 2030 nog eens 370. Van deze woningen zou ongeveer 15-20% in Soesterberg gerealiseerd moeten worden. In Soesterberg ligt het accent iets meer op goedkope koopwoningen, de sociale huur en goedkopere koopappartementen. In de sociale en particuliere huursector is er meer vraag dan aanbod van appartementen. In de koopsector is de vraag naar goedkope rijwoningen en appartementen groter dan het aanbod. In het plan Oude Tempel wordt (deels) in deze vraag voorzien.

4.5.9 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, verkeerslawaaï 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 beleidsregels opgenomen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn met name de thema's wegverkeerslawaaï 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'.

In de paragrafen 5.2.3 en 5.2.4 wordt nader aandacht besteed aan de geluidsaspecten die voor Oude Tempel relevant zijn.

4.5.10 Bescherming en kap van bomen

In de nota 'bescherming en kap van bomen' (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische regels rondom het beschermen en kappen van bomen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest).

Het beschermen van bomen is gericht op het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door bomenstructuren. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen van grote waarde zijn voor een bepaalde plek.

De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen = 175m²;
5. overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap, tenzij sprake is van een zwaarwegend planologisch argument van algemeen belang. Daarbij geldt de juridische voorwaarde dat eerst aantoonbaar gekeken moet worden naar

alternatieve ruimtelijke en boomkundige oplossingen om de monumentale boom te behouden. Er wordt altijd een herplantplicht opgelegd.

Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mist geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij dient aangetoond te worden dat de boom in de planvorming uitdrukkelijk is meegewogen, er géén haalbare alternatieven zijn en het belang van het doorgaan van de plannen/ontwikkeling(en) groter is dan de waarde van de boom. Bij vergunningverlening kan een herplantplicht worden opgelegd.

Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen

In de oriëntatiefase van een planontwikkeling moet door de initiatiefnemer het aanwezige groen en de bomen/houtopstanden worden ingemeten, geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij het inventariseren is het van belang dat ook de kroonprojectie wordt ingemeten en de mogelijkheid tot verplanten van de bomen wordt onderzocht. Op basis van deze inventarisatie beoordeelt de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden gesteld.

Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 m uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 m uit perceelsgrens) moeten geïnventariseerd worden, om mogelijke schade / noodzaak tot vellen vooraf in beeld te hebben en bepalend te laten zijn voor de vergunningverlening van het bouwwerk.

In de ontwerp-/ voorbereidende fase moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. Een Bomeneffectanalyse (BEA) beoordeelt of de boom/houtopstand, in het perspectief van de voorgenomen bouw/aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Ook worden knelpunten in beeld gebracht. Op basis van een BEA worden passende oplossingen gezocht. Tevens worden maatregelen en randvoorwaarden (ontwerpeisen) aangegeven met als doel de bomen duurzaam te behouden, zowel tijdens de sloop, de bouw als daarna.

In paragraaf 5.4.4 wordt ingegaan op de resultaten van de boomtechnische studie.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het gaat dan vooral om geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, et cetera.

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Afhankelijk van de gebieden in dit plan moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen binnen dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als er nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn, bijvoorbeeld nieuwe woningen of bedrijfsfuncties, kan dit worden vastgelegd met een bestemming, die past bij de geldende milieunormen.

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt.

De milieuaspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit milieuoogpunt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Naast milieu gaat dit hoofdstuk in op de onderdelen water, natuur en archeologie.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Milieueffectrapportage

5.2.1.1 Algemeen

De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage maken onderscheid in:

1. een mer-plicht voor plannen (planMER);
2. een mer-(beoordelings)plicht voor projecten (projectMER);
3. een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het doel van de milieueffectrapportages (plan- of projectMER) is ervoor te zorgen dat milieuaspecten volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming. Een milieueffectrapportage staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over een plan of een project.

Ad 1. Een planMER moet worden opgesteld:

- als het bestemmingsplan het kader vormt voor een toekomstig besluit over een mer-(beoordelings)plichtige activiteit (opgenomen in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994) of
- als voor het plan een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet).

Het planMER beschrijft de milieugevolgen van de activiteit(en) en alternatieven op globaal niveau. Van het voornemen een planMER op te stellen wordt openbaar kennis gegeven. De betrokken bestuursorganen worden geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van de planMER. Het planMER wordt gelijktijdig met het ontwerpplan, waaraan het gekoppeld is, ter inzage gelegd.

Ad 2. Een projectMER moet worden opgesteld:

- als het bestemmingsplan direct een project mogelijk maakt dat valt in een van de categorieën activiteiten die zijn opgenomen in bijlage 1 onderdeel C bij het besluit MER of
- als het bevoegd gezag op basis van een mer-beoordeling tot het besluit komt dat een projectMER moet worden opgesteld voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Ad 3. De vormvrije m.e.r.-beoordeling

is altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

5.2.1.2 Situatie in het plangebied

De activiteiten die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vallen in twee categorieën van bijlage II bij het Besluit milieueffectrapportage 1994:

- 1. categorie D 11.2:** de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hieronder valt onder andere de bouw van woningen. De uitbreiding blijft in dit specifieke geval ruim onder de drempelwaarde voor deze activiteit, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- 2. categorie D 27:** de eerste bebossing of ontbossing van gronden met een andere dan een agrarische bestemming, met het oog op een andere ruimtelijke functie van die grond. De drempelwaarde is hier 10 hectare of meer.

Een bestemmingsplan kan, in de zin van het Besluit m.e.r., zowel een plan als een besluit zijn. Een bestemmingsplan wordt beschouwd als plan, als het een kader vormt voor één van de besluiten die in de laatste kolom van de categorie is genoemd. Als dit zo is, moet voor het bestemmingsplan een milieueffectrapportage voor plannen worden doorlopen.

In het geval van het bestemmingsplan 'Oude Tempel' wordt rechtstreeks woningbouw mogelijk gemaakt, zonder dat daarvoor nog een besluit (uitwerkings- of wijzigingsplan) uit de laatste kolom van de genoemde categorieën nodig is. Verder bevinden de houtopstanden die moeten worden gekapt om de woningbouw mogelijk te maken zich binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom en is hiervoor geen besluit als bedoeld in artikel 4.5, derde lid, van de Wet natuurbescherming vereist.

Dit betekent dat het bestemmingsplan in dit geval niet als plan, maar als besluit moet worden aangemerkt en is het doorlopen van een milieueffectrapportage voor plannen niet aan de orde.

Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op 7 juli 2017 zijn het Besluit milieueffectrapportage en de Wet milieubeheer (en de Crisis- en Herstelwet) gewijzigd. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dezelfde procedure moet doorlopen als een formele m.e.r.-beoordeling: een particulier of ondernemer die initiatiefnemer is van een bepaalde activiteit, dient een aanmeldnotitie in bij het bestuursorgaan dat bevoegd is te besluiten op de aanvraag waarmee de activiteit mogelijk wordt gemaakt. Het bevoegd gezag moet binnen 6 weken beslissen of een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. De nieuwe eisen gelden ook voor lopende aanvragen, waarop na 16 mei 2017 nog een besluit moet worden genomen.

In dit specifieke geval is de initiatiefnemer ook het bevoegd gezag en is een aanmeldnotitie niet per definitie noodzakelijk. De gemeente heeft er voor gekozen toch een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling op te stellen, zodat voor een ieder helder is wat de kaders en de basis voor de besluitvorming zijn. Omdat de procedure voor de vormvrije en formele m.e.r.-beoordeling gelijk is, worden deze gecombineerd in één aanmeldnotitie.

In het kader van het bestemmingsplan 'Oude Tempel' is door LieveenseCSO Milieu BV een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie (nr. 16M8024.NOT03.DB, d.d. 25 oktober 2017) is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Uit deze notitie blijkt dat de activiteiten die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu zijn dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Van groot belang hierbij is dat de ontwikkeling in het bestemmingsplan deel uitmaakt van een grote gebiedsontwikkeling, in welk kader een afweging tussen 'groen' en 'rood' heeft plaatsgevonden. Het voorstel is om de gemeenteraad van Soest op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

Conclusie

Voor het onderhavige bestemmingsplan 'Oude Tempel' hoeft geen milieueffectrapportage te worden doorlopen.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet de gemeente een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodem dit toelaat. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone gronden worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming gaat primair over bescherming en sanering van de bodem. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van ernstige bodemverontreiniging en of er gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling zijn criteria voor de mate van bodemverontreiniging. Sanering is nodig als er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie hangt ook af 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 provincie Utrecht heeft alle gevallen van ernstige bodemverontreinigingen in beeld gebracht; ook in de gemeente Soest.

5.2.2.2 Situatie in het plangebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Oude Tempel' is door LieveenseCSO Milieu BV onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Het rapport 'Inventarisatie bodemkwaliteit Oude Tempel Soesterberg' (nr. 16M8024.BO.RAP001, d.d. 8 juli 2016) is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen bodemonderzoeken of puntbronnen bekend zijn. Op basis van onderzoeken die in de omgeving zijn uitgevoerd wordt verwacht dat de bodem hoogstens licht verontreinigd is.

De bodemkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering voor de te realiseren bestemming. Mogelijk is voorafgaand aan de bouw wel een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Voor uit te voeren grondverzet in het kader van de herontwikkeling zal eveneens bodemonderzoek noodzakelijk zijn (milieuhygiënische verklaringen). Grondverzet moet voldoen aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Er zijn voor de bodem naar verwachting geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. Voorafgaand aan bouwwerkzaamheden wordt aanbevolen de bodemkwaliteit in beeld te brengen. De bodemkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering voor de bouw van de woningen en het grondverzet dat noodzakelijk is om het terrein bouwrijp te maken.

5.2.3 Milieuzonering

5.2.3.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven andere 'inrichtingen' enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Oftewel het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate het milieu sterker wordt belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Richtafstanden

Soest hanteert voor het bepalen van de afstanden de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Hierin staat een hele reeks van milieubelastende activiteiten met richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend. De afstanden worden gemeten tussen de grens van de milieubelastende bestemming en de gevel van een milieugevoelige functie. 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. In bestaande situaties kan de afstand kleiner zijn dan de gewenste richtafstand.

Naast VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Bijvoorbeeld uit de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de nieuwe ontwikkelingen.

Omgevingstype: rustige woonwijk

Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de VNG gelden standaard voor het omgevingstype rustige woonwijk. In een 'rustige woonwijk' zijn functies gescheiden: 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'. Voor al deze omgevingstypes gelden dezelfde richtafstanden.

Omgevingstype: Gemengd gebied

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' hanteert de VNG ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Als hier sprake van is kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (vooral het aspect geluid) met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is in dit soort gebieden vaak maatgevend. 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 functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 m voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 m.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven:

milieu-categorie	richtafstand voor omgevingstype 'rustige woonwijk'	richtafstand voor 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 - relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Beoordelingssystematiek VNG-publicatie

Indien deze afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijke ordening. Indien één van deze afstanden niet wordt gerespecteerd is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of alsnog sprake kan zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden. Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan

de richtafstanden kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

5.2.3.2 Situatie in het plangebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Oude Tempel' is door LieveenseCSO Milieu BV door middel van een onderzoek bedrijven- en milieuzonering onderzocht of de toekomstige woningen mogelijk een belemmering vormen voor bestaande omringende bedrijven. Het 'Milieukundige onderzoeken luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering' (nr. 16M8024, d.d. 18 juli 2016) is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Richtafstanden inrichtingen (stap 1)

Zoals gezegd worden de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. De richtafstanden die in de lijst zijn opgenomen gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.

In navolgende afbeelding is de ligging van bedrijventerreinen ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Afbeelding - ligging van de bedrijventerreinen in de omgeving van het plangebied (rood omlijnd)

Op basis van de regels behorende bij de bestemmingsplannen is vastgesteld welke categorie bedrijven maximaal gevestigd kan worden op deze bedrijventerreinen. Daarnaast is nagegaan welke overige bedrijven gelegen zijn in de omgeving van het plangebied:

- 1. Bedrijventerrein 1** is ten (zuid) oosten van het plangebied gelegen. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten tot en met categorie 4.1. Hierbij is echter gebruik gemaakt van een inwaartse zonering, op het westelijk deel van het bedrijventerrein zijn alleen bedrijven tot categorie 3.1 toegestaan en daarnaast is een strook waar alleen bedrijven tot categorie 3.2 zijn toegestaan. Categorie 4.1 heeft op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 200 m voor een rustige woonwijk / rustig buitengebied.
De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 350 m. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstand uit de publicatie. Tussen het plangebied en het bedrijventerrein zijn reeds woningen aanwezig, deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein.
- 2. Bedrijventerrein 2** is ten (noord) oosten van het plangebied gelegen. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten tot en met categorie 4.1. Hierbij is echter gebruik gemaakt van een inwaartse zonering, op het westelijk deel van het bedrijventerrein zijn alleen bedrijven tot categorie 3.1 toegestaan en daarnaast is een strook waar alleen bedrijven tot categorie 3.2 zijn toegestaan.
De afstand tot het plangebied bedraagt circa 400 m. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstand van 200 m uit de VNG-publicatie. Tussen het plangebied en het bedrijventerrein is een woning aanwezig, deze woning is bepalend voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein.
- 3. Bedrijventerrein 3** is ten noorden van het plangebied gesitueerd op een afstand van circa 250 m. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten tot en met categorie 4.1. Het meest

nabij gelegen deel van het bedrijventerrein heeft echter de functieaanduiding "volumineuze detailhandel". Categorie 4.1 heeft op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 200 m voor een rustige woonwijk / rustig buitengebied. Deze afstand wordt gerespecteerd. Detailhandel heeft op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van maximaal 50 m, ook hieraan wordt ruim voldaan.

Tussen het plangebied en het bedrijventerrein zijn reeds woningen aanwezig, deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein.

- 4. Bedrijventerrein 4** is ten noordwesten van het plangebied gelegen en ten noorden van de Amersfoortsestraat. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten tot en met categorie 4.1. Categorie 4.1 heeft op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 200 m voor een rustige woonwijk / rustig buitengebied.

De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 350 m. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstand uit de publicatie. Tussen het plangebied en het bedrijventerrein zijn reeds woningen aanwezig, deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein.

- 5. Bedrijventerrein 5** is ten noordwesten van het plangebied gelegen en ten zuiden van de Amersfoortsestraat. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten tot en met categorie 4.1. Het meest nabij gelegen deel van het bedrijventerrein heeft echter de functieaanduiding "volumineuze detailhandel" of "hovenier". Categorie 4.1 heeft op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 200 m voor een rustige woonwijk / rustig buitengebied.

De afstand tot het plangebied bedraagt circa 250 m. Deze afstand wordt gerespecteerd. Detailhandel en hoveniersbedrijven hebben op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van maximaal 50 m, ook hieraan wordt ruim voldaan. Tussen het plangebied en het bedrijventerrein zijn reeds woningen aanwezig, deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein.

Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied nog diverse andere bedrijven gevestigd. Een aantal bedrijven is gevestigd in de woonwijk ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier vrijwel uitsluitend aan huis gebonden beroepen of kantoren aan huis. De richtafstand van deze bedrijven is zeer beperkt en de bedrijfsvoering van deze bedrijven (voor zover relevant) wordt bepaald door nabij gelegen bestaande woningen. Deze bedrijven worden daarom niet nader beschouwd.

Een aantal andere bedrijven in de omgeving is wel nog relevant en worden in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding - ligging inrichtingen ten opzichte van plangebied (rood omlijnd)

Op basis van de gegevens in het register van de Kamer van Koophandel is vastgesteld welk soort bedrijf ter plaatse is gevestigd:

1. Zeisterspoor 1: Soldaat Ketting Olivier Kazerne; militaire kazerne;
2. Oude Tempellaan 9a: openbare basisschool de Startbaan;
3. Oude Tempellaan 1: diverse kantoren en stichtingen;
4. Amersfoortsestraat 18: Kontakt de Continenten; diverse kantoren en stichtingen.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden van bovenstaande bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie weergegeven.

SBI-2008		Omschrijving	Afstanden [m]				
-	Nr		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Richtafstanden conform publicatie							
8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200	100	200
852,8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30
63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78 80 t/m 82	A	Overige zakelijke Dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10

Tabel - richtafstanden VNG-publicatie

A. Militaire kazerne (grootste afstand 200 meter)

De grens van de inrichting van de militaire kazerne is gelegen op circa 370 meter afstand van het plangebied. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van 200 meter voor defensie-inrichtingen. In de richting van het plangebied zijn reeds enkele bestaande woningen aanwezig. Deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering binnen de inrichting.

B. Openbare basisschool de Startbaan(grootste afstand 30 meter)

De grens van de basisschool is gedeeltelijk gelijk aan de grens van het plangebied. Ten noorden en oosten van de school is een groenstrook voorzien, de breedte van deze groenstrook varieert van circa 12 tot circa 17 meter. Indien woningen direct tegen deze groenstrook worden geplaatst, wordt de richtafstand uit de VNG-publicatie van 30 m (vanwege geluid) in principe niet gerespecteerd.

In de richting van het plangebied zijn geen bestaande woningen aanwezig. Ten zuiden en westen van de basisschool zijn bestaande woningen gelegen op circa 20 m afstand van het terrein van de school. Op basis van het Activiteitenbesluit wordt het stemgeluid van spelende kinderen buiten beschouwing gelaten. Dit betekent dat vooral het parkeren op het schoolterrein relevant is voor de geluidbelasting in het kader van het Activiteitenbesluit. Deze geluidbelasting wordt in de richting van het plangebied reeds beperkt door de bestaande woningen. Indien de toekomstige woningen op vergelijkbare of grotere afstand worden gerealiseerd is het niet waarschijnlijk dat de bedrijfsvoering wordt beperkt door de toekomstige woningen.

Op de verbeelding is een 'Geluidzone - School' uitgezet op 30 m vanuit het speelterrein aan de voor- en achterzijde van het schoolgebouw en vanuit de bebouwing van het schoolgebouw. Binnen deze geluidzone zijn nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen niet mogelijk. Op deze wijze wordt de school niet onevenredig gehinderd in haar bedrijfsvoering door de nieuwe woningen en wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd.

C. Oude Tempel: diverse kantoren en stichtingen (grootste afstand 10 meter)

Voor C geldt dat de perceelsgrens voor een deel gelijk is aan de grens van het plangebied. Uit de plankaart blijkt dat aan die zijde eerst een strook voor verkeer is voorzien. De breedte van de weg is circa 12 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. In de richting van het plangebied zijn geen bestaande woningen aanwezig.

Theoretisch bestaat daarmee de mogelijkheid dat de toekomstige woningen van invloed kunnen zijn op de bedrijfsvoering omdat de nieuwe woningen bepalend worden voor de geluiduitstraling van de kantoren in zuidelijke richting. Gezien de aard van de inrichting wordt het echter niet waarschijnlijk geacht dat de bedrijfsvoering wordt gehinderd door de toekomstige woningen.

D. Kontakt der Kontinenten: diverse kantoren en stichtingen (grootste afstand 10 m)

De grens van de inrichting is gelegen op circa 15 m afstand van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie van 10 m. In de richting van het plangebied zijn geen bestaande woningen aanwezig. Theoretisch bestaat daarmee de

mogelijkheid dat de toekomstige woningen van invloed kunnen zijn op de bedrijfsvoering omdat de nieuwe woningen bepalend worden voor de geluiduitstraling van de kantoren in zuidwestelijke richting. Gezien de aard van de inrichting wordt het echter niet waarschijnlijk geacht dat de bedrijfsvoering wordt gehinderd door de toekomstige woningen.

Conclusie

Voor de aanwezige bedrijven en bedrijventerreinen geldt in de meeste gevallen dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt. Er is derhalve sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie.

Voor de openbare basisschool De Startbaan ten zuiden (B) wordt op de verbeelding een 'Geluidzone - School' van 30 m vanuit het speelterrein aan de voor- en achterzijde van het schoolgebouw en vanuit de bebouwing van het schoolgebouw aangegeven. Binnen deze geluidzone zijn geen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en ruimten toegestaan.

Op deze wijze wordt geborgd dat nieuwe woningen de aanwezige bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering en vice versa.

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan moeten we rekening houden met deze regels en wetten als we :

- gronden bestemmen voor nieuwe geluidgevoelige objecten (bijv. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen;
- gronden bestemmen voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezonde (spoor-) wegen;
- gronden bestemmen voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen;
- zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen herzien.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen.

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

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken.

Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB(A). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van diverse omliggende wegen. Op basis van het bestemmingsplan worden nieuwe wegen gerealiseerd. Bovendien zal vanwege de realisatie van de nieuwe woonwijk het wegverkeer op bestaande ontsluitingswegen toenemen.

Spoorweglawaai

De zonebreedte bij spoorwegen is volgens art. 106b van de Wet geluidhinder afhankelijk van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. Bij nieuwe/gewijzigde geluidgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A). Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn.

Industrielawaai

Rond industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A). Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een 'gezoneerd' industrieterrein.

5.2.4.2 Situatie in het plangebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Oude Tempel' zijn door LieveenseCSO Milieu BV diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd:

- het rapport 'Oude Tempel Soesterberg, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai' (nr. 16M8024.RAP001.TG.GL v1.1, d.d. 19 december 2016) is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd;
- de notitie 'Invloed actualisering verkeersgegevens' (nr. SLM0100012.NOT001.AC.NG) is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.
- de notitie 'Beoordeling geluidswaarmerking wegverkeerslawaai' (nr. SLM003255.NOT001.NG.GL, d.d. 30 oktober 2017) is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Het doel van het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie bijlage 5) is het bieden van inzicht in de effecten van wegverkeer op het plan en de omgeving ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan. Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen:

- inzicht in de geluidbelastingen voor het nieuwe woongebied ten gevolge van de A28, de Richelleweg, de Amersfoortsestraat en de 30 km/u-wegen Oude Tempellaan en Kamerlingh Onneslaan;
- toetsen van de geluidbelastingen op de gevels van de nieuwe woningen aan de Wet geluidhinder door middel van contourberekeningen;
- inzicht in het woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid voor zowel de nieuwe als de reeds bestaande woningen langs de ontsluitingswegen van het plan.

Geluidsbelasting op nieuwe woningen

In het akoestisch onderzoek Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie bijlage 5) zijn de geluidbelastingen op het woongebied, ten gevolge van de A28, Amersfoortsestraat en Richelleweg, bepaald in de vorm van contouren:

- Uit de contourberekeningen is gebleken dat ten gevolge van de Amersfoortsestraat en Richelleweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in het volledige plangebied wordt gerespecteerd. Beide wegen zijn in akoestisch opzicht niet relevant.
- Dit is niet het geval voor de snelweg A28. De voorkeursgrenswaarde wordt in een groot deel van het plangebied overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt wel gerespecteerd.

Opvallend is dat voor een groot deel van de toekomstige woningen binnen het plangebied, maar buiten de zone van de A28 geluidbelastingen worden berekend die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De gemeente Soest stelt aan deze woningen dezelfde eisen als aan de woningen binnen de geluidzone met een belasting boven de voorkeurswaarde, zodat een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

Toename geluidsbelasting op bestaande woningen

Het plangebied zal worden ontsloten via de Oude Tempellaan en de Kamerlingh Onneslaan. Aan

deze wegen zijn bestaande woningen gelegen. Deze woningen ondervinden een geluidbelasting als gevolg van het huidige verkeer. Na realisatie van het plan zullen de verkeersintensiteiten toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Voor de bestaande woningen langs de Kamerlingh Onneslaan is berekend dat zowel zonder het plan als met het plan de geluidbelasting 48 dB of minder bedraagt. Indien de Wgh van toepassing zou zijn, zou dit betekenen dat de voorkeursgrenswaarde wordt gerespecteerd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Aanvankelijk gold deze conclusie ook voor de woningen langs de Oude Tempellaan. Naar aanleiding van recente verkeerstellingen ter hoogte van het noordelijke deel van de Oude Tempellaan bleek echter dat de gebruikte verkeersgegevens in het akoestisch onderzoek afwijken van de werkelijkheid. Op grond van actuele verkeersgegevens is in de notitie 'Invloed actualisering verkeersgegevens' referentie SLM010012.NOT001.AC.NG (zie bijlage 6) nogmaals gekeken naar de toename van geluidsbelasting voor de bestaande woningen aan het noordelijk deel van de Oude Tempellaan. Uit het onderzoek, uitgaande van een worstcase scenario, blijkt dat:

- bij de maximale verkeersaantrekkende werking in de toekomst in 13 van de 14 rekenpunten een geluidbelasting kleiner dan of gelijk aan 53 dB wordt berekend. Dit betekent dat voor de betreffende woningen, ten gevolge van de Oude Tempellaan, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat;
- bij de maximale verkeersaantrekkende werking in de toekomst in 1 rekenpunt een geluidbelasting gelijk aan 56 dB wordt berekend. De toename bedraagt hier 2,6 dB en dus meer dan 2 dB. Het betreffende pand is echter voorzien van een geluidluwe achtergevel en daaraan grenzende geluidluwe buitenruimte, hetgeen bevorderlijk is voor het akoestisch woon- en leefklimaat. In de notitie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woningen hebben een geluidluwe zijde en daaraan grenzende geluidluwe buitenruimten.

Cumulatieve geluidsbelasting

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is in het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (zie bijlage 5) de cumulatieve geluidbelasting (excl. aftrek art. 110g Wgh) van alle wegen op het plan in de vorm van contouren inzichtelijk gemaakt. Op 1,5 m hoogte blijft de geluidbelasting (excl. aftrek) beperkt tot maximaal 53 dB. Ten gevolge van de A28 en de Oude Tempellaan, bedraagt de geluidbelasting (excl. aftrek) op grotere hoogte meer dan 53 dB. De waarde van 58 dB wordt echter nergens overschreden. Bij het bepalen van de gevelwering moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting van 58 dB. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling geluidswaarmerking wegverkeerslawaaï

Naar aanleiding van een zienswijze (zie bijlage 22 onder 13d) tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten toenames van de geluidbelastingen veroorzaakt op de bestaande bebouwing door het wegverkeer op respectievelijk de A28 en de Oude Tempellaan ten gevolge van de vervanging van de huidige zachte bosbodem door de geplande stedelijke ontwikkeling. De notitie 'Beoordeling geluidswaarmerking wegverkeerslawaaï' is als bijlage 7 in de toelichting opgenomen.

In de notitie wordt berekend dat vanwege het wegverkeer op de A28 voor 17 woningen/rekenpunten sprake is van een toename van 0 tot 1 dB als gevolg van de vervanging van de huidige zachte bosbodem door de geplande stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beschouwd als een niet-significante toename en is akoestisch toelaatbaar. Voor acht rekenpunten wordt een afname van de geluidbelasting berekend vanwege de afschermende werking van de stedelijke ontwikkeling. Voor één rekenpunt is een toename van 2 dB of meer berekend vanwege extra reflecties als gevolg van de stedelijke ontwikkeling. De geluidbelasting bedraagt voor het betreffende rekenpunt ten hoogste 43 dB gemeten, wat ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

Met betrekking tot het wegverkeer op de Oude Tempellaan wordt in de notitie geconstateerd dat voor alle rekenpunten sprake is van een verwaarloosbare toename van de geluidbelasting als gevolg van de vervanging van de huidige zachte bosbodem door de geplande stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Wettelijke toets

Uit de toetsing aan de Wet geluidhinder is naar voren gekomen dat ten gevolge van de A28 de voorkeursgrenswaarde in een groot deel van het plangebied wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. De overschrijding met 1 tot 3 dB is beperkt en betreft vooral de eerste en tweede verdieping.

Conform de Wet geluidhinder is onderzocht of bron- overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Deze

blijken niet doelmatig. Hiervoor kan op basis van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde worden verleend.

Gemeentelijk beleid (geen wet, dus gemeente kan steeds – gemotiveerd – afwijken)

Aan het besluit hogere waarde zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- elke woning moet een geluidluwe zijde hebben;
- aan deze zijde bevindt zich de buitenruimte;
- aan deze zijde bevinden zich op elke verdieping met een geluidgevoelige ruimte een te openen geveldeel;
- bij de Omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt met een akoestisch onderzoek aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt gerespecteerd en eventuele noodzakelijke voorzieningen worden meegenomen in de aanvraag om vergunning.

In die gevallen dat niet kan worden voldaan aan de eisen, kan worden gezocht naar oplossingen in het bouwwerk, zoals bijvoorbeeld het creëren van een dove gevel. In het geval van een dove gevel is geen hogere grenswaarde nodig.

Geluidsituatie in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing in de omgeving van het plangebied

- Na realisatie van het plan zullen de verkeersintensiteiten op de ontsluitingswegen toenemen. Berekend is dat zowel zonder als met plan zowel ter plaatse van het plangebied als ter hoogte van de bestaande woningen langs de Kamerlingh Onneslaan de geluidbelasting 48 dB of minder bedraagt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de Oude Tempellaan geldt dat uitgaande van de maximale verkeersaantrekkende werking in de toekomst in 13 van de 14 rekenpunten een geluidbelasting kleiner of gelijk aan 53 dB wordt berekend. Dit betekent dat voor de betreffende woningen, ten gevolge van de Oude Tempellaan, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Uitgaande van de maximale verkeersaantrekkende werking wordt in de toekomst op 1 rekenpunt een geluidbelasting gelijk aan 56 dB wordt berekend. De toename bedraagt hier 2,6 dB en dus meer dan 2 dB. Het betreffende pand is echter voorzien van een geluidluwe achtergevel en daaraan grenzende geluidluwe buitenruimte, hetgeen bevorderlijk is voor het akoestisch woon- en leefklimaat. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de situatie akoestisch gezien toelaatbaar is.
- In het kader van de goede ruimtelijke ordening is de cumulatie van alle relevante (zoneplichtige en niet-zoneplichtige) wegen op het plangebied inzichtelijk gemaakt. Op 1,5 meter hoogte blijft de geluidbelasting (exclusief aftrek) beperkt tot maximaal 53 dB. Ten gevolge van de A28 en de Oude Tempellaan, bedraagt de geluidbelasting (exclusief aftrek) op grotere hoogte meer dan 53 dB. De waarde van 58 dB wordt echter nergens overschreden. De minimum gevelgeluidwering is niet in alle gevallen voldoende om een maximaal binnenniveau van 33 dB te borgen. Daar waar een hogere waarde wordt verleend zal een aangepaste gevelwering vanuit het Bouwbesluit worden gevraagd. Er zijn echter nog (een beperkt aantal) woningen die buiten de geluidzone van de A28 vallen. Ook voor deze woningen geldt dat het binnenniveau maximaal 33 dB mag zijn. Aangenomen wordt dat voor de betreffende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de verdere planuitwerking wordt hiermee rekening gehouden.

Op de verbeelding is de geluidzone vanwege de snelweg A28 opnieuw opgenomen als Geluidzone - snelweg (zie ook 6.2.3).

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.5.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen zorgt voor overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten 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 minder dan 3%. Deze 3 %-grens is van toepassing sinds 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 of luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM is, uitgaande van de 3%-grens, het maximale aantal gesteld op:

- 1.500 nieuwe woningen netto bij 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 nieuwe woningen netto bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

Het Besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide, vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom 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.

Als in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijnstof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Vestiging van bijvoorbeeld een school is dan niet toegestaan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgesteld personen toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het besluit geldt voor nieuwbouw, uitbreiding van gevoelige bestemmingen én voor 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.

5.2.5.2 Situatie in het plangebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Oude Tempel' is door LieveenseCSO Milieu BV door middel van onderzoek luchtkwaliteit vastgesteld of en in welke mate de ontwikkeling bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het 'Milieukundige onderzoeken luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering' (nr. 16M8024, d.d. 18 juli 2016) is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Niet in betekenende mate

In het geval van Oude Tempel worden 230 tot 300 woningen gerealiseerd met één ontsluitingsweg. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van maximaal 300 woningen **niet in betekenende mate** bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Leefklimaat

De ontwikkeling van de woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet echter ook worden aangetoond dat het met betrekking tot luchtkwaliteit verantwoord is om te bouwen in deze omgeving van het projectgebied en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied laat de ontwikkeling van woningen toe. Uit de NSL Monitoringstool (Monitoring NSL 2015) blijkt dat de concentraties verontreinigde stoffen in de omgeving van het plangebied ruim lager zijn dan de van toepassing zijnde grenswaarden. De verkeersaantrekkende werking heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. De luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied wordt dan ook niet significant beïnvloed door de ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.2.6 Externe veiligheid

5.2.6.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

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 door leidingen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De centrale begrippen hierbij zijn 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. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- 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 GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Basisnet

Op 1 april 2015 is het Basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Voor Amersfoort zijn de snelwegen en spoorwegen van belang.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelwegen en spoorwegen woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

Voor elke basisnetroute is een risicoruimte en een zone met ruimtelijke beperkingen vastgesteld. Door het vastleggen van de risicoruimte wordt het vervoer van gevaarlijke stoffen gebonden aan een maximaal risico, zowel ten aanzien van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Bij ruimtelijke afwegingen voor nieuwe bestemmingen moet rekening gehouden worden met de externe veiligheidsrisico's die behoren bij een volledig gebruik van de risicoruimte. De risicoruimte fungeert daardoor enerzijds als een plafond voor de toegestane groei van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds als een gebied waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De "Wet Basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin wordt het basisbeschermingsniveau gewaarborgd en wordt geregeld hoe de afweging moet worden gemaakt over het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Indien een locatie in het invloedsgebied van een transportroute ligt moet het groepsrisico volgens artikel 7

van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden verantwoord. Indien de locatie hiernaast binnen 200 m van een transportroute ligt moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.2.6.2 Situatie in het plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is voor het plangebied beoordeeld of er sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen.

De RUD Utrecht heeft middels een quickscan de situatie inzake externe veiligheid beoordeeld. Deze quickscan 'Quickscan Externe Veiligheid De Oude Tempel Soesterberg' (RUD Utrecht, nrZ-AD-2017-1110, d.d. 10 Mei 2017) is opgenomen in bijlage 8.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied ten dele in het invloedsgebied van de N237 en de Rijksweg A28 ligt, maar op meer dan 200 m afstand van deze wegen. Hieruit volgt dat het groepsrisico beperkt moet worden verantwoord conform artikel 7 van het Bevt. De beperkte verantwoording is tevens in de quickscan opgenomen.

Conform artikel 9 van het Bevt wordt het bestuur van de Veiligheidsregio Utrecht in de gelegenheid gesteld om te adviseren over het groepsrisico. Hun bevindingen zijn als vooroverlegreactie nummer 8 in de Nota van inspraak en vooroverleg opgenomen (zie bijlage 21).

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijk ordening (Wro) in werking getreden. Tezamen met deze wet is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden.

In het Bro is opgenomen dat zowel bij een bestemmingsplan als een projectbesluit een watertoets verplicht is, zodat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij het opstellen van deze plannen. Vooroverleg over de waterspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht.

Het voor het plangebied noodzakelijke bestemmingsplan vereist inzicht in de wijze waarop rekening is gehouden met de waterhuishouding.

In het kader van het bestemmingsplan is door LievenseCSO Milieu BV een watertoets opgesteld. Dit document 'Watertoets, Oude Tempel Soesterberg' (nr 16M8024.WT.RAP002, d.d. 15 september 2016) is als bijlage 9 in de toelichting opgenomen. In de watertoets worden de aspecten die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een rol spelen naar voren gebracht. Tevens wordt aangegeven hoe hiermee in de plannen wordt omgegaan.

5.3.2 Situatie in plangebied

Omdat bij de realisatie van woningen het verhard oppervlakte toeneemt is aandacht voor de afvoer van hemelwater relevant. Het plangebied kenmerkt zich door een lage grondwaterstand en

een goede doorlatendheid van de bodem. Hemelwater kan op die manier eenvoudig infiltreren en extra compensatie is daardoor niet noodzakelijk.

In het gebied is nu geen riolering aanwezig. Bij de locatieontwikkeling zal riolering moeten worden aangelegd. Hierbij wordt afvalwater afgevoerd via de riolering naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). Het (schone) hemelwater moet op het terrein worden geïnfiltreerd.

Voor de aspecten grondwaterneutraal bouwen en schoon houden - scheiden - schoon maken worden geen belemmeringen verwacht, mits duurzame niet uitlogende materialen worden toegepast en (potentieel) vervuilende activiteiten, zoals auto's wassen, worden geweerd of gereguleerd.

Conclusie c.q. wateradvies

Op 11 juli 2016 heeft het waterschap haar advies per mail gestuurd. In deze mail geeft het waterschap aan dat zij, met uitzondering van enkele vragen, akkoord gaat met het waterplan. Het plan is tevens door de gemeente beoordeeld. Op 15 juli 2016 heeft de gemeente enkele aanwijzingen gegeven omtrent de infiltratie van water en het gebruik van niet-uitlogende materialen. Deze zijn verwerkt in het waterplan, zoals opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

5.4 Natuur

5.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Daarbij wordt op grond van de Wet natuurbescherming onderscheid getoetst in kader van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Als sprake is van een (specifieke) ontwikkeling die mogelijk ten koste gaat van of invloed heeft op aanwezige bomen, zal nader bomenonderzoek moeten plaatsvinden. Naast een bomeninventarisatie kan ook sprake zijn van een bomen effect analyse (zgn. BEA).

5.4.2 Soortenbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming heeft als doel bescherming, herstel en ontwikkeling van natuur zonder stijging van lasten voor bedrijven en burgers. Het bevoegd gezag is gedecentraliseerd naar de Provincies. Deze decentralisatie houdt in dat de provincies nu o.a. verantwoordelijk zijn voor het toetsen van ontheffingsaanvragen. RVO blijft wel het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffing of vrijstellingen voor activiteiten en projecten in gebruik, beheer of aanleg door het rijk.

Hoofdstuk 3 Soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming bevat verbodsbepalingen voor het aantasten, doden, 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 moet worden getoetst wat het effect is op beschermde soorten.

De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes:

- Artikel 3.1: Vogelrichtlijnsoorten
- Artikel 3.5: Habitatrichtlijnsoorten en soorten van de Conventie van Bern Appendix II en de Conventie van Bonn Appendix I.
- Artikel 3.10: Andere (nationale) soorten.

Wanneer er sprake is van een effect 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. Als het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren door een ingreep negatief wordt beïnvloed, moet ontheffing worden gevraagd. De Wet natuurbescherming 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 is verkregen.

Situatie in het plangebied

In voorbereiding op de bouwplannen zijn in het verleden meermalen flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd. De bevindingen van deze rapporten zijn samengebracht in de rapportage 'Natuurtoets Oude Tempel Soesterberg 2012, actualisering gegeven in het kader van de Flora en Faunawet' (Natuurbalans - Limes Divergens BV, nr 12-025, 2012, zie bijlage 10).

Voor de houdbaarheid van een natuurtoets hanteert het Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een periode van drie jaar, de gegevens uit bovengenoemde rapportage dateren uit 2012 en eerder. Het was daarom van belang de resultaten te actualiseren.

Door Ecologisch Adviesbureau Viridis zijn de eerder uitgevoerde onderzoeken geactualiseerd in het rapport 'Strikt beschermde diersoorten in de Oude Tempel Soesterberg, onderzoeksresultaten' (nr. PRNR-2016-30, concept 4-11-2016). Het rapport is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen. Het plangebied is door middel van een algemene quickscan opnieuw onderzocht op het voorkomen van strikt beschermde flora en fauna en er heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden om de functies van het gebied voor deze soorten te bepalen. Het rapport geeft geen advies met betrekking tot de mogelijkheden om de geplande ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met de (toen nog) Flora- en faunawet uit te voeren.

Uit het onderzoek van 2016 blijkt dat er in het plangebied 11 strikt beschermde soorten uit tabel 2/3 van de Flora- en faunawet zijn aangetroffen. In het rapport is in hoofdstuk 6 een overzicht opgenomen van de aangetroffen beschermde soorten en de functie van het plangebied.

Aangetroffen soort	Functie van het plangebied
Buizerd	<u>Broedgebied</u> , jaarrond beschermde nestplaats centraal in het plangebied. Daarnaast vormt het plangebied een rustgebied voor de buizerd. Als <u>foerageergebied</u> is het plangebied hooguit van beperkt belang. De buizerd jaagt voornamelijk boven open terrein op kleine zoogdieren en insecten.
Das	<u>Leefgebied</u> , zowel zomer- als winterhabitat. In het plangebied is een burcht van de das aangetroffen, met ten minste twee volwassen dieren en mogelijk een jong. Daarnaast is een bijburcht aanwezig, waarvan de dieren incidenteel gebruik maken. Als <u>foerageergebied</u> is het gehele plangebied van belang voor de das. Verspreid over het gehele terrein zijn graafputjes van de das aangetroffen, waar hij zoekt naar regenwormen en insecten.
Eekhoorn	<u>Leefgebied</u> , zowel zomer- als winterhabitat. De eekhoorn komt in beperkt aantal in het plangebied voor. Nesten werden niet aangetroffen. De eekhoorn komt over vrijwel de gehele Utrechtse Heuvelrug voor. Het is aannemelijk dat het plangebied deel uitmaakt van het <u>foerageergebied</u> van de eekhoorn, maar omdat geen nesten werden waargenomen, wordt het onwaarschijnlijk geacht dat de Oude Tempel een vaste verblijfplaats van de eekhoorn is.
Hazelworm	<u>Leefgebied</u> , zowel zomer- als winterhabitat. Omdat ook jonge exemplaren van de hazelworm werden aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat in de Oude Tempel een zich voortplantende populatie aanwezig is. De hazelworm komt hierbij voornamelijk in de door de zon beschenen lanen voor, waarlangs een begroeiing van bosbes en grassen aanwezig is.
Gewone dwerg-vleermuis	<u>Foerageergebied</u> . De gewone dwergvleermuis is tijdens iedere inventarisatie in het plangebied aangetroffen. Het plangebied vormt een belangrijk foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. <u>Verblijfplaatsen</u> zijn mogelijk aanwezig in de aangrenzende bebouwing. Verblijf van de gewone dwergvleermuis in boomholten in het plangebied wordt zeer onwaarschijnlijk geacht, omdat deze soort voornamelijk in gebouwen verblijft.
Ruige dwergvleermuis	<u>Foerageergebied</u> . Gedurende de inventarisatie is slechts één exemplaar van de ruige dwergvleermuis waargenomen. Het plangebied is voor deze soort niet van groot belang en fungeert als secundair foerageergebied. <u>Verblijfplaatsen</u> zijn niet aangetroffen.
Kleine dwergvleermuis	<u>Foerageergebied</u> . Gedurende de inventarisatie is slechts één exemplaar van de zeldzame kleine dwerg-vleermuis waargenomen, op enkele tientallen meters ten noorden van het plangebied. De Oude Tempel is voor deze soort niet van groot belang en fungeert als secundair foerageergebied.

	<u>Verblijfplaatsen</u> zijn niet aangetroffen.
Gewone grootoorvleermuis	<u>Zomerverblijfplaats</u> en foerageergebied. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich in een eik met spechtengaten een zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis, waarin één exemplaar verblijft. Op basis van het aantal waarnemingen van deze soort, is de aanwezigheid van meer verblijfplaatsen waarschijnlijk. Tijdens vrijwel iedere inventarisatie werd de gewone grootoorvleermuis foeragerend waargenomen. Hierop gebaseerd wordt het plangebied als essentieel <u>foerageergebied</u> van de gewone grootoorvleermuis beoordeeld.
Laatvlieger	<u>Foerageergebied</u> . De laatvlieger foerageert iedere avond met circa vier exemplaren in het plangebied. de soort lijkt hier een vaste plek in te nemen. Omdat de laatvlieger iedere avond in het plangebied aanwezig is, wordt de Oude Tempel als essentieel foerageergebied voor de laatvlieger beschouwd. <u>Verblijfplaatsen</u> zijn niet in het plangebied aanwezig, maar zijn te verwachten in de bebouwing in de nabije omgeving.
Rosse vleermuis	<u>Paarverblijfplaats en foerageergebied</u> . Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich een paar-verblijf van de rosse vleermuis. Naar schatting gaat het om ongeveer 5 exemplaren. De rosse vleermuis is een boombewonende soort, die zich naar alle waarschijnlijkheid in het plangebied ophoudt in een holte in een Amerikaanse eik. Welke boom het exact om gaat is niet duidelijk geworden, omdat de vleermuizen roepend heen en weer vlogen langs een laan en niet in- of uitvliegend werden waargenomen. Kort na het uitvliegen foerageert de rosse vleermuis kort boven het grasland direct noordelijk van het gebied, maar het eigenlijke foerageergebied bevindt zich boven open graslanden, heiden en moerasgebieden in de wijde omgeving.
Watervleermuis	<u>Vliegroute</u> , de vleermuizen passeerden het plangebied, maar bleven niet lang aanwezig.

Uit het overzicht blijkt dat de functie van het plangebied niet voor iedere aangetroffen beschermde soort gelijk is. Voor vijf van de elf aangetroffen strikt beschermde soorten is het plangebied uitsluitend van belang als foerageergebied of vliegroute, terwijl voor zes van de aangetroffen strikt beschermde soorten het plangebied ook dienst doet als voortplantingshabitat.

In de rapportage zijn uitsluitend de resultaten van het onderzoek beschreven met betrekking tot de strikt beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet.

Ontwikkeling in overeenstemming met Wnb

De rapportage 'Natuurtoets Wet natuurbescherming Oude Tempel' (nr. PRNR-2016-30, concept, maart 2017) opgesteld door Ecologisch Adviesbureau Viridis geeft advies met betrekking tot de mogelijkheden om de geplande ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met de Wet natuurbescherming uit te voeren. De resultaten van het onderzoek uit 2016 en de te nemen mitigerende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn beschreven. Het rapport is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.

In het plangebied zijn beschermde soorten en/of verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig. Het gaat om zes soorten vleermuizen, daarnaast nog das, hazelworm, buizerd en eekhoorn. Een aantal optredende negatieve effecten op de beschermde soorten kunnen gemitigeerd worden.

Na veelvuldig overleg met de provincie Utrecht is uiteindelijk specifiek voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), das (*Metes metes*) en hazelworm (*Anguis fragilis*) ontheffing aangevraagd. Ten aanzien van de das en de hazelworm is ook ontheffing voor het vangen en weer uitzetten van deze diersoorten aangevraagd.

Ontheffing Wnb – soortenbescherming

Gelet op het bepaalde in de wet, het Beleidskader Wet natuurbescherming en Verordening Natuur en Landschap heeft de provincie Utrecht besloten ontheffing te verlenen van:

- artikel 3.5, tweede en vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het opzettelijk verstoren, beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone grootoorvleermuis;
- artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a en b, van de wet, voor zover dit betreft het vangen en het beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de das en de hazelworm;
- artikel 3.34, eerste lid, voor zover het betreft het uitzetten van de das en de hazelworm;

-
voor de periode tussen 1 november 2017 en 31 december 2025.

De ontheffing (zaaknummer: Z-WNB-RI-REG-2017-0616, nummer: 81C0B40E) is verleend op 30 oktober 2017. Onderdeel van de ontheffing is de actieve verplaatsing van een dassenclan naar de locatie Laarschenberg ten oosten van Rhenen. Deze uitzetlocatie is vastgelegd in het wijzigingsbesluit van 3 juli 2018 met kenmerk 81D54A0B. Nadat de gewijzigde ontheffing is afgegeven, is gebleken dat het vangen van de dassen niet mogelijk was binnen de gestelde tijd van twee maanden. Een tweede gewijzigde ontheffing met kenmerk 81E20388 is op 30 november 2018 verleend.

Oude Tempellaan 9

Ten behoeve van de locatie Oude Tempellaan 9 zijn de eerder uitgevoerde natuurtoetsen door Viridis uitgebreid met een aanvullende boominventarisatie. De 'Natuurtoets Oude Tempellaan 9 te Soesterberg' (nr 2017-51, d.d. 27 oktober 2017) is als bijlage 13 in de toelichting opgenomen.

Uit deze aanvullende natuurtoets blijkt dat:

- er een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is in de te slopen woning op het perceel. Door de sloop van de vrijstaande woning zal de aanwezige paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren gaan;
- door de kap van bomen en struiken in de tuin binnen het plangebied zullen nesten van vogels verloren kunnen gaan als de werkzaamheden gedurende de broedperiode worden uitgevoerd,
- het mogelijk is om optredende negatieve effecten op beschermde soorten te mitigeren door het treffen van maatregelen. In de natuurtoets worden diverse maatregelen voor de gewone dwergvleermuis en broedende vogels beschreven.

Met inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, zijn negatieve effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op strikt beschermde soorten zoveel als mogelijk te voorkomen. Voor de vernieling van een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient echter wel een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Hoewel het plangebied in de tussentijd op zich niet is gewijzigd, is uit zorgvuldigheid aan bureau Virides gevraagd een quickscan uit te voeren om uitsluitsel te krijgen over de aanwezigheid van een nest van de buizerd die tot voor enkele jaren terug in het plangebied heeft gebroed, alsmede om te beoordelen in hoeverre de resultaten van het eerder uitgevoerd onderzoek uit 2017 en de op basis daarvan afgegeven ontheffing nog overeenstemmen met de huidige (potentiële) natuurwaarden van het plangebied (bijlage 25). Daartoe zijn twee veldbezoeken uitgevoerd. Hieruit is aannemelijk geworden dat de buizerd niet in het plangebied broedt en ook andere nesten van jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Verder is gebleken dat er oude beukenbomen zijn die mogelijk als verblijfplaats kunnen gelden voor vleermuizen. In 2017 is tijdens het onderzoek slechts één verblijfplaats aangetroffen in een eik, andere verblijfplaatsen zijn toen niet aangetroffen. Ook al is de ontheffing van de Wet natuurbescherming inmiddels verleend, kan niet worden uitgesloten dat in de afgelopen jaren meer vleermuizen zich in het gebied hebben gevestigd. Nader onderzoek zal dat moeten uitwijzen en indien nadere verblijfplaatsen worden aangetroffen, zal ook voor die verblijfplaatsen ontheffing dienen te worden aangevraagd. Gelet op de reeds verleende ontheffing en het belang van de nieuwe woonwijk, is de verwachting dat ook een mogelijke andere ontheffing verleend zal worden.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied Oude Tempel hoge natuurwaarden voorkomen. Er komen dassen, hazelwormen en vleermuizen voor. Deze soorten zijn beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming en hebben een zware bescherming.

Bij de uitvoering van het project zal steeds rekening gehouden worden met de verschillende aangetroffen soorten. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige. Deze ter zake kundige stelt voorafgaand de werkzaamheden een ecologisch werkprotocol op als vermeld in de mitigerende maatregelen. Het ecologisch werkprotocol is leidend voor de planning van de werkzaamheden. Er zal zo min mogelijk in de kwetsbare perioden gewerkt worden.

De juiste mitigerende maatregelen en aanvullende specifieke voorschriften uit de verleende ontheffing en aanvullende wijzigingen van deze ontheffing zullen uitgevoerd worden zodat

negatieve effecten zoveel als mogelijk worden voorkomen en de geplande ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met de Wet natuurbescherming kan worden uitgevoerd.

5.4.3 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming zorgt voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Plannen en projecten in deze gebieden én in de omgeving zijn vergunningplichtig als sprake is van negatieve effecten.

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

Situatie in het plangebied - Natura 2000 of beschermd Natuurmonument

Het plangebied Oude Tempel heeft géén status als Natura 2000-gebied of beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen ligt op circa 12 km ten noorden van het plangebied.

Gezien de locatie van het plangebied, de afstand tot de beschermde gebieden en de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Situatie in het plangebied - Natura 2000 (Stikstofdepositie)

Het plan omvat de realisatie van maximaal 300 woningen. Op een afstand van circa 12 tot 22 km van het plangebied bevinden zich de verschillende Natura 2000-gebieden, zoals Oostelijke Vechtplassen, Naardermeer, Kolland & Overlangbroek, Binnenveld en Veluwe. Het plan heeft gevolgen voor het gebruik van het gebied en de verkeersintensiteiten op nabij gelegen wegen. Op dit moment vinden in het gebied geen activiteiten plaats die relevant zijn voor de stikstofdepositie op de omgeving. In de toekomst wordt de stikstofdepositie veroorzaakt door de bouw van de woningen en extra verkeersbewegingen.

Met behulp van de AERIUS-Calculator kan de toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats ten opzichte van de referentiesituatie berekend worden. Op basis hiervan kan voor het plan vastgesteld worden of een passende beoordeling noodzakelijk is.

In het kader van het bestemmingsplan 'Oude Tempel' is door LieveenseCSO Milieu BV onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van dit bestemmingsplan. Het rapport 'Bestemmingsplan Oude Tempel Soesterberg, Onderzoek Stikstofdepositie-(nr. SLM011642.NOT001.AC.NG) is als bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd.

Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of het bestemmingsplan mogelijk significante gevolgen heeft voor nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen (plantoets conform artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming). Andere aspecten die mogelijk significante effecten kunnen hebben en op basis waarvan een passende beoordeling noodzakelijk is, worden niet onderzocht.

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van AERIUS Calculator (versie van februari 2020). Uit het Stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat de AERIUS berekening geen resultaten laat zien. Dit betekent dat de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden in ieder geval niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Situatie in het plangebied - Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland

Binnen het programma 'Hart voor de Heuvelrug' (zie paragraaf 4.4.2) is een rode contour vastgesteld waarbinnen stedelijke uitbreidingen mogen plaatsvinden. In overleg met de provincie is de Ecologische Hoofdstructuur herbegrensd, waardoor de planlocatie, met een uitzondering van een strook van circa 2 m, niet (meer) binnen de Ecologische Hoofdstructuur valt. Deze strook aan de noordzijde van het plangebied heeft de bestemming Natuur gekregen.

De EHS-gebieden die bij de herbegrenzing verloren zijn gegaan worden elders op de Heuvelrug gecompenseerd met de aanleg van nieuwe natuur. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het project 'Woningbouwlocatie Apollo Noord', waar het plangebied Oude Tempel deel van uitmaakt, is één van de 'rode' projecten die financieel bijdragen aan de

totstandkoming van de groene projecten.

De kenmerken en waarden die hierbij verloren gaan zijn in dit programma gecompenseerd door de aanleg van nieuwe natuur. Omdat deze compensatie al heeft plaatsgevonden is een nadere toetsing aan de Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

In het kader van de soortenbescherming (zie ook paragraaf 5.4.2) is door het Ecologisch Adviesbureau Viridis een rapportage opgesteld waarin nader wordt in gegaan op de te nemen (mitigerende) maatregelen. Het rapport 'Natuurtoets Wet natuurbescherming Oude Tempel' (nr. PRNR-2016-30, concept, maart 2017) is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen. Hierbij is ook rekening gehouden om de versturende effecten op de omgeving zoveel mogelijk tegen te houden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan 'Oude Tempel 2019' niet leidt tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de nabijgelegen Natura 2000-en EHS-gebieden.

5.4.4 Bomen

5.4.4.1

Houtopstanden vallen in beginsel onder de bescherming van de Wet natuurbescherming hst. 4 'Houtopstanden' en de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest). De Wet natuurbescherming is echter alleen van toepassing bij houtopstanden gelegen buiten de bebouwde kom (art. 4.1 lid a Wnb). Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en derhalve is de Wet natuurbescherming niet van toepassing op houtopstanden binnen het plangebied. Dit betekent dat de APV regels van toepassing zijn. De regels met betrekking tot de door de Provincie aangewezen 'bosgroeiplaats' ter plaatse van het plangebied, zijn derhalve niet van toepassing. De provincie heeft dit verklaard in haar schriftelijke reactie van 11 februari 2020 (bijlage 23).

In het plangebied ziet de APV toe op het beschermen van de op de bomenkaart vastgelegde bomenstructuren. Het betreft de lanen in de groene kapstok en de zone aan de oostzijde van het plangebied aangeduid als 'parkwijk'. Verder geldt voor de bomen met een stamomtrek van minimaal 30cm gemeten op 1.30 cm boven maaiveld een vergunningsplicht (omgevingsvergunning activiteit kap').

5.4.4.2 Situatie in het plangebied

Het landgoed kenmerkt zich door een uitgebreid netwerk van lanen, veelal bestaand uit beuken. Dit raamwerk is terug te herleiden tot het bebossen van het gebied rond 1870. Binnen dit raamwerk bevinden zich de bosbouwopstanden van verschillende boomsoorten. De beuken zijn in verschillende fase aangeplant, waardoor zij sterk in leeftijd verschillen van ca. 5 jaar tot zeer oude bomen. De meeste vakken bestaan uit twee of drie boomsoorten die waarschijnlijk zijn aangeplant en van gelijke leeftijd zijn.

In het opdracht van de gemeente is al in 2011 door Copijn Boomspecialisten BV een voor het gehele plangebied een boomtechnische studie uitgevoerd. Het rapport 'Boomtechnische studie Open Ankh, Soesterberg' (nr. 2022.5, d.d. 19 april 2011) is als bijlage 15 in de toelichting opgenomen.

Ten behoeve van de locatie Oude Tempellaan 9 is deze inventarisatie door LOO PLAN uitgebreid met een aanvullende boominventarisatie. De 'Boominventarisatie Oude Tempellaan 9 te Soesterberg' (nr 2017-522-12109, d.d. 15 mei 2017) is als bijlage 16 in de toelichting opgenomen.

Lanen

De lanen die onderdeel vormen van 'het karakteristieke raamwerk van lanen worden hoog gewaardeerd. Een deel van de oude beuken in de lanen is geplant rond 1870. Verder zijn er lanen met een zeer jonge aanplant van beuken. Dit was jonge opslag van beuken in het gebied die uitgeplant zijn in de lanen en hoog zijn opgesnoeid. Uitzondering qua boomsoort is de laan in de zichtas vanuit de villa. Deze bestaat uit Amerikaanse eiken.

In het rapport wordt aangegeven dat de lanen ooit zijn aangeplant op arme heidegrond. Dit blijkt uit de relatief geringe omvang van de stammen. Vanwege leeftijd, kwaliteit en beeldbepalendheid vallen vrijwel alle lanen ten minste in de categorie waardevol.



Afbeelding - waardebeoordeling lanen (inclusief nummering)

Zeet waardevolle en bijzonder waardevolle lanen

Laan B wordt gezien als de oudste en bovendien conditioneel gezondste laan en is derhalve aangeduid als zeet waardevol. De lanen C, E, F en J kunnen als meest waardevolle lanen worden gezien. Hun conditie is minder dan laan B.

Waardevolle lanen

De lanen A, D, L en M bestaan uit jonge bomen die zeker waardevol zijn, maar in een levensfase verkeren waarin ze nog kunnen worden verplant of vervangen. De oudere lanen zijn relatief gezien veel moeilijker te verplanten (groter uitvalpercentage) en de kosten zullen in verhouding hoog zijn.

Zichtas vanuit de villa

De zichtlijn vanuit de villa over het plangebied is een meerwaarde voor de ontwikkeling en zorgt voor een verbinding tussen het oude landgoed met de villa en de nieuwe woonwijk. Echter de aanwezige bomen zijn Amerikaanse eiken, een uitheemse boomsoort. Een groot deel van deze bomen zijn als minder waardevol aangemerkt, vanwege onder meer de beheerproblemen van deze soort (o.a. gevoeligheid takbreuk). Verder is aangegeven dat de bomen in een slecht terug te vinden / te herkennen verband staan.

Breedte van de lanen

De breedte van de lanen verschilt. De oudste lanen (B, C) zijn soms maar 2,5 m breed. Enkele later aangelegde lanen zijn soms wel 9 m (I) breed. Daarbij is de afstand gemeten tussen de stammen. Dat wil zeggen dat de ruimte die overblijft voor het aanleggen van de weg nog smaller is door de vaak breed uitlopende wortelvoeten

De lanen B en C zullen alleen als onverhard voetpad gebruikt kunnen worden (ook gezien de vele oppervlakkige wortels) en een groot deel van de overige lanen kan door de beperkte breedte hooguit voor een fietspad worden ingezet. Gemiddeld genomen zullen wegen minstens 175 cm uit

de stam moeten blijven, dicht bij de bomen mag niet worden gegraven omdat de stabiliteit van de bomen dan in gevaar komt.

Bodem

Om een indruk te krijgen van de bodem zijn enkele profielkuilen gegraven en enkele boringen verricht. De bovenste 40-60 cm van de grond is humeus en biedt de bomen goede groeiomstandigheden. De bodem gaat vervolgens via enkele grindlagen over in een zandlaag. De meeste boomwortels zijn dan ook aangetroffen in de bovenste halve meter.

Bosvakken

De bosvakken zijn met uitzondering van vak 2 van geringe waarde. Bij de beoordeling van de bosvakken is vooral gelet op belevingswaarde, natuurwaarde en de opbouw van de opstand. De meeste vakken bestaan uit twee of drie boomsoorten die waarschijnlijk zijn aangeplant en van gelijke leeftijd zijn.



Afbeelding - waardebeoordeling bospercelen

Waardevolle bosvakken

Vak 2 wordt als waardevol gezien door de variatie in boomsoorten, leeftijd en ondergroei. Dit bosvak leent zich voor recreatie en vormt een aantrekkelijk gebied voor flora en fauna. Het vak oogt natuurlijker dan de overige bosvakken.

De overige vakken zijn nagenoeg uitwisselbaar. Er is variatie tussen de samenstelling van boomsoorten en een variatie in leeftijd, maar écht bijzonder zijn de vakken niet. De vakken met veel eiken zijn zelfs matig beoordeeld doordat de eik maar moeilijk groeit op deze grond.

Solitair in bosvakken

Er zijn enkele bomen aangemerkt die als solitair zouden kunnen voortbestaan. In vak 29 staan enkele zeer oude waardevolle linden die oorspronkelijk rond een boerderij zijn aangeplant. Deze bomen kunnen goed worden vrijgesteld en vormen dan weer een aantrekkelijke beeldvanger. In vak 15 staan enkele zeer oude rododendrons. Deze struiken zijn waarschijnlijk ooit aangelegd in een Engels tuinlandschap en kunnen weer prima tot hun recht komen bij herinrichting van het

bosvak. Verder zijn er enkele dikkere of meer bijzondere soorten aangemerkt en nog een aantal bomen, die in de laanstructuur staan maar mogelijk ook als solitair zouden kunnen voortbestaan.

Verplantbaarheid

In de boomtechnische studie wordt aangegeven dat veel lanen goed te verplanten zijn doordat ze nog jong zijn. Door (delen van) lanen te verplanten ontstaan er mogelijkheden in het verbreden van lanen of plantafstanden. Dit biedt ontwerpers kansen om wel de lanen te behouden, maar op zo'n manier dat ze aan te passen zijn aan het nieuwe ontwerp. De lanen A, D, L en M bestaan uit jonge bomen die zeker waardevol zijn, maar in een levensfase verkeren waarin ze nog kunnen worden verplant of vervangen.

Oudere bomen zijn ook verplantbaar, echter de kosten zijn relatief gezien erg hoog. Daarnaast staan de bomen in laanstructuur dicht op elkaar, waarschijnlijk kruisen de verschillende wortelstelsels elkaar. Hierdoor is de kans op succes bij verplantingen kleiner.

Opgemerkt wordt dat verplaatsen c.q. verplanten van bomen voor de Wet natuurbescherming hetzelfde is als kappen of verwijderen. Dit kan dus enkel als er vanuit de Wet natuurbescherming geen bezwaren zijn.

Oude Tempellaan 9

Met betrekking tot het perceel Oude Tempellaan 9 wordt in de aanvullende inventarisatie geconstateerd dat het overgrote deel van de aanwezige beplanting in een goede conditie is. De bosvakken met Larix, Conifeer en Sparren hebben echter een lage toekomstverwachting.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied beschermwaardige bomen voorkomen. Er komen bijzonder waardevolle en zeer waardevolle bomenlanen voor die zich bevinden in de beschermde bomenstructuur van de gemeente.. Ook staan er waardevolle boomgroepen en solitaire bomen.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en 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. De Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) geeft aan dat bij bodemverstorende ingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken.

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.

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

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

5.5.2 Situatie in plangebied

5.5.2.1 Beschikbare gegevens

- In 2008 is voor het plangebied een bureauonderzoek uitgevoerd: 'Plangebied Apollo-Noord te Soesterberg, Archeologisch en Cultuurhistorisch bureauonderzoek', Onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv, kenmerk 08.0019, d.d. april 2008 (zie bijlage 17).
- In vervolg op dit onderzoek is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd: 'Plangebied Oude Tempel Te Soesterberg, Inventariserend veldonderzoek', Onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv, kenmerk V-11.0090, d.d. februari 2013 (zie bijlage 18).

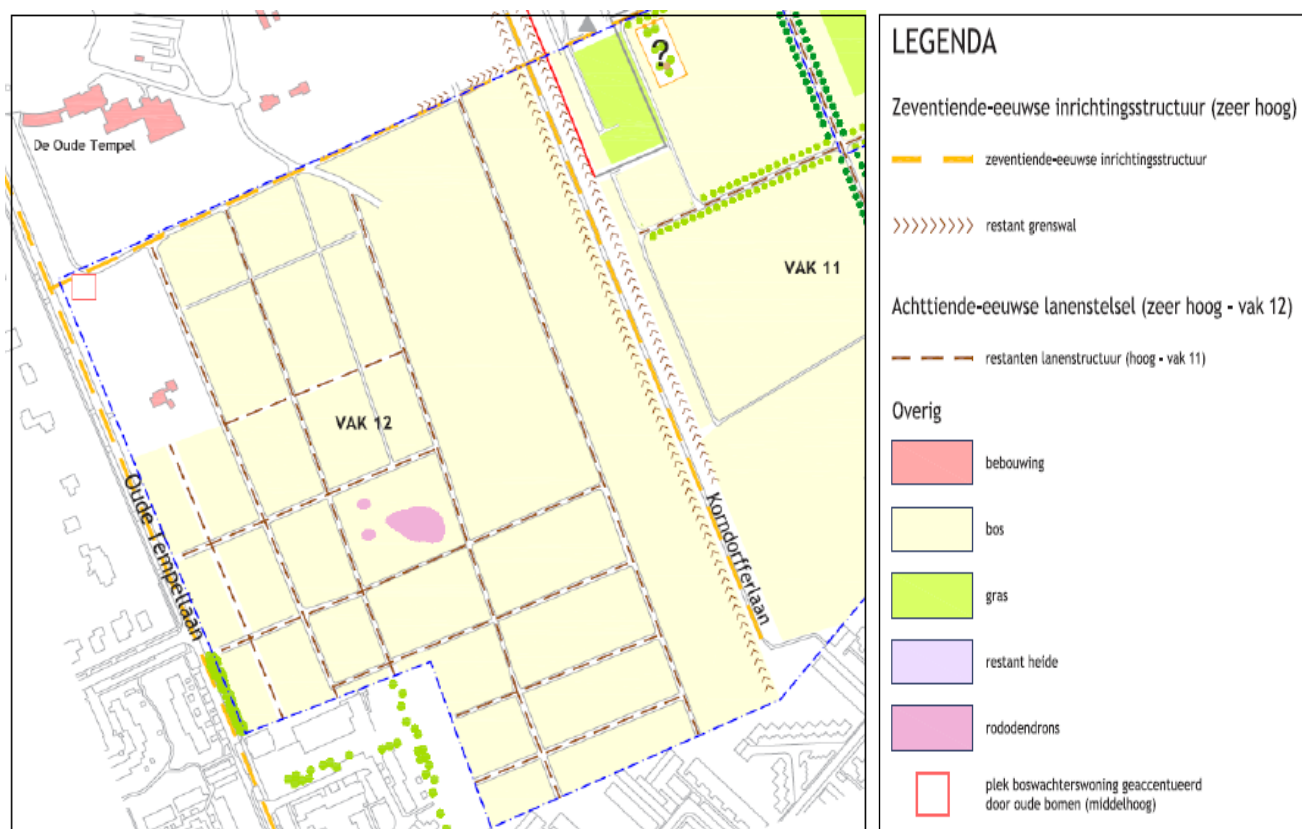
5.5.2.2 Cultuurhistorische waarden

Bij de toekomstige inrichting dient rekening gehouden te worden met de aangetroffen cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in het cultuurhistorisch onderzoek 'Plangebied Apollo-Noord te Soesterberg, Archeologisch en Cultuurhistorisch bureauonderzoek'.

In onderstaande is een overzicht van de cultuurhistorische waarden gegeven die binnen het plangebied voorkomen.

Onderdeel	Cultuurhistorische waardering
Zeventiende-eeuwse inrichtingsstructuur	Zeer hoog
Lanenstructuur vak 12	Zeer hoog
Plek oude boswachterswoning	Middelhoog
Heiderestant	Laag

In onderstaande afbeelding is de ligging van de waardevolle cultuurhistorie zichtbaar.



Afbeelding - cultuurhistorische waarden (bron: bureauonderzoek BAAC, bijlage 17 bij plantoelichting)

Aanbevolen wordt om de onderdelen met een hoge en zeer hoge cultuurhistorische waarde duurzaam in te passen in het inrichtingsplan. Dit betekent niet alleen dat een structuur of element fysiek gehandhaafd zou moeten blijven, maar ook dat het betreffende onderdeel als vertrekpunt voor het ontwerp dient te worden genomen. Gezien de zeer hoge waardering geldt dit in het

bijzonder voor de zeventiende-eeuwse inrichtingsstructuur en het lanenstelsel binnen vak 12 (landgoed De Oude Tempel).

Aanbevolen wordt om onderdelen met een lage of middelhoge waarde als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren, bijvoorbeeld door een inrichting of vormgeving tot stand te brengen die verwijst naar het verhaal van de plek.

In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke lanenstructuur, die als uitgangspunt is genomen voor het stedenbouwkundig plan. De zeven oost-westassen en vier van de vijf noord-zuidassen oost-westassen zijn ingepast dan wel bij benadering gesitueerd. De zeer waardevolle en bijzonder-waardevolle bomenlanen, zoals aangegeven in het boomtechnisch onderzoek dat in 2011 is verricht door Copijn Boomspecialisten (zie hiervoor ook paragraaf 5.4.4), zijn opgenomen in de groene kapstok. De 2 oostelijke gelegen noord-zuidassen worden nagenoeg gesitueerd op de oorspronkelijke locatie. Een deel van de andere lanen kunnen niet behouden worden, omdat daar ruimte nodig is voor het woningbouwprogramma.



Afbeelding: Indicatieve verkaveling met noord-zuidassen (rood) en oost-westassen (in blauw)

5.5.2.3 Archeologische verwachting in het plangebied

Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een middelhoge verwachting op archeologische resten uit het paleolithicum tot en met mesolithicum en op resten uit de nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek (Plangebied Oude Tempel Te Soesterberg, Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase)) kan de verwachting op intacte resten uit de periode paleolithicum-mesolithicum worden bijgesteld naar laag. Het archeologisch niveau waarop deze verwachting gebaseerd was (het voormalige maaiveld) is volledig geroerd. Uit de nieuwe tijd kunnen, op basis van het booronderzoek, resten van ontginningsstructuren en resten van de voormalige boswachterswoning niet uitgesloten worden. Deze hebben naar verwachting echter een lage informatiewaarde. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De gemeente Soest heeft de conclusies en advisering uit de betreffende rapportage goedgekeurd. Voor het plangebied is geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het plangebied hoeft in de verbeelding geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie te worden opgenomen.

5.6 Opsporing (niet-gesprongen) conventionele explosieven (OCE)

5.6.1 Algemeen

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het explosieve materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid.

Om spontane vondsten en eventuele daaruit voortvloeiende ongewilde gebeurtenissen te voorkomen, kan preventief een opsporingsproces in gang gezet worden. Deze opsporingswerkzaamheden mogen op grond van het Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit) enkel uitgevoerd worden door de Explosieven Opruimings Dienst (EOD) en bedrijven die in het bezit zijn van een certificaat voor het opsporen van conventionele explosieven (CE).

Een eerste stap in het opsporingsproces wordt doorgaans gevormd door een (historisch) vooronderzoek waarin beoordeeld wordt of een onderzoeksgebied feitelijk verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

5.6.2 Situatie in plangebied

Door ECG (Explosive Clearance Group) is in 2011 een vooronderzoek uitgevoerd om vast te stellen of het plangebied feitelijk verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Het rapport 'Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven in het onderzoeksgebied "Apollo Noord" te', (Explosive Clearance Group (ECG), kenmerk 158-011-PIA-02, d.d. december 2011), is als bijlage 19 in de toelichting opgenomen.

Uit het historisch onderzoek blijkt dat op basis van literatuur- en archiefonderzoek en luchtfoto-interpretatie er binnen en nabij het onderzoeksgebied indicaties zijn voor de aanwezigheid van conventionele explosieven. Deze indicaties bestaan uit: een artillerieopstelling, afweergeschut en inslagen van afwerpmunitie. Het onderzoeksgebied is derhalve feitelijk verdacht op het aantreffen van conventionele explosieven.

Uit locatiebezoek en vergelijking van luchtfotomateriaal is geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied geen grootschalige bodemingrepen hebben plaatsgevonden. Van contra-indicaties is derhalve geen sprake.

Naar aanleiding van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het onderzoeksgebied verdacht is op het aantreffen conventionele explosieven. Deze gebieden zijn in de 'CE Bodembelastingkaart' aangegeven.

De gebieden die door ECG op basis van deze indicaties als 'feitelijk verdacht' zijn aangemerkt dienen voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden vanaf een diepte van circa 0,2 meter beneden maaiveld (-MV) door een OCE-deskundige middels oppervlakedetectie onderzocht te worden op de aanwezigheid van ferro-houdende objecten. Met behulp van oppervlakedetectie kunnen ferro-houdende objecten (zoals conventionele explosieven) tot op een diepte van circa 4 meter beneden maaiveld gemeten worden. Voor de explosieven met een maximale penetratiediepte meer dan 4 meter beneden maaiveld (zoals de locatie van de waargenomen bominslag) dient opsporing plaats te vinden middels dieptedetectie of laagsgewijze benadering. Objecten die naar aanleiding van de detectiewerkzaamheden door een senior OCE-deskundige als vermoede conventionele explosieven worden aangeduid, dienen onder OCE-condities benaderd en uit de grond verwijderd te worden alvorens er met de geplande civieltechnische werkzaamheden aangevangen kan worden.

Conclusie

Op basis van het vooronderzoek kan munitie worden aangetroffen in het bestemmingsplangebied.

Voordat grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dient te contact te worden opgenomen met een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf.

5.7 Mobiliteit: verkeer en parkeren

Het toevoegen van maximaal 300 woningen in het plangebied brengt verkeersstromen met zich mee. Deze nieuwe verkeersstromen kunnen ook effect hebben op het bestaande wegennet. Hieronder volgt een beschrijving van de effecten op verkeerskundige aspecten in het plangebied.

Binnen het bestemmingsplan zijn, naast de verkeersbestemming, binnen de globale bestemming 'Woongebied - Oude Tempel' voldoende ruime verkeersvoorzieningen mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemmingen is reconstructie of aanpassing van de infrastructuur in de toekomst mogelijk.

5.7.1 Gemotoriseerd verkeer

De woonwijk Oude Tempel wordt aangewezen als verblijfsgebied. Dat betekent dat alle wegen een verblijfsfunctie hebben. Daarbij geldt dat de hoofdroute, die de wijk op twee plekken aansluit op de Oude Tempellaan, is aangewezen als erftoegangsweg type A. De rest van de woonwijk valt onder de wegcategorie erftoegangsweg B. Op alle wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

Duurzaam Veilig

Bij de uitwerking van het plan zal het gebied worden ingericht als een 30-km zone (verblijfsfunctie), met daarbij behorende voorzieningen voor langzaam verkeer. Dit resulteert in een eenvoudige wegenstructuur waarbij kruispunten gelijkwaardig zijn en fietsers zich op de rijbaan begeven. Daarbij horen ook snelheidsremmende maatregelen die op lange rechtstanden van meer dan 70-80 meter worden toegepast. De lange rechtstanden in het plan zijn een gevolg van het aanhouden van de laanstructuur. Met snelheidsremmende maatregelen kan toch worden gezorgd voor een Duurzaam Veilige inrichting.

Intensiteiten op de aansluitende wegen

Met de komst van maximaal 300 woningen neemt de hoeveelheid verkeer op de bestaande wegenstructuur toe. Volgens berekening (op basis van verkeersgeneratie, CROW-kengetallen publicatie 317) gaat het bij 300 woningen om een toename van ongeveer 2.100 motorvoertuigen per werkdagemaal.

Deze ontwikkeling is toegevoegd aan het verkeersmodel. Het verkeersmodel geeft inzicht in de huidige verkeersstromen binnen de gemeente, maar kijkt ook naar de toekomst (het prognosejaar). Het verkeersmodel is opgebouwd uit een wegennetwerk en de toekenning van sociaal economische gegevens, zoals het aantal inwoners en arbeidsplaatsen. In een separate notitie '**Toelichting verkeer bestemmingsplan Oude Tempel (bijlage 24 van de plantoelichting, 12 februari 2020)**' van het verkeerskundig adviesbureau Royal HaskoningDHV is een nadere beschrijving, werking en uitkomst van het toegepaste verkeersmodel weergegeven.

Volgens de landelijke richtlijnen van CROW is er geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en de omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Van belang zijn dus de stedenbouwkundige opzet, uitstraling en de vormgeving van het gebied en de wegen. Binnen een 30 km/uur zone kan (in verband met leefbaarheid en oversteekbaarheid van de weg) ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is.

De doorrekeningen met het verkeersmodel (**zie** bijlage 24 van de plantoelichting) laten zien dat na realisatie van de woningen in het plangebied, op de wegen in de omgeving van het plangebied, ook in de toekomst nog steeds acceptabele verkeersintensiteiten aanwezig zijn. Uit de toelichting blijkt dat na realisatie van maximaal 300 woningen alleen op het gedeelte van de Oude Tempel tussen de Banningstraat en Amersfoortsestraat ongeveer 6.500 motorvoertuigen per werkdagemaal zullen rijden. Deze intensiteit is op dit wegvak acceptabel. Een dergelijke intensiteit heeft namelijk geen negatieve effecten voor de leefbaarheid of oversteekbaarheid, omdat op dit gedeelte geen langzaam verkeer, zoals voetgangers en/of (brom)fietsers aanwezig is.

Op de andere wegvakken in de omgeving zijn de toekomstige intensiteiten, inclusief de ontwikkeling van maximaal 300 woningen in het plangebied, als volgt:

- Oude Tempellaan tussen Banningstraat en 1e aansluiting van het plangebied: ongeveer 4.000 motorvoertuigen per werkdagemaal;
- Oude Tempellaan tussen 1e aansluiting en 2e aansluiting van het plangebied: ongeveer 2.000 motorvoertuigen per werkdagemaal;
- Oude Tempellaan tussen 2e aansluiting en Wostok: ongeveer 1.600 motorvoertuigen per werkdagemaal;
- Kamerlingh Onneslaan tussen Oude Tempellaan en Vliegtuiglaan: ongeveer 1.000 motorvoertuigen per werkdagemaal;
- Banningstraat tussen Oude Tempellaan en De Banninghal: ongeveer 3.000 motorvoertuigen per werkdagemaal.

Door de toevoeging van de toekomstige ontwikkelingen, waaronder het plan Oude Tempel van maximaal 300 woningen, laat het verkeersmodel zien dat de toedeling van verkeer over het wegennet verandert. Dit komt onder andere door de natuurlijke weerstanden die worden opgebouwd door de toename van verkeer op bepaalde wegen. Ook het toevoegen van extra kruispunten (zoals de twee aansluitingen van het plan op de Oude Tempel) zorgt voor natuurlijke weerstanden in het wegennetwerk. Dit zorgt er voor dat verkeer andere routes gaat nemen. De uitkomsten van het verkeersmodel laten zien dat er op deze wijze een evenwichtige interne verkeerscirculatie voor Soesterberg ontstaat met acceptabele verkeersintensiteiten.

Door te kiezen voor een inrichting die past bij de functie van de weg ontstaan er veilige snelheden en geloofwaardige snelheidslimieten. Op deze wijze is, zoals Duurzaam Veilig aangeeft, scheiding van voertuigsoorten niet nodig of zelfs onwenselijk. Functie, vormgeving en gebruik van elke weg moet in overeenstemming met elkaar zijn. Dit betekent onder andere geen grote verschillen in massa en/of snelheid en richting (homogeniteit) van het verkeer, een van de belangrijke principes van Duurzaam Veilig.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er een toename van gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden op de omliggende wegen in de omgeving van het plangebied. Zowel de wegvakken als de kruispunten kunnen de toekomstige intensiteiten goed en veilig verwerken.

5.7.2 Langzaam verkeer

Het plangebied leent zich samen met het aansluitende woongebied Apollo Noord - Kontakt der Kontinenten (KdK) goed voor nieuwe directe fietsverbindingen in oost-west richting. Dit gebied legt de verbinding tussen de dorpscentrum van Soesterberg en het toekomstige woongebied Apollo Noord - Kontakt der Kontinenten (KdK). Beide woongebieden worden gescheiden door de Korndofferlaan, een historische lijn. Deze lijn wordt op twee plekken doorkruist om de verbinding te maken voor langzaam verkeer.

Centraal wordt een knip aangebracht voor het gemotoriseerde verkeer ter hoogte van de Korndofferlaan. Hulpdiensten moeten daar wel gebruik van kunnen maken.

5.7.3 Openbaar vervoer

Het plangebied leent zich goed voor een nieuwe verbinding in de busroutes. Met een centraal gelegen haltevoorziening nabij de Korndofferlaan in KdK wordt de dekkingsgraad van openbaar vervoer in Soesterberg vergroot. De uitbreiding beslaat de nieuwe woonwijken Oude Tempel en Kontakt der Kontinenten en een groot deel van de bestaande wijk Apollo. In het plan wordt de route vanaf de Kamerlingh Onneslaan naar de doorgang in de Korndofferlaan naar Kontakt der Kontinenten geschikt gemaakt voor busverkeer. Dat betekent dat de beoogde busroute wordt aangelegd met busvriendelijke snelheidsremmende maatregelen, zodat de bus er kan komen.

5.7.4 Parkeren

Binnen de gemeente Soest vraagt het parkeren om bijzondere aandacht. Het toenemende autobezit vraagt om een steeds groter ruimtebeslag voor het parkeren. Het autobezit in de gemeente Soest is relatief hoog. In Soesterberg is dit bovendien naar verhouding hoger dan het gemeentelijke gemiddelde. Daar gaan we voor de nieuwe woonwijk ook vanuit.

Voor het parkeren in het plangebied Oude Tempel is een globale berekening gemaakt voor de parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen. In het plangebied is voldoende openbare ruimte om te voldoen aan de parkeereis. Bovendien zal in veel gevallen ook op eigen terrein worden geparkeerd. De parkeerbalans is berekend op basis van de minimale en maximale verkavelingsvoorstel. De parkeerbalans kan nog wijzigen, afhankelijk van de wijzigingen in de uiteindelijke verkaveling.

Omdat het bestemmingsplan 'Oude Tempel' een globaal plan is, dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen opnieuw te worden beoordeeld of de parkeerbalans passend is aan de hand van de feitelijke situatie. In de planregels behorende bij dit bestemmingsplan zijn daarom de gemeentelijke parkeernormen als voorwaarde opgenomen.

5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.8.1 Algemeen

Sinds 1 juli 2017 is de laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (art 3.1.6, lid 2 Bro) gewijzigd. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

5.8.2 Situatie in het plangebied

In het kader van het bestemmingsplan is door Stec-groep in 2016 een toets uitgevoerd op basis van de 'oude' Ladder voor duurzame verstedelijking. De treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking werden succesvol doorlopen.

Mede aan de hand van enkele zienswijzen (zie bijlage 22) was deze Laddertoets in 2017 al een update gegeven op basis van de 'nieuwe' Ladder van duurzame verstedelijking en de toendertijd actuele gegevens over huishoudensontwikkeling en plancapaciteit. Omdat deze laddertoets van november 2017 dateert, is opnieuw een update gemaakt om te beoordelen of het plan ook nu de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan volstaan. Opnieuw is aan de hand van actuele inzichten in de huishoudensontwikkeling en plancapaciteit de laddertoets geactualiseerd. De 'Laddertoets Oude Tempel Update' (nr. 20.135 MB/IK, april 2020) is als bijlage 20 in de toelichting opgenomen.

Wel of niet ladderplichtig

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmings-, of wijzigingsplan moet worden gemaakt, aangepast en/of geactualiseerd moet de Ladder doorlopen worden. Artikel 1.1.1.lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen.'

Op grond van jurisprudentie ligt voor een woningbouwlocatie de ondergrens op 11 extra woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Geconcludeerd wordt dat in het geval van het voorliggende bestemmingsplan 'Oude Tempel' sprake is van een ladderplichtige woningbouwlocatie.

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In de 'Laddertoets Oude Tempel Update' is bekeken of de geplande woningbouw past binnen de behoefte in de marktregio. Daarbij is gekeken naar de meest recente huishoudenontwikkeling, het huidige harde planaanbod en de meest recente bevolkingsprognose (i.c. Primos prognose 2019). Op basis hiervan wordt in de laddertoets geconstateerd dat er kwantitatief voor de komende tienjaars periode ruim voldoende additionele behoefte is voor de ontwikkeling van het woningbouwplan Oude Tempel in Soest. Kwalitatief is dat ook het geval. Voor de kwalitatieve behoefte is de geactualiseerde additionele woningvraag afgezet tegen de woonvoorkeuren voor huishoudens volgens WoON2018, hét landelijke wooneisen en woonwensenonderzoek. Er is

voldoende behoefte aan grondgebonden woningen in een centrum-dorps of landelijk woonmilieu. Geconcludeerd wordt dat het woningbouwprogramma Oude Tempel voorziet in een kwalitatieve behoefte in de marktregio, naar grondgebonden woningen en naar woonmilieu centrum-dorps of landelijk.

Bestaand stedelijk gebied

Oude Tempel ligt buiten bestaand stedelijk gebied en er bestaan geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat er een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt beoogd buiten bestaand stedelijk gebied wordt, om te voldoen aan de Ladder, in de 'Laddertoets Oude Tempel Update' geïnventariseerd of er voor het plan alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn, die geschikt en beschikbaar (te maken) zijn voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van de 'Laddertoets Oude Tempel Update' heeft opnieuw een inventarisatie plaatsgevonden van mogelijke alternatieve locaties. Daarbij is niet alleen bekeken of het beoogde plan voor Oude Tempel qua programma en omgevingskwaliteit redelijkerwijs ook op die alternatieve locaties in te passen is, maar ook of die alternatieven beschikbaar zijn, of komen. Daarbij is ook gekeken naar alternatieve locaties die in het kader van zienswijzen naar voren zijn gebracht. Veel locaties bleken inmiddels al een harde planstatus te hebben. Deze waren dus ook al als harde plancapaciteit meegenomen in het bepalen van de behoefte.

In de laddertoets zijn Kamp Zeist in Zeist/Soesterberg en De Willem Arntsz Hoeve (WA-Hoeve) in Den Dolder uiteindelijk als potentiële locaties genoemd:

- Kamp Zeist blijkt redelijkerwijs niet beschikbaar of geschikt te maken en vormt daarmee geen geschikt alternatief;
- De Willem Arntsz Hoeve blijkt echter geen realistisch alternatief, gezien de concrete planvorming voor het gebied. Bovendien kunnen beide plannen onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden, gezien de omvangrijke behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) in de marktregio;
- Het marechaussee-terrein – Paleis Soestdijk in Baarn is een locatie die in 2017 geen deel uitmaakte van het onderzoek. Ca. de helft van deze locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied de andere helft ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Op het gedeelte binnen BSG worden ca. 50 woningen gebouwd waarvoor concrete woningbouwplannen in ontwikkeling zijn en een bestemmingsplan in voorbereiding is. Deze locatie vormt daarmee geen beschikbaar en geschikt (te maken) alternatief voor de ontwikkeling van het plan voor Oude Tempel. De ontwikkeling van Oude Tempel hoeft, gezien de behoefte in de marktregio, ook niet ten koste te gaan van de ontwikkeling van het plan voor het Marechaussee-terrein in Baarn.

Geconcludeerd wordt dat er in de marktregio geen realistische alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn, die geschikt en beschikbaar (te maken) zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking succesvol doorlopen zijn. Daarmee is de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing aangetoond.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Algemeen

Energiezuinige gebouwde omgeving

Nederland heeft zich gecommitteerd aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs. In de Energieagenda d.d. 7 december 2016 (ministerie van Economische Zaken) zet het kabinet in op energiebesparing en terugdringing van het gebruik van aardgas. De productie uit de Groningse gasvelden wordt stap voor stap verlaagd. Het kabinet wil duurzaam opgewekte elektriciteit en duurzame warme stimuleren. Zo wordt gekeken hoe de verwarming van woningen kan verduurzamen door de wettelijke verplichting voor aansluiting van huizen op het gasnetwerk te laten vervallen en niet meer automatisch nieuwe gasnetten aan te leggen voor nieuwbouwwijken.

Nieuwbouw

De gebouwde omgeving is met ruim 30% een van de grootste landelijke energiegebruikers en daarmee een belangrijke veroorzaker van de CO₂-uitstoot in Nederland. In dat kader zijn er landelijk in het Energieakkoord uit 2013 afspraken gemaakt om de CO₂-uitstoot te beperken, gemiddeld 1,5% energiebesparing per jaar te realiseren en het aandeel duurzame energie te verhogen naar 14% in 2020 en 16% in 2023. Om deze doelstellingen te bereiken zijn in een

eerder stadium al met verschillende branches in de bouwsector (Aedes, Woonbond, NEPROM, NVB en Bouwend Nederland) sectorakkoorden ("Energiebesparing woningcorporatiesector" en "Lente-akkoord") afgesproken.

Klimaatbestendige leefomgeving

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

Duurzaam bouwen

Zo dienen nieuwe gebouwen sinds 1994 te voldoen aan bepaalde eisen op het gebied van energiezuinigheid. De mate van energiezuinigheid van nieuwe gebouwen wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). In het "Lente-akkoord" uit 2008 is, onder andere, afgesproken dat voor nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van een EPC van 0,6 in 2011 en 0,4 in 2015 en gestreefd wordt naar energieneutrale woningen (EPC is 0,0) in 2020. Het streven is om in 2050 een volledig energieneutrale woningvoorraad te hebben.

In de toekomst wordt de EPC als maatstaf losgelaten en vervangen door een energieprestatie voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De BENG-eisen zullen naar alle waarschijnlijk vanaf 1 januari 2021 worden ingevoerd. Deze afspraken zijn eveneens van belang bij de ontwikkeling van de nieuwe wijken in Soest. Omdat de bouwperiode loopt van eind 2021 tot 2025, zal een substantieel deel van de woningen vallen onder de nieuwe (BENG-)regelgeving. Sinds juli 2019 mogen nieuwbouwwoningen op grond van de Wet Voortgang Energietransitie niet meer op het gasnet worden aangesloten.

5.9.2 Situatie in plangebied

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de ontwikkeling van Landgoed Oude Tempel. De gemeente Soest streeft ernaar een klimaatneutrale gemeente te worden (Duurzaamheidsplan 2010- 2014).

Parallel aan de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Kader is door het bureau Gidz een notitie opgesteld waarin de duurzaamheidskansen voor Landgoed Oude Tempel zijn benoemd. (Duurzaamheidskoers Oude Tempel, Gidz, september 2013).

De collectieve kernwaarden van de beoogde doelgroepen voor Landgoed Oude Tempel bieden kansen voor de realisatie van de duurzaamheidsambitie. Deze kansen liggen op diverse terreinen:

1. Groen: benutten van gebiedseigen condities, natuurlijke processen en ecosysteemdiensten;
2. Water: verduurzamen van regenwaterbeheer en drinkwaterketen, Watersensitief ontwikkelen; inspeland op de wateropgaven en klimaatbeleid (adaptatie);
3. Energie: energetisch slim en aantrekkelijk boven- en ondergronds inrichten van de woonwijk om lokaal schone energie op te wekken en het verbruik te beperken. De gemeente onderzoekt hiervoor de mogelijkheden voor de realisatie van een slimme, maar betaalbare en betrouwbare duurzame energievoorziening;
4. Duurzaam bouwen; de gemeente zal duurzaam bouwen zoveel mogelijk stimuleren. Zij onderzoekt de mogelijkheden van een subsidieregeling of van leningen. De aanbevelingen uit de duurzaamheidskoers zijn gebruikt als input voor het Stedenbouwkundig Kader. Daarnaast dienen zij als inspiratie voor de uitwerking van de architectuur en van de openbare ruimte.

Doelstellingen uit het Duurzaamheidsplan met betrekking tot wonen, nieuwbouw voor 2020 zijn:

- Voor nieuwbouw wordt het Bouwbesluit aangehouden, maar waar mogelijk wordt een stapje verder gegaan. Het streven is daarbij een GPR score van 8. Via de gemeente kan een architect, ontwikkelaar of bouwpartij toegang tot het GPR softwarepakket verkrijgen.
- De gemeente Soest had samen met Hart van de Heuvelrug in het voorjaar van 2017 al besloten zich aan te sluiten bij de landelijke ambitie om aardgasloos te bouwen door de woonwijk Oude Tempel te ontwikkelen zonder gasinfrastructuur en de markt uit te dagen om te komen met zo duurzaam mogelijke woningconcepten. Zoals in de vorige paragraaf is opgemerkt is het nu in beginsel wettelijk verboden om woningen met aardgasaansluitingen te bouwen.

5.10 Kabels en leidingen

5.10.1 Algemeen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingsregeling rekening mee moet worden gehouden.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen voor gevaarlijke stoffen zijn de volgende circulaires van belang:

- de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen 1984;
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie 1991.

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen als er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Kwetsbare objecten zijn: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatie terreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, moet in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 en K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten. De afstand die in verband met bescherming en beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk-rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

De minimale bebouwingsafstand is de afstand, die tussen de leidingen en andere functies zoals onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken. Voor aan te houden afstanden in verband met de aanwezigheid van overige leidingen (zoals een rioolwaterpersleiding) wordt gebruik gemaakt van de Nota Planbeoordeling van de provincie Utrecht.

5.10.2 Situatie in het plangebied

In het kader van externe veiligheid zijn binnen het plangebied geen relevante leidingen aanwezig die specifieke regeling vragen in het kader van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

In hoofdstuk 3 'STEDENBOUWKUNDIG PLAN' is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 'RESULTATEN ONDERZOEKEN' 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.

6.1 Inleiding

Dit 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 onder andere 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 van dit bestemmingsplan 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.

Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling (de regels en de verbeelding (plankaart)) die nadere toelichting nodig hebben.

6.2 De regels

Inleidende regels

Artikel 1 en Artikel 2

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.

Bestemmingsregels



Afbeelding - Uitsnede verbeelding Oude Tempel, enkelbestemmingen

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden nagenoeg volledig bestemd overeenkomstig het toekomstig gebruik op een wijze die een meer organische wijze van ontwikkelen mogelijk maakt.

Artikel 3 Bos - Bostuin (BO-BOT)

De gronden met de bestemming 'Bos - Bostuin' zijn gronden die bij de aangrenzende woningen behoren. Op deze gronden zijn o.a. wegen, paden en perceelssluitingen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Aan de strook grenzend aan de Oude Tempellaan is de aanduiding 'overige zone - sortie' toegevoegd. De sortie vertegenwoordigt cultuurhistorische waarden en dient te worden hersteld en in stand te worden gehouden. Voor zover deze gronden in gebruik zijn als tuinen bij de aangrenzende woningen, worden ze niet aangemerkt als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Op die manier kunnen deze gronden gevrijwaard blijven van bijbehorende bouwwerken welke op grond van het Besluit omgevingsrecht bij een reguliere tuinbestemming vergunningsvrij bebouwd mogen worden. Op deze wijze kunnen de cultuurhistorische waarden worden beschermd.

Daarnaast geldt dat in de bestemmingsregels een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen, die het verbiedt om zonder een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren, zoals het vellen of rooien van houtopstanden. Voor de sortie geldt bovendien dat ook voor het uitvoeren van beheerwerkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 4 Groen - Wijkgroen (G-WGR)

De waardevolle beukenlanen die deel uitmaken van de 'Groene kapstok', zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 3) hebben de bestemming 'Groen - Wijkgroen' gekregen. Binnen de doelomschrijving van de bestemming is naast het doel 'openbaar groen' ook opgenomen het instandhouden, versterken en ontwikkelen van de waardevolle houtopstanden.

Een houtopstand is waardevol wanneer deze niet in een onherstelbare slechte conditie verkeert en een levensverwachting heeft van meer dan 15 jaar, de habitus (vorm) van de houtopstand karakteristiek is voor de soort en de houtopstand tenminste voldoet aan één van de specifieke kenmerken (beeldbepalend, cultuurhistorisch, natuur- en natuurwetenschappelijke of dendrologische waarde) of bij normaal beheer dat binnen vijftig jaar zal doen.

Binnen de bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan.

Ook voor deze bestemming geldt dat in de bestemmingsregels een omgevingsvergunningenstelsel is opgenomen, die het verbiedt om zonder een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren, zoals het uitvoeren van beheerwerkzaamheden, het vellen of rooien van houtopstanden.

Artikel 5 Natuur (N)

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn aangewezen voor de instandhouding, ontwikkeling en versterking van de ter plaatse voorkomende natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De strook is op de verbeelding verbreed. Aan de strook die grenst aan de Korndorfferlaan is de aanduiding 'overige zone – sortie' toegevoegd. De sortie vertegenwoordigt naast natuur- en landschappelijke- ook cultuurhistorische waarden en dient te worden hersteld en in stand te worden gehouden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, uitgezonderd wilddrasters en terreinafscheidingen.

Ook voor deze bestemming geldt dat in de bestemmingsregels een omgevingsvergunningenstelsel is opgenomen, die het verbiedt om zonder een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren, zoals het vellen of rooien van houtopstanden of het uitvoeren van beheermaatregelen. In aanvulling hierop is met het oog op de cultuurhistorische waarde van de sortie voor gronden binnen de sortie in het omgevingsvergunningenstelsel de voorwaarde opgenomen dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd met inachtneming van het voorgeschreven profiel.

Om het gebied van Oude Tempel en Apollo Noord KdK met elkaar te verbinden is de mogelijkheid opgenomen dat er naast de gebruikelijke fiets- en voetpaden ook een verbinding voor het openbaar vervoer kan komen.

Artikel 6 Verkeer (V)

Het noordelijke deel van de centrale rondweg heeft in het bestemmingsplan de algemene bestemming 'Verkeer' gekregen. Het resterende deel van de centrale rondweg en de andere ontsluitingswegen en woonstraten liggen nog niet vast en zijn geregeld in de bestemming Woongebied - Oude Tempel.

Binnen de verkeersbestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen.

Artikel 7 Woongebied - Oude Tempel (WG-OT)

Het grootste deel van het plangebied heeft de globale bestemming 'Woongebied - Oude Tempel'. Binnen deze bestemming 'Woongebied - Oude Tempel' mogen daarom alle binnen een woonwijk normaal voorkomende voorzieningen gebouwd of aangelegd worden. Op de verbeelding is niet aangegeven waar de woningen, de wegen en andere binnen een woongebied behorende functies en voorzieningen moeten komen.

Het aantal woningen is gemaximeerd op 300. In het woongebied zijn in principe uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Op de verbeelding zijn twee locaties aangeduid waar gestapelde woningbouw mogelijk is.

Voor de bouw van de woningen zijn wel regels opgenomen. Deze regels sluiten zoveel mogelijk aan bij de standaardregels zoals deze in Soest gelden, zoals het onder bepaalde voorwaarden uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Voor de nieuwe woningen zijn algemene bouwmaten opgenomen.

Langs de Oude Tempellaan en aan de zuidzijde van het plangebied grenzend aan de bestaande woonwijk Apollo zijn stroken met de bestemming 'Bos-Bostuin' toegevoegd, waarbinnen geen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Voor de strook langs de Korndorfferlaan geldt dat vanwege de hogere natuurwaarden, aan deze strook de bestemming Natuur is toegekend. Ook in deze bestemming mag niet worden gebouwd. De betreffende bestemmingsregelingen zijn hiervoor beschreven.

Daarnaast is in de bestemmingsregels van deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, dat het verbiedt om zonder een omgevingsvergunning houtopstanden te vellen of te rooien. Hiermee wordt voorkomen dat houtopstanden zonder voorafgaande beoordeling en/of belangenafweging gekapt kunnen worden.

Over de bestemming 'Woongebied – Oude Tempel' ligt een aanduiding 'overige zone – zichtas'. De reden voor het opnemen van deze aanduiding is beschreven in paragraaf 5.4.4.2. Met de aanduiding wordt geregeld dat in deze zone geen bouwwerken mogen worden opgericht.

Algemene regels

Artikel 8 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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen. In beginsel gelden deze regels voor alle bestemmingen, voor zover er binnen de bestemmingen bebouwing is toegestaan.

In deze regels is ook de voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de gronden in de bestemming Bos-Bostuin die aan derden uitgegeven zullen worden. Om te verzekeren dat de sortie wordt hersteld en in stand wordt gehouden, is bepaald dat de gronden die aan derden worden uitgegeven, hersteld moeten zijn en in stand moeten worden gehouden als sortie overeenkomstig het in de regels opgenomen profiel, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

De reden voor deze voorwaardelijke verplichting is gelegen in het feit, dat nadat de gronden zijn uitgegeven aan derden de mogelijkheid is verdwenen om de structuur van de sortie te herstellen en te behouden.

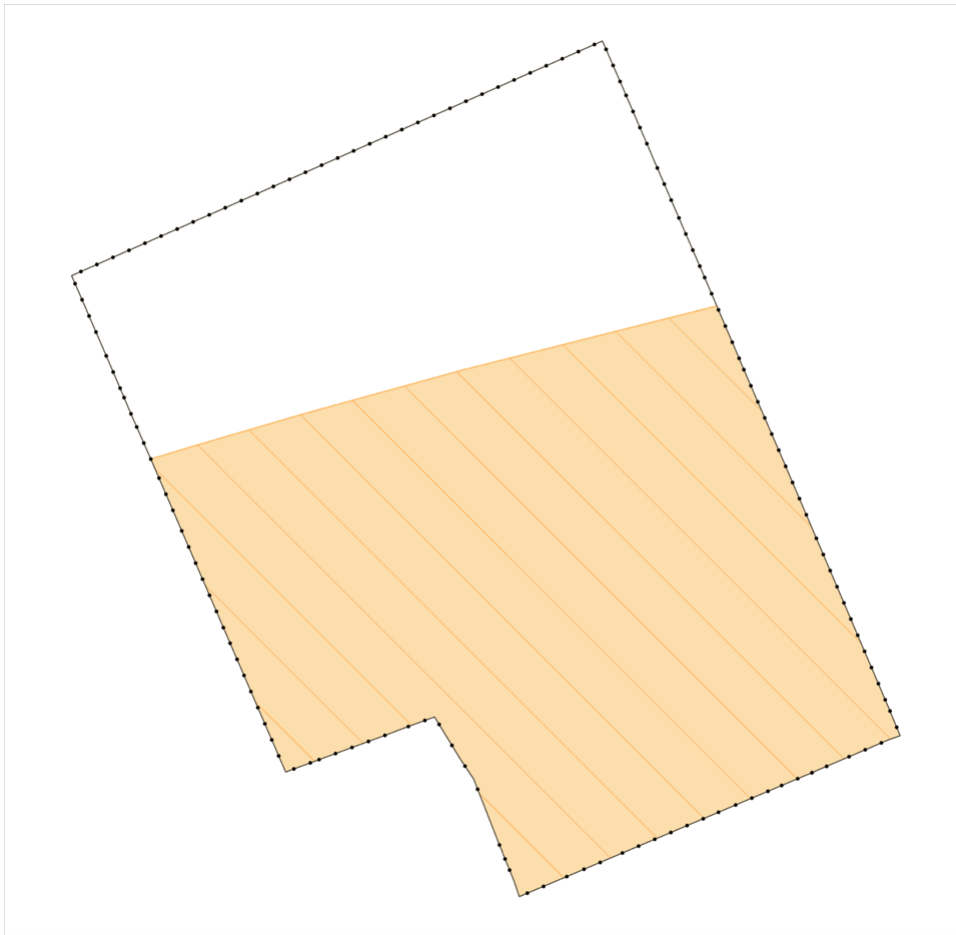
Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling 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.

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt moet het bestemmingsplan zich expliciet uitspreken 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.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels: Geluidzone - snelweg

Op de verbeelding is de geluidzone vanwege de snelweg A28 op de verbeelding aangegeven.



Afbeelding - ligging gebiedsaanduiding Geluidzone - snelweg

Binnen deze geluidzone moet met de bouw van woningen (of andere geluidgevoelige objecten) worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere grenswaarde (zie ook paragraaf 5.2.4.2).



Afbeelding - ligging gebiedsaanduiding Geluidzone - School

Hetzelfde geldt ook voor de openbare basisschool De Startbaan aan de Oude Tempellaan. Om de basisschool wordt rekening gehouden met een geluidzone van 30 m. Binnen deze geluidzone mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein en
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 13 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.

Artikel 14 overige regels

Om te voorkomen dat regels die zijn gebaseerd op bestaande wettelijke regelingen niet meer toepasbaar zijn op het moment dat de wettelijke regel verandert of wordt ingetrokken, is in deze regel bepaald dat voor de uitleg van de planregel de wettelijke regel van kracht blijft, ook al is deze gewijzigd of ingetrokken, na vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd en zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen 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.

Artikel 16 Slotregel

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

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO 2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Reden daarvoor is dat dit bestemmingsplan dan via ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

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 er in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting 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 moet worden vastgelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten.

Omdat de gemeente de gronden in eigen bezit heeft wordt de toekomstige woonwijk Oude Tempel ontwikkeld binnen de actieve grondpolitiek van de gemeente. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en is er geen verplichting een exploitatieplan vast te stellen.

Het plangebied is samen met de naastgelegen saunalocatie en de in ontwikkeling zijnde woonwijk onder Kontakt der Kontinenten, onderdeel van het regionale programma Hart van de Heuvelrug. Dit programma heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort te versterken met als basis 'rood voor groen'. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. Veel van de 'groene' projecten zijn inmiddels afgerond. In juni 2015 is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug gesloten tussen gemeente Soest, Gemeente Zeist en de Provincie met betrekking tot de afronding van de Groene en Rode Projecten binnen het Programma Hart van de Heuvelrug en de doelstelling de investeringen in de Groene Projecten te verevenen met de (positieve) saldi van de Rode Projecten. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die bijdragen aan de groene investeringen.

7.2 Situatie in plangebied

In 2014 is, als onderdeel van het Stedenbouwkundig Kader Oude Tempel 'Wonen in weelde' (zie bijlage 1), voor het plangebied een sluitende financiële haalbaarheidsstudie opgesteld. Het bestemmingsplan komt inhoudelijk overeen met het Stedenbouwkundig Kader, zodat de haalbaarheidsstudie ook kan worden toegepast voor het bestemmingsplan. De financiële haalbaarheid wordt verankerd in een grondexploitatie.

Kosten en opbrengsten

De kosten zijn realistisch geraamd op basis van de proefverkavelingen die ten behoeve van de financiële haalbaarheidsstudie zijn gemaakt. Daarin zijn begrepen de kosten van verwerving, tijdelijk beheer, planvorming, saneren (waaronder veldonderzoek NGE en eventueel mitigerende maatregelen in het kader van flora en fauna), (her-) inrichting van groen en aanleg van verharding, bouwrijp maken en woonrijp maken van het plangebied en de rentelasten.

Het te ontwikkelen gebied heeft een oppervlakte van ruim circa 16 hectare waarvan circa 12 hectare zal worden ingevuld met de functie woongebied. Het aandeel woningen in de sociale sector (huur en koop) is binnen de gemeente Soest gesteld op 20%. Er wordt rekening gehouden met de realisatie van 230 tot maximaal 300 woningen, uitgaande van een minimaal uitgiftepercentage van ongeveer 50%.

De omvang en samenstelling van het bouwprogramma zijn afgestemd op de haalbaarheidsstudie en de daarvoor gemaakte proefverkavelingen. Het kostenverhaal is daarom verzekerd door middel van de uitgifte van gronden voor woningbouw in het plangebied.

Fasering

De verwerving van het plangebied heeft in 2016 plaatsgevonden. De bouw van de woningen is gepland in de periode eind 2021 tot 2025. De fasering van het bouwrijp maken 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

De grondexploitatie sluit met een positief resultaat, hetgeen betekent dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Risico's

De grootste kostenpost, de verwerving, is reeds gerealiseerd. De gronduitgifte en de fasering blijven echter een risico totdat het plan is gerealiseerd.

Anterieure overeenkomst

Voor het perceel Tempellaan 9 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Oude Tempel voorziet in maatregelen, projecten en werken voor het mogelijk maken van een nieuwe woonwijk langs de Oude Tempellaan. Voor de realisatie van de nieuwe woningen en de bijbehorende voorzieningen zijn de geldende bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan 'Soesterberg' gewijzigd.

8.2 Voorontwerpbestemmingsplan Oude Tempel

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari tot en met 8 maart 2017 ten behoeve van de inspraak het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de periode van inspraak zijn 22 inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is, in het kader van vooroverleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, ook toegestuurd aan de verschillende diensten en instanties. Er zijn vijf vooroverlegreacties ontvangen.

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties en ingekomen vooroverlegreacties is het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Tempel' tot stand gekomen en aangepast.

Van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure is in een bij de toelichting behorende Nota van inspraak en vooroverleg (zie bijlage 21) verslag gedaan.

8.3 Ontwerpbestemmingsplan Oude Tempel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Tempel' heeft vanaf 15 juni tot en met 9 augustus 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Op 4 juli is een informatieavond georganiseerd waar men geïnformeerd kon worden over de inhoud van het bestemmingsplan. Gedurende de terinzagetermijn van 8 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren brengen aan de gemeenteraad.

Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn van 13 personen / instanties een zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Ten slotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Nota van Zienswijzen is als bijlage 22 in dit bestemmingsplan opgenomen.

8.4 Vaststelling bestemmingsplan Oude Tempel en beroep

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Op 17 april 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de gemeenteraad van 21 december 2017 om het bestemmingsplan Oude Tempel vast te stellen vernietigd.

8.5 Vaststelling bestemmingsplan Oude Tempel

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Oude Tempel worden de gebreken gerepareerd. Het bestemmingsplan is op 11 juni 2020 vastgesteld door de gemeenteraad (zie ook het vaststellingsbesluit).



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl