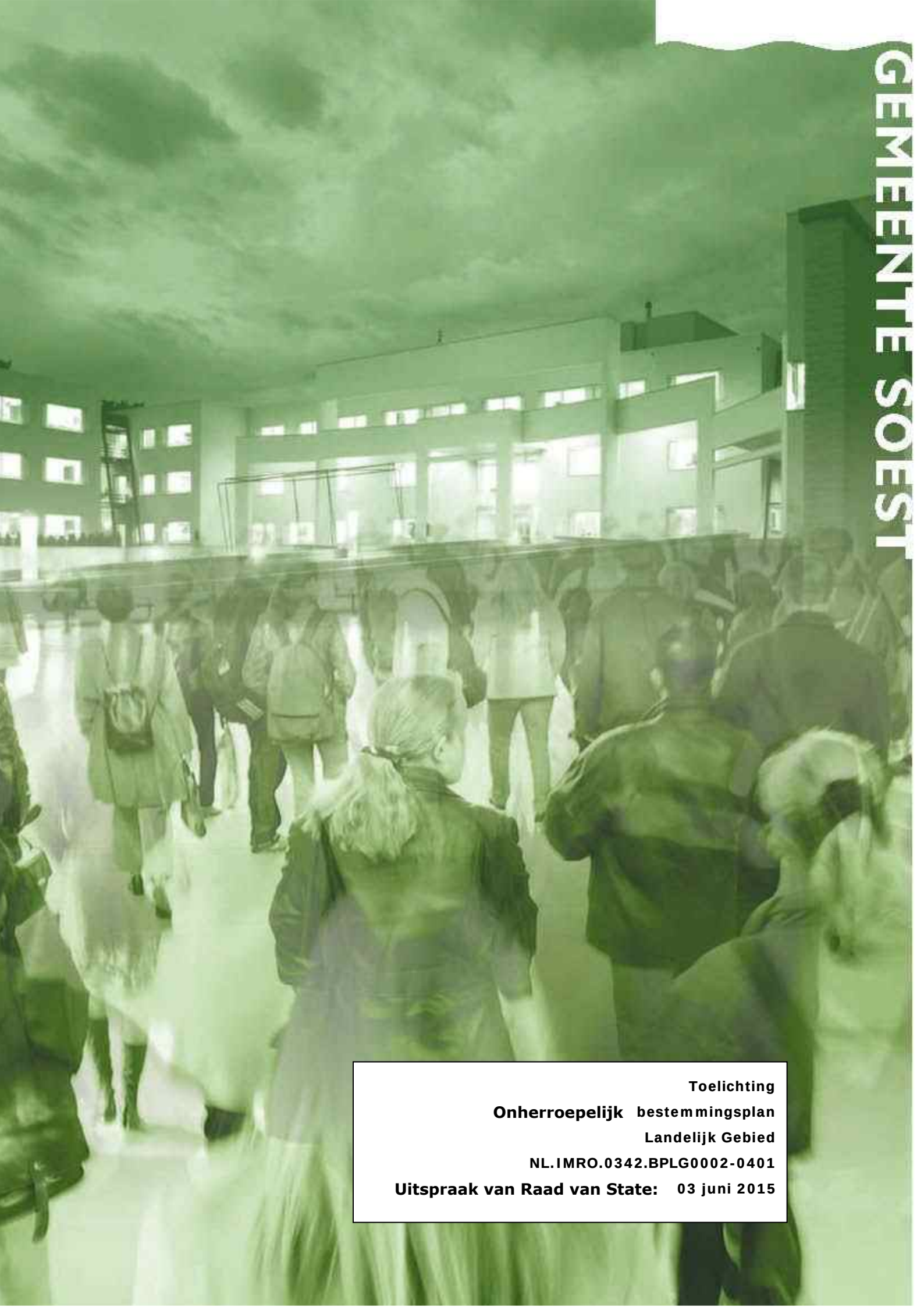




Toelichting

**Onherroepelijk bestemmingsplan**

**Landelijk Gebied**

**NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401**

**Uitspraak van Raad van State: 03 juni 2015**



# INHOUDSOPGAVE

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 Inleiding .....</b>                | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                              | 5         |
| 1.2 Doelstelling.....                             | 5         |
| 1.3 Ligging van het plangebied.....               | 5         |
| 1.4 Vigerende plannen .....                       | 7         |
| 1.5 Planproces.....                               | 7         |
| 1.6 Overleg en communicatie.....                  | 7         |
| 1.7 Leeswijzer .....                              | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 2 Beleidskader .....</b>             | <b>11</b> |
| 2.1 Inleiding.....                                | 11        |
| 2.2 Rijksbeleid .....                             | 11        |
| 2.3 Provinciaal beleid .....                      | 21        |
| 2.4 Regionaal beleid .....                        | 28        |
| 2.5 Gemeentelijk beleid .....                     | 28        |
| <b>HOOFDSTUK 3 Gebiedsvisie .....</b>             | <b>39</b> |
| 3.1 Inleiding.....                                | 39        |
| 3.2 Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest .....     | 39        |
| 3.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan ..... | 40        |
| 3.4 Deelgebieden .....                            | 41        |
| <b>HOOFDSTUK 4 Uitgangspunten.....</b>            | <b>43</b> |
| 4.1 Inleiding.....                                | 43        |
| 4.2 Ruimtelijke uitgangspunten .....              | 43        |
| 4.3 Functionele uitgangspunten.....               | 53        |
| 4.4 Natuur en landschap .....                     | 58        |
| 4.5 Cultuurhistorie .....                         | 60        |
| 4.6 Archeologie.....                              | 61        |
| 4.7 Recreatie .....                               | 62        |
| 4.8 Wonen .....                                   | 65        |
| 4.9 Water .....                                   | 66        |
| 4.10 Milieu .....                                 | 66        |
| 4.11 Verkeer en parkeren.....                     | 66        |
| 4.12 Overige onderwerpen .....                    | 66        |
| <b>HOOFDSTUK 5 Resultaten onderzoeken.....</b>    | <b>67</b> |
| 5.1 Inleiding.....                                | 67        |
| 5.2 planMER .....                                 | 67        |
| 5.3 Verkeer .....                                 | 69        |
| 5.4 Bodem .....                                   | 70        |
| 5.5 Externe veiligheid .....                      | 71        |
| 5.6 Milieuhinder agrarische bedrijven .....       | 72        |
| 5.7 Milieuhinder niet-agrarische bedrijven.....   | 74        |
| 5.8 Geluidhinder .....                            | 75        |
| 5.9 Luchtkwaliteit.....                           | 76        |
| 5.10 Water.....                                   | 77        |
| 5.11 Natuurwaarden.....                           | 80        |
| 5.12 Landschap en cultuurhistorie .....           | 81        |
| 5.13 Archeologie.....                             | 85        |
| <b>HOOFDSTUK 6 Juridische planopzet .....</b>     | <b>89</b> |
| 6.1 Inleiding.....                                | 89        |
| 6.2 De regels.....                                | 89        |
| <b>HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid .....</b>          | <b>97</b> |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid .....             | 97        |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....        | 97        |



# HOOFDSTUK 1    Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Een nieuw bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is noodzakelijk, omdat per 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is vervangen door een nieuwe wet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze laatste wet is expliciet geregeld, dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 5 jaar of ouder zijn moeten uiterlijk op 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. Voor het landelijk gebied van Soest is deze regeling van toepassing. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) stellen bovendien nieuwe technische eisen aan een bestemmingsplan. Daarbij gaat het om de vormgeving van de plannen, de digitaliseringverplichting en de uniformering van regels. Aansluitend op het vorenstaande is in het "Plan van aanval actualisering bestemmingsplannen Gemeente Soest" de doelstelling geformuleerd om vóór 2014 negen actuele digitale bestemmingsplannen voor de gehele gemeente te hebben. Om de doelstelling te verwezenlijken worden de huidige 64 bestemmingsplannen samengevoegd tot negen bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" voorziet in de actualisering van diverse bestaande bestemmingsplannen, mede omdat de geldende bestemmingsplannen of ouder zijn dan 10 jaar of niet voldoen aan de voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde landelijke standaarden (IMRO2008 en SVBP2008).

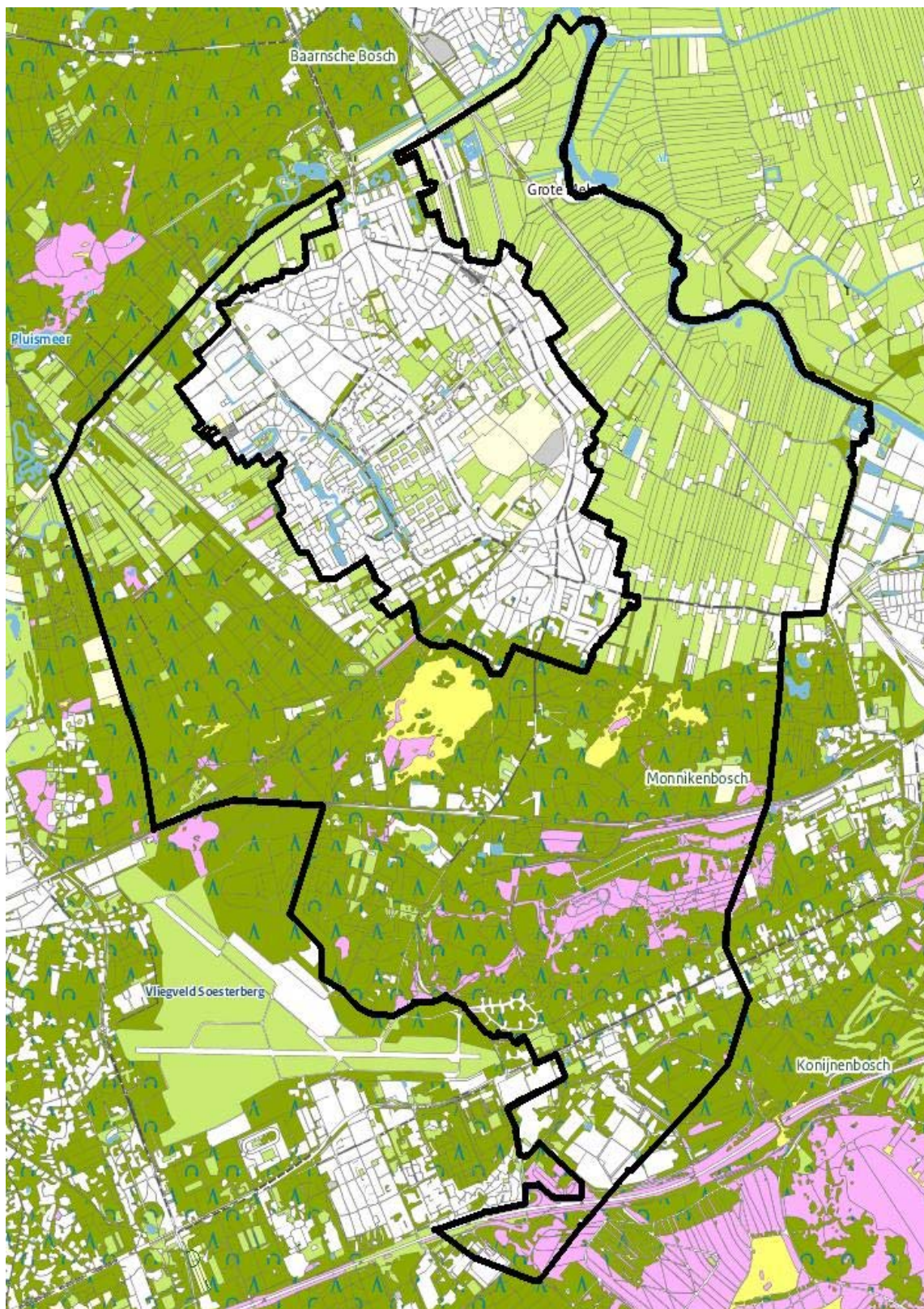
## 1.2 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft meerdere doelen. Het betreft hier:

- meerdere (verouderde) bestemmingsplannen te vervangen en op te nemen in één nieuw bestemmingsplan;
- het voldoen aan de digitale verplichting. Het bestemmingsplan zal digitaal raadpleegbaar worden gemaakt. Doordat de informatiehuishouding beter wordt ingericht kan de gemeente haar ruimtelijke ordeningstaak efficiënter uitvoeren. Voor de burger is de informatie sneller beschikbaar (op elke plaats en elk tijdstip);
- het bestemmingsplan afstemmen op actueel beleid van Rijk, provincie en gemeente. Belangrijkste beleidsdocumenten zijn daarbij de Structuurvisie en verordening van de provincie Utrecht, de Structuurvisie Soest 2009-2030 en de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest. De Gebiedsvisie dient in dit bestemmingsplan juridisch vertaald te worden.

## 1.3 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan omvat het gehele buitengebied van de gemeente Soest. De bebouwingslinten, voor zover gelegen in het buitengebied, aan de Stadhouderslaan, de Birkstraat, Amersfoortsestraat, Wieksloterweg Oostzijde en Wieksloterweg Westzijde zijn onderdeel van dit bestemmingsplan. De kernen Soest en Soesterberg, het grondgebied van de voormalige vliegbasis Soesterberg en De Eng zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan.



Figuur 1 Ligging plangebied

## 1.4 Vigerende plannen

Voor dit plangebied gelden 18 bestemmingsplannen, waarvan meer dan de helft ouder is dan 10 jaar. Deze bestemmingsplannen worden door het opstellen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vervangen. Bovendien is in de loop der jaren een groot aantal vrijstellingen, ontheffingen, wijzigingen en herzieningen doorlopen. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

|    | Bestemmingsplan                        | Vastgesteld in |
|----|----------------------------------------|----------------|
| 1  | Isselt, herziening 2003                | 2004           |
| 2  | Landelijk Gebied                       | 1975           |
| 3  | Hart voor groen 2005                   | 2005           |
| 4  | Landelijk Gebied                       | 1994           |
| 5  | Landelijk Gebied '94, 1e herziening    | 2000           |
| 6  | Soestdijk Noord                        | 1990           |
| 7  | Kerkebuurt                             | 1990           |
| 8  | De Grachten 2000                       | 2000           |
| 9  | De Wiek                                | 2011           |
| 10 | Soesterveen                            | 1987           |
| 11 | Uithees 2002                           | 2002           |
| 12 | Hees 1998                              | 1998           |
| 13 | Amersfoortsestraat                     | 1987           |
| 14 | Amersfoortsestraat 84 + 84a            | 2001           |
| 15 | Recreatiebedrijven 2011                | 2011           |
| 16 | Kamp van Zeist 2006                    | 2007           |
| 17 | RWZI                                   | ontwerp        |
| 18 | Schakelstation (Peter v.d. Breemerweg) | ontwerp        |

## 1.5 Planproces

### Gefaseerde aanpak

Het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied komt in een aantal stappen tot stand:

- inventarisatie: verzamelen van noodzakelijke bouwstenen;
- tafeltjesoverleg: mogelijkheid voor bedrijven, bewoners en gebruikers om wensen met betrekking tot het bestemmingsplan kenbaar te maken;
- voorontwerpbestemmingsplan: vertaling van de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest in de regels en op de verbeelding;
- ontwerpbestemmingsplan: verwerken van inspraak- en vooroverlegreacties;
- vaststelling: beoordeling en beantwoording zienswijzen en de eigenlijke vaststelling van het bestemmingsplan.

## 1.6 Overleg en communicatie

Een nieuw bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vereist een zo breed mogelijk draagvlak. Dit draagvlak voor beleid dient tijdens het planproces te worden verworven en hangt in sterke mate af van de communicatie met doelgroepen.

De gemeente heeft er voor gekozen om alle (agrarische) bedrijven, bewoners en gebruikers van het landelijk gebied actief te betrekken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Daarvoor heeft de gemeente de volgende communicatiemiddelen gebruikt:

### November 2011; eerste nieuwsbrief

In deze nieuwsbrief heeft de gemeente aangegeven, dat wordt gestart met het opstellen van een bestemmingsplan voor het landelijk gebied. De nieuwsbrief bevat informatie over het proces en hoe de gemeente bedrijven, eigenaren en bewoners daarbij wil betrekken.

In de brief is uiteen gezet welke drie stappen moeten worden doorlopen om tot een bestemmingsplan te komen.

Stap 1: De inventarisatie;

Stap 2: Het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan;

Stap 3: Naar een definitief bestemmingsplan.

Bij elke stap is aangegeven wanneer en op welke wijze bedrijven, eigenaren en bewoners in het proces worden betrokken.

#### December 2011

Alle bedrijven, eigenaren en bewoners hebben van de gemeente een brief ontvangen met het verzoek om in het kader van de inventarisatie hun wensen en ideeën kenbaar te maken.

#### 23, 24 en 25 januari 2012

Op deze drie dagen konden de bedrijven, eigenaren en bewoners, die zich daarvoor bij de gemeente hadden opgegeven, hun wensen en ideeën mondeling kenbaar maken dan wel hun schriftelijke reactie mondeling toelichten. Ruim 100 zaken zijn op deze wijze besproken.

#### 15 maart 2012

Op deze datum is het concept voorontwerpbestemmingsplan besproken met verschillende belangorganisaties voor het landelijk gebied. Aan de hand van een presentatie is een toelichting gegeven op de inhoud van het bestemmingsplan en is een aantal onderwerpen besproken.

#### Juni 2012: tweede nieuwsbrief

In deze nieuwsbrief is aangegeven hoeveel reacties de gemeente in het kader van de inventarisatie heeft ontvangen. Het gaat om 191 reacties. Verder is aangegeven wanneer de gemeente verwacht op de binnen gekomen reacties te reageren en wanneer de gemeente verwacht het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak en vooroverleg ter inzage te leggen.

#### 18 september 2012

Op deze datum hebben alle 191 bedrijven, eigenaren en/of bewoners schriftelijk bericht gekregen hoe de gemeente op hun wensen en ideeën heeft gereageerd.

De gemeente heeft beoordeeld of de wensen passen binnen het beleid van provincie en gemeente, of deze ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar zijn en of de eventueel benodigde ruimtelijke onderbouwingen beschikbaar en compleet zijn. Indien de verzoeken zijn goedgekeurd en volledig onderbouwd zijn, zijn de verzoeken opgenomen in het bestemmingsplan conform de wens van de indiener.

Daar waar dit niet het geval is zijn verzoeken afgewezen of is een aanvullende onderbouwing van het verzoek gevraagd. In dit laatste geval worden verzoeken waarvoor een aanvullende onderbouwing nodig is in een later stadium beoordeeld.

Veel verzoeken, die zijn ingediend hebben betrekking op uitbreiding, nieuwbouw of functie-wijziging. De gemeente wil de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Daarom is extra bebouwing niet gewenst en in strijd met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied.

#### September 2012: derde en vierde nieuwsbrief

In de derde nieuwsbrief is aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan gereed is en vanaf 20 september 2012 gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

De (agrarische) ondernemers en andere belanghebbenden uit het plangebied worden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en hun opmerkingen en wensen in de vorm van een inspraakreactie kenbaar te maken.

In de vierde nieuwsbrief zijn de ondernemers, eigenaren en bewoners geïnformeerd over de verdere procedure en de vervolgstappen.

#### 24 en 25 september 2012

Op deze twee dagen heeft de gemeente een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan georganiseerd. De inloopbijeenkomsten zijn door circa 100 personen bezocht.

#### Vervolg na inspraakperiode vanaf 1 november 2012

In een 'Nota van inspraak en vooroverleg' zijn alle ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en van een antwoord van de gemeente voorzien. Daarin wordt ook aangegeven of het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de reacties wordt aangepast, en zo ja, op welke wijze. Eventuele aanpassingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De 'Nota van inspraak en vooroverleg' wordt door het college van B&W vastgesteld en naar alle indieners van een reactie toegezonden.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan de inspraaktermijn heeft doorlopen en waar nodig, mede naar aanleiding van de ontvangen reacties, is aangepast, wordt met het plan door het college van B&W ingestemd als ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarna gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder via een zienswijze bij de gemeenteraad kunnen reageren. Over de termijn van ter inzage legging en over de inhoud in hoofdzaak van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een vijfde nieuwsbrief verstuurd.

Uiteindelijk wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad met een besluit over de ingekomen zienswijzen vastgesteld.

De gemeenteraad kan waar nodig het ontwerpbestemmingsplan, mede naar aanleiding van ontvangen zienswijzen, aanpassen.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, bestaat onder voorwaarden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State, en kan eventueel een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **1.7 Leeswijzer**

Deze toelichting bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid van Rijk, provincie, waterschap en de gemeente en de consequenties van dit beleid voor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Hoofdstuk 3 beschrijft de gebiedsvisie. In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten beschreven. In dit hoofdstuk wordt onder de ruimtelijke uitgangspunten ingegaan op de bestaande functies en gebruik, alsmede op de nieuwe ontwikkelingen. In deze toelichting is gemotiveerd waarom de met name genoemde nieuwe ontwikkelingen door de gemeente worden toegestaan. Onder de functionele uitgangspunten wordt voor landbouw, natuur en landschap, cultuurhistorie, archeologie, recreatie, niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel, wonen, water, milieu, verkeer en parkeren een beschrijving gegeven van de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de resultaten van het onderzoek, hoofdstuk 6 op de juridische opzet en hoofdstuk 7 op de uitvoerbaarheid.



## HOOFDSTUK 2 Beleidskader

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Wet ruimtelijke ordening

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

##### Structuurvisie

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

##### Rol Rijk, provincies en gemeenten

Het ruimtelijke ordeningsbeleid en de uitvoering daarvan wordt zoveel mogelijk op gemeentelijk niveau vormgegeven. Gemeenten kunnen vanuit hun kennis van de lokale situatie passende regels stellen.

Het Rijk richt zich op onderwerpen, die van belang zijn voor het hele land. De provincie richt zich op provinciale belangen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Provinciale belangen, zoals het beheer van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte, worden in provinciale structuurvisies beschreven.

##### Bestemmingsplannen

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

##### Ruimtelijke plannen op internet

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

#### 2.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro:

de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;  
gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;

overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;  
de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;  
bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

### **2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

In de AMvB zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening, zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. De autonomie van gemeenten op het gebied van bestemmingsplannen, die met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 zou moeten worden vergroot, werd daarmee voor een deel weer ingeperkt. De regering kan immers inhoudelijk aanwijzingen geven waar gemeenten zich aan hebben te houden. Met de AmvB Algemene regels ruimtelijke ordening (Stb. 2011, 391) heeft de regering van die bevoegdheid gebruik gemaakt. De bedoeling van het besluit is, dat een aantal projecten, die de regering van Rijksbeslag vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Maar dat is niet het enige.

Het besluit bepaalt tevens: Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit. Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, moet dat binnen drie jaar gebeuren, aldus de toelichting. Betrokken gemeenten zullen dus het Barro nauwkeurig moeten napluizen om na te gaan of het Barro betrekking heeft op gebieden binnen hun gemeenten en zo ja, of het Barro voor die gebieden alleen regels stelt die in acht moeten worden genomen bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan, of dat er binnen drie jaar bestemmingsplannen moeten worden gemaakt.

Het Barro is op dit punt niet overal even duidelijk.

In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven:

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

Per 1 oktober 2012 zijn de volgende onderwerpen toegevoegd aan het Barro:

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

Op termijn volgt dan nog, blijkens publicaties van de Rijksoverheid, een onderwerp “duurzame verstedelijking”.

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en “vermindering van de bestuurlijke drukte”. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen, die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover, dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten, die een bestemmingsplan opstellen, dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan lopen zij het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is, dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Belanghebbenden, die bezwaren hebben tegen het bestemmingsplan kunnen in het Barro wellicht beroepsgronden vinden. Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld in strijd met het Barro zal een beroepsgrond die daarop is gebaseerd vrijwel zeker slagen.

#### **2.2.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening**

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

Dit is uitgewerkt in een regeling, die bijvoorbeeld de ligging van militaire terreinen vastlegt.

#### **2.2.5 Wijzigingen in de ruimtelijke regelgeving**

Op 1 oktober 2012 wijzigden de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Deze veranderingen in regelgeving hebben consequenties voor ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten: deze plannen moeten vanaf 1 oktober 2012 in lijn zijn gebracht met de nieuwe regelgeving. Daarnaast traden per 1 oktober 2012 delen in het Barro in werking, die in het verleden al zijn vastgesteld, maar die voor hun inwerkingtreding wachtten op deze wetwijziging. De wijzigingen in Wro, Bro, Barro en Rarro zijn aangekondigd in de vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met deze aanpassingen in de regelgeving is de wettelijke borging van het beleid in de SVIR nagenoeg voltooid.

#### Wat verandert er?

In de Wro krijgt het Rijk de mogelijkheid om provincies in medebewind te roepen als het voor de borging van nationale belangen nodig is dat regelgeving via provinciale verordeningen wordt uitgewerkt. Ook wordt de wettelijke grondslag versterkt voor Rijk en provincies om in specifieke omstandigheden ontheffing te verlenen van de geldende regels.

In het Bro wordt de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking, die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

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

- rond Rijkswaagen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegenet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern-)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt.

Ook trad een aantal eerder vastgestelde Barro-regels op 1 oktober 2012 verlaat in werking, omdat deze regels samenhangen met de wetwijziging van de Wro:

- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt, dat de regels worden uitgewerkt in de Barro. Ook de Barro werd daarom op 1 oktober 2012 aangepast. Gemeenten en provincies dienen vanaf 1 oktober 2012 met de gewijzigde regels in hun bestemmingsplannen en verordeningen rekening moeten houden.

### **2.2.6 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter-)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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

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

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de eerdere Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn, dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het Rijk heeft een stimulerende rol. Doel is, dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in, dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

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

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

### **2.2.7 Conclusie**

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het Rijk om

verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het Rijk.

### **2.2.8 Structuurvisie buisleidingen**

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

De Structuurvisie Buisleidingen is het vervolg op het Structuurschema Buisleidingen uit 1985. Het doel van deze Structuurvisie is ook opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin is als nationaal belang (nationaal belang nr. 3) vermeld: ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen. Daarbij is aangegeven, dat het beleid voor buisleidingen op land in de Structuurvisie Buisleidingen wordt uitgewerkt. De Structuurvisie Buisleidingen gaat verder in op het beleid, zoals dat de afgelopen jaren is ontwikkeld voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Voor deze leidingen, reeds bestaand of nieuw, geldt, dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

In november 2012 lag er in Nederland al 18.000 km buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Uit studies en marktverkenningen door het bedrijfsleven is de verwachting, dat in de komende 20 tot 30 jaar extra transportleidingen zullen worden bijgelegd.

### **2.2.9 Wettelijke kaders**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Wet archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid inrichtingen, Wet geluidhinder, etc.

### **2.2.10 Militaire terreinen**

Met betrekking tot militaire terreinen is het volgende van belang:

- Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een militair terrein wordt voor die gronden de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein' opgenomen en worden geen bestemmingen opgenomen, die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van dat terrein;
- Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een onveilig gebied buiten militair terrein, wordt voor die gronden de dubbelbestemming 'Onveilig gebied' opgenomen en worden geen bestemmingen opgenomen, die het gebruik als onveilig gebied belemmeren;
- Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een zend- en ontvangstinstallatie buiten een militair luchtvaartterrein, wordt voor die gronden de bestemming 'Maatschappelijk - militaire zend- en ontvangstinstallatie' opgenomen en worden geen bestemmingen opgenomen, die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van die zend- en ontvangstinstallatie.

### **2.2.11 Nota Belvedere (1999)**

#### Wat is Belvedere?

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

#### Waar blijft Belvedere?

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Stichting Erfgoed Nederland zijn de eerste aanspreekpunten voor de verdere ontwikkeling in het denken over erfgoed en ruimte. De infodesk

van de Rijksdienst beantwoordt vragen over de omgang met erfgoed bij ruimtelijke transformaties, het informatiesysteem Kich / Kimomo wordt versterkt en Erfgoed Nederland zet erfgoed en ruimte steeds opnieuw op de agenda met bijvoorbeeld prikkelende debatten.

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

### **2.2.12 Wet archeologische monumentenzorg (2007)**

Op 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

#### Belangrijke accenten en onderdelen van de Wamz 2007

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

### **2.2.13 Natuurbeschermingswet (1998)**

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in NB-wetgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden, die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd. De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgt voor de bescherming van bijzondere leefgebieden van dieren en planten (habitats), zoals de Veluwe. Door het beschermen van hun leefgebied hebben plant- en diersoorten een betere kans te blijven bestaan. Activiteiten, die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied) mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht om zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden. Dit heet de 'zorgplicht'. Handelingen, die een natuurgebied kunnen beschadigen moeten achterwege worden gelaten. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om te roken in een gebied, dat extra brandgevoelig is door een periode van droogte, omdat anders het gevaar bestaat dat de natuur door brand verloren gaat. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone, die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in de gemeente Soest dus geen sprake zijn.

### **2.2.14 Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag (Conventie inzake de Internationale Handel in Bedreigde Uitheemse Dieren en Planten) maken onderdeel uit van de Flora- en faunawet.

#### Inhoud Flora- en faunawet

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

- jacht;

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

#### Zorgplicht en verbodsbepalingen

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

#### Rode lijsten

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

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

Plaatsing op één van de lijsten betekent niet automatisch, dat de diersoort is beschermd. Daarvoor is opname in de Flora- en faunawet nodig. Rode lijsten hebben een belangrijke signaleringsfunctie, ze geven aan hoe goed of slecht het met een diersoort gaat. In de Soortendatabase is terug te vinden of een diersoort op 1 van de rode lijsten staat. (Deze database bevat beknopte informatie over de formele status van soorten, die in Nederland in het wild voorkomen of voor zouden kunnen komen).

#### Voorgenomen beleid: nieuwe Wet natuurbescherming

Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit moet de regeldruk voor bedrijven en burgers verminderen. De nieuwe Wet natuurbescherming gaat naar verwachting medio 2014 in.

### **2.2.15 Ecologische Hoofdstructuur**

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

#### Ecologische Hoofdstructuur verantwoording van provincies

Bijna alle provincies hebben ingestemd met het Onderhandelingsakkoord decentralisatie natuur (ook wel het Natuurakkoord genoemd) of aangegeven mee te werken aan de uitvoering. Hiermee draagt het Rijk natuurbeheer en plattelandsontwikkeling over aan de provincies.

#### Ontstaan EHS

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

#### Meerwaarde van de EHS

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

#### Onderdelen Ecologische hoofdstructuur

In de EHS liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;

- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

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

#### Niet alle ontwikkelingen verboden

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

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

#### **2.2.16 Wet geluidhinder**

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De Wet geluidhinder biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï 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:

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

Spoorweglawaaï:

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

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

- aanleg/wijzigen van hoofd(spoor)wegen (Hst. 11 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);
- geluidwering gevels (Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012); geluid op straat (APV).

#### **2.2.17 Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken**

In de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De wet is per 1 januari 2008 in werking getreden. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent, dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen, die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen, die direct of

indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

### **2.2.18 Nationaal Bestuursakkoord Water**

Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Men gaat zich inzetten voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer 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 de expertise en deskundigheid met elkaar worden gedeeld.

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

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen, dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Nationaal Bestuursakkoord Water. Doel van het Nationaal Bestuursakkoord Water is om het watersysteem 'op orde te krijgen'.

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

Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad 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.

### **2.2.19 Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. Met andere woorden: de 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

#### **Wat is het watertoetsproces?**

##### Ruimte voor water

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

##### Geen toets achteraf

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

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

#### Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid

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

#### Fasen in het proces

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

#### **2.2.20 De Europese Kaderrichtlijn Water**

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

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

#### Waterkwaliteit in Nederland

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

#### De Kaderrichtlijn Water in het kort

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

### 2.2.21 Nationaal Waterplan 2009-2015

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

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

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2028

De Kadernota Ruimte en het huidige coalitieakkoord hebben als basis gediend voor de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028'. De filosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' staat in beide centraal. Het accent is verlegd van een toetsende rol van de provincie naar sturen op kwaliteit (ontwikkelingsplanologie). Een belangrijke wijziging met betrekking tot de nieuwe verordening is dat bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voorkomt. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.



Figuur 2 Uitsnede gemeente Soest op de Visiekaart

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie:

- Het landschap moet ontsloten worden voor de stedeling en ruimte bieden voor een aantrekkelijk recreatieaanbod;
- Het landelijk gebied dient gevrijwaard te blijven van oprukkende verstedelijking. Ruimte moet behouden blijven voor de landbouw als drager van de kwaliteit van het landschap en voor de robuuste ecologische hoofdstructuur als drager van de biodiversiteit staan hierbij voorop;
- In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stelt de provincie voor de invulling van de kernrandzones de voorwaarden, dat het slechts één of meer van de volgende functies mag betreffen:
  1. kleinschalige functies ten dienste van recreatie of natuur;
  2. uitplaatsing waardoor het stedelijk gebied wordt verbeterd;
  3. woning(en) in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling;
  4. stadsrandactiviteiten zoals maneges, kinderboerderijen, sportvelden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen en recreatiecomplexen (geen tuincentra).

- Bovendien moet de functie passen in een integrale visie en in het landschap en moet de ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding hoger worden. Tenslotte mogen omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening:

- Op gronden, die op de verbeelding van de PRS zijn aangewezen als 'Landelijk gebied' mag geen verstedelijking worden toestaan. In afwijking hierop mag dit bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten, die voorzien in burger- en bedrijfswoningen met een maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup>;
- Voor gebouwen, die in het verleden niet zijn opgericht om permanent te worden bewoond, maar wel als zodanig worden gebruikt, bedraagt de maximale inhoudsmaat 250 m<sup>3</sup>. Voor zover de bestaande inhoud groter is dan 250 m<sup>3</sup> wordt aangesloten bij de bestaande inhoudsmaat;
- In bebouwingsenclaves of bebouwingslinten mag verstedelijking plaatsvinden onder voorwaarden dat:
  1. verstedelijking resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
  2. bebouwing niet plaatsvindt buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
  3. belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast.
- Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven is toegestaan indien sprake is van een economische noodzaak en de uitbreiding niet meer dan 20% bedraagt.
- Bij algehele bedrijfsbeëindiging kunnen agrarische bedrijfswoningen en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte een Woonbestemming krijgen indien:
  1. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden, dan wel versterkt;
  2. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
  3. het aantal wooneenheden met ten hoogste één toeneemt.
- Functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is toegestaan mits:
  1. 50% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing vermindert;
  2. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, dan wel versterkt;
  3. uit een mobiliteitsscan blijkt, dat de functiewijziging niet leidt tot een onevenredige toename van het gemotoriseerde verkeer;
  4. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- Onder voorwaarden zijn woon-zorgvoorzieningen mogelijk;
- Bij uitvoering van de 'Ruimte voor ruimte-regeling' dienen de aanvullende criteria uit de Verordening in acht te worden genomen.

*Bodem*

- Grootchalige ontgroningen zijn niet toegestaan op de Utrechtse Heuvelrug.

*Cultuurhistorie*

- In het gebied ten zuiden van Soest tot aan de spoorweg Utrecht-Amersfoort alsmede ten westen van de Eem moet de cultuurhistorische hoofdstructuur veilig gesteld worden;
- In het gebied ten zuiden van de spoorweg Utrecht-Amersfoort moeten archeologische waarden behouden blijven.

*Landelijk gebied*

- Het gebied tussen Soest en de Wieksloot is aangemerkt als stedelijk uitloopgebied;
- In het gebied tussen Soest en de Eem ligt het accent op het agrarisch grondgebruik;
- In het gebied ten zuidwesten van Soest staat de natuur voorop;
- Verstedelijking is nergens toegestaan tenzij het stedelijk uitloopgebied, Ruimte voor Ruimte, Rood-voor-groen, Groene werklandschappen, kernrandzones, nieuwe landgoederen, EHS-saldobenadering betreft. Voor de overige gevallen kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen;
- De 'groene contour' mag niet worden aangetast;
- Voor de Eempolder geldt, dat bescherming en versterking van de kernkwaliteiten, zoals genoemd in Bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen bij de verordening, voorop staat vanwege de status van Nationaal Landschap;
- De toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving van de kernkwaliteiten, het te voeren beleid en de wijze waarop hiermee omgegaan wordt te bevatten voor het gedeelte bij de Eem.

#### *Landelijk en stedelijk gebied*

- Speciale regels voor de inhoud van woningen en oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
- Woonzorgvoorzieningen zijn toegestaan.

#### *Stedelijk uitloopgebied*

- Stadsrandactiviteiten zijn toegestaan ten oosten van de Wieksloot en ten noorden van Soest. Voor het gebied bij de Eem is dit onder voorwaarden toegestaan.

#### *Glastuinbouw*

- Niet toegestaan.

#### *Rood-voor-groen*

- Overall behalve bij de Eem toegestaan. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden.

#### *Landgoederen*

- Nieuwe landgoederen zijn niet toegestaan. Voor het gebied bij de Eem kan ontheffing door Gedeputeerde Staten verleend worden.

#### *Verblijfsrecreatie*

- Nieuwvestiging is niet toegestaan. Bestaande vestiging mag bij de Eem worden uitgebreid. Voor het overige uitbreiding onder voorwaarden toegestaan;
- Permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan.

#### *Infiltratiegebieden*

- Er dient rekening gehouden te worden met het infiltratiegebied, dat ten zuiden van Soest is gelegen.

#### *Groene werklandschappen*

- Over het algemeen enkel toegestaan direct rond Soest. Langs de Eem toegestaan onder voorwaarden.

### **2.3.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost**

Het 'Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost' (2005) is vastgesteld door de Provinciale Staten van zowel Utrecht als Gelderland en daarna goedgekeurd door het Rijk. Met het Reconstructieplan worden de interprovinciale problemen, die zich voordoen in het landelijk grensgebied, en in de landbouw ontwikkelingsgebieden (LOG's) integraal aangepakt en een goede ruimtelijke structuur bevorderd. Hierbij moet vooral gedacht worden aan het beter op elkaar afstemmen van landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

#### Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang:

- 200 ha gereserveerd voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsaccommodaties. Dit is ook (deels) in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug mogelijk;
- De traditionele melkveehouderij behouden in Eemland;
- Verzachting van de harde bebouwingsranden en het voorkomen van hoogbouw aan de randen van de openheid is wenselijk;
- Natuurontwikkeling op de gradiënt van Heuvelrug naar Eem zodat de ecologische uitwisseling daardoor ook weer kan plaatsvinden;
- Verbreding van de landbouw met groene en blauwe diensten mogelijk. Groene Diensten zijn gericht op het beheer van landschap en wandelpaden (zoals houtwallen en knotwilgen). Een Blauwe Dienst kan zich richten op het vasthouden van water op percelen en in de watergangen;
- Verdroogde natuurterreinen moeten tegengegaan worden. In verband met de kwaliteit van het kwelwater wordt extensivering van agrarische bedrijven langs de flank van de Heuvelrug bevorderd;
- Op de Heuvelrug zelf moet versnippering van het bosgebied worden teruggedrongen, cultuurhistorische waarden worden versterkt en recreatieve druk in de juiste banen worden geleid;
- Waardevolle elementen als stuifzanden moeten daarbij gehandhaafd worden en waar nodig hersteld;

- In delen besloten cultuurlandschap bij Soest en Baarn ligt het accent op handhaven van de ruimtelijke afwisseling en het versterken van natuurwaarden in aansluiting op de Heuvelrug. Dit betekent, dat het bos plaatselijk weer open wordt gemaakt door het herstellen van zichtlijnen en het terugbrengen van heideterreinen;
- Alle vormen van toerisme en recreatie kunnen de economische potenties en de identiteit van het gebied langs de Eem vergroten.

### 2.3.3 Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

#### *Algemeen*

De provincie Utrecht heeft voor haar hele grondgebied, per landschap, kwaliteitsgidsen opgesteld. Het doel van deze kwaliteitsgidsen is tweeledig. Enerzijds worden hierdoor kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. Anderzijds wordt hierdoor inspiratie en houvast geboden over het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden. Op het plangebied zijn twee verschillende kwaliteitsgidsen van toepassing:

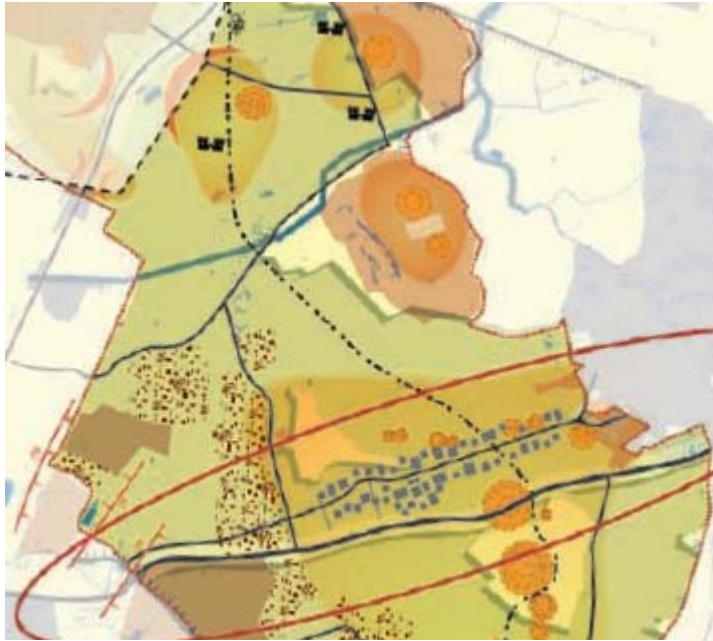
- kwaliteitsgids Eemland, voor het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied;
- kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug, voor het zuidelijk en westelijke deel van het plangebied.



*Figuur 3 Uitsnede van de ambitiekaart Eemland*

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot het katern Eemland:

- Behoud van open ruimte. Wanneer zich ontwikkelingen voordoen moeten deze worden aangegrepen om de openheid te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan het verplaatsen van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen;
- Richting de Heuvelrug (omgeving Birkstraat) is sprake van een overgangsgebied waar het landschap wat meer verdicht is. Eikenlanen en houtwallen op kavelgrenzen passen in dit gebied;
- Manifesteren van grootschalige infrastructuur als gast in het landschap;
- Behoud van het doorlopend grastapijt. Koeien zijn daarbij wenselijk in tegenstelling tot paarden (maneges) en schapen. Dit omdat ook kleinschalige bebouwing in het landschap tegengestaan moet worden;
- Nieuwe bebouwing in open gebied moet vermeden worden. Wanneer door schaalvergroting in de landbouw de openheid wordt versterkt (bijvoorbeeld door het verwijderen van leegkomende opstallen en andere bebouwing) verdient dat de voorkeur;
- Het karakteristieke landschap rondom de Eem dient herkenbaar te blijven;
- Gebieden langs de Eem kunnen dienen als drager voor economie en recreatie gezien de geschiedenis, die het gebied heeft met (handels)nijverheid;
- Het transparant houden van de boerderijlinten in het gebied. Bij bedrijfsbeëindiging moet de bebouwing van het erf zoveel mogelijk worden afgebroken en verkleind. Nieuwbouw (volgens de Ruimte voor ruimte-regeling) moet bij voorkeur in de dorpen, achter de randen van de openheid, plaatsvinden;
- Het spoor moet als een gast in het open landschap benaderd worden. Beplanting langs het spoor moet verwijderd worden.



•  
Figuur 4 Uitsnede van de ambitiekaart Utrechtse Heuvelrug

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot het katern Utrechtse Heuvelrug:

- De heuveltoppen moeten verbijzonderd en beleefbaar gemaakt worden door deze specifiek toegankelijk te maken vanaf de weg;
- Door gebruik te maken van opeenvolgend afwisselend gebruik, gebaseerd op de overgang van hoog naar laag en van droog naar nat, wordt het verband tussen heuveltoppen en flanken beter zichtbaar;
- Geen extra bebouwing op de hoge rug maar enkel op de flanken;
- Niet vergraven van het reliëf, maar het accentueren ervan;
- Zandwegen van bundels karrensporen dienen als referentiebeeld voor wegen over de Utrechtse Heuvelrug;
- Zichtbaar maken van het reliëf langs de wegen op markante punten;
- Voor wonen, werken en recreatie moet bij voorkeur gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing. Door het bijzondere karakter van de Utrechtse Heuvelrug is er weinig ruimte voor nieuwe bebouwing;
- Extensief gebruik van wonen en recreatie dient bij voorkeur te gebeuren op de achterflank. Kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug moeten hierbij versterkt worden en verstedelijking zoveel mogelijk tegengegaan.

### **2.3.4 Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug**

De Utrechtse Heuvelrug en Het Gooi vormen samen Heel de Heuvelrug. De regionale partijen hebben daarvoor 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug' opgesteld en zetten daarmee in op herstel en versterking van de eenheid, kwaliteit en uitstraling van Heel de Heuvelrug. De uitwerking van de Gebiedsvisie zal plaatsvinden met een Meerjaren gebiedsprogramma.

De Gebiedsvisie schetst het streefbeeld voor 2025 en stelt prioriteiten voor de komende jaren. Met één visie voor de gehele Heuvelrug worden identiteit, kansen en ambities voor de Heuvelrug krachtig neergezet. De planopstellers hebben het streefbeeld voor 2025 als volgt omschreven: 'Heel de Heuvelrug kan in 2025 ervaren worden als een samenhangende eenheid, zowel voor mens als natuur. Functies en eigenschappen die 'des Heuvelrugs' zijn komen samen in een afwisselend palet: wonen in het groen, afwisseling, uitgestrektheid, romantiek, aansluitende routenetwerken, robuustere natuur met veel verschillende biotopen, herkenbare cultuurhistorische verhaallijnen en identiteiten, een innovatieve wellnesssector, een passende en aansprekende recreatieve sector en kunst.'

Voor zover het bestemmingsplan nodig is om elementen uit de gebiedsvisie te realiseren, biedt dit bestemmingsplan daarvoor afdoende ruimte.

### 2.3.5 Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland

Het Nationaal Landschap Arkemheen Eemland (NLAE) is één van de vijf Nationale Landschappen binnen de provincie Utrecht. In de Nota Ruimte zijn de drie kernkwaliteiten voor Arkemheen-Eemland benoemd:

- Extreme openheid;
- Slagenverkaveling;
- Veenweidekarakter.

De provincie Utrecht heeft dit beleid nader uitgewerkt en verankerd in een uitwerking van het Streekplan/Structuurvisie. De hoofddoelen van het beleid voor het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland zijn:

- het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten;
- versterking van de ecologische en sociaal-economische vitaliteit.

Dat wil de provincie bereiken door:

- Ontwikkeling van een duurzame en vitale landbouw door:
  - Het verbeteren van de landbouwstructuur voor grondgebonden bedrijven;
  - Het stimuleren van verbrede landbouw.
- Het veroveren van de harten van bewoners, omwonenden en recreanten voor het NLAE door:
  - Het gebied beleefbaar te maken door het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid;
  - Het geven van informatie over het gebied.
- Het beschermen en versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten door:
  - Het beheren, versterken en ontwikkelen van deze kwaliteiten;
  - De realisatie van de ecologische hoofdstructuur en het uitbreiden en verbeteren van agrarisch natuurbeheer, vooral voor weidevogels;
  - Het zorgdragen voor een goede planologische bescherming van die kwaliteiten.
- Een voortvarende uitvoering van het bovenstaande door:
  - Het bevorderen van samenwerking tussen boeren, burgers, maatschappelijke organisaties en overheden;
  - Het bundelen van geld en menskracht.

Een groot deel van de Eempolder in de gemeente Soest is aangewezen als 'overgangsgebied'. De extreme openheid van Arkemheen-Eemland wordt benadrukt door de meer besloten overgangsgebieden. Hier gaan de besloten bosgebieden geleidelijk over naar het open gebied. Te beschermen en te ontwikkelen kernwaarden in de overgangsgebieden zijn het contact met het open gebied, afwisseling in landschap (open en besloten), landschappelijke kenmerken van het aanliggende open gebied én de meer half-open en gesloten landschappen, de doorlopende zichtlijnen van het open gebied in het overgangsgebied.



Figuur 5 Begrenzing Nationaal Landschap Arkenheem Eemland

### **2.3.6 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015**

Utrecht is een mooie provincie. Maar het gebied is ook kwetsbaar doordat klimaatverandering en bodemdaling gevolgen hebben voor het bodem- en watersysteem. Bovendien wordt Utrecht steeds drukker door de groei van de bevolking en van de economie. Waar laat je bijvoorbeeld het teveel aan water? Wat wil de provincie Utrecht doen om onze zoetwatervoorraad veilig te stellen? Of: hoe zorgt de provincie Utrecht, dat de zwemwaterkwaliteit goed blijft? De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In haar beleid gaat zij uit van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterhuishoudingsplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterhuishoudingsplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen, die de provincie Utrecht zelf neemt ten aanzien van het grondwater. Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld.

De provincie Utrecht ziet zich bij het water beleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek.

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

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

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

### **2.3.7 Provinciaal Waterplan 2010 - 2015**

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

### **2.3.8 Provinciaal Grondwaterplan 2008 - 2013**

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

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

### **2.3.9 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011**

In dit plan staan de voornemens van de provincie Utrecht op het terrein van het milieu beschreven. Het Provinciaal Milieubeleidsplan heeft de volgende speerpunten: Leefbaarheid werkt aan de leefomgevingskwaliteit met gezondheid als richtinggevend criterium. Duurzaamheid werkt aan duurzame ontwikkeling met als speerpunten duurzame energie, energiebesparing en klimaatadaptatie. Provinciale Staten hebben besloten dit plan te verlengen. Een meerderheid in Provinciale Staten stemde op 2 februari 2012 in met een verlenging van het provinciaal milieubeleidsplan met 2 jaar, met als belangrijkste redenen dat het huidige plan ambitieus genoeg is en dat de provincie straks flexibel kan inspelen op de ontwikkelingen rondom de nieuwe omgevingswet van het Rijk.

## **2.4 Regionaal beleid**

### **2.4.1 Waterbeheer plan Vallei en Eem 2010 - 2015**

Het plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent, dat het beheersgebied beschermd wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent, dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent, dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt. In het Waterbeheerplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. De huidige regionale kering langs de Eem voldoet niet aan de daarvoor geldende veiligheidsnorm. Onvoldoende scorende waterkeringen zullen uiterlijk 2015 aangepakt worden om aan de veiligheidsnorm te kunnen voldoen. Op de verbeelding is een waterkering opgenomen van circa 25 meter.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030**

De gemeenteraad van Soest heeft 29 oktober 2009 de 'Structuurvisie Soest 2009-2030' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn op basis van maatschappelijke trends, de bestaande situatie en het vigerende beleid uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn verschillende waarden en belangen afgewogen. Zo mogelijk zijn belangen gezamenlijk ontwikkeld. De Structuurvisie geeft een streefbeeld voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2030. Hierin doet de gemeenteraad uitspraken over alle onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn. De kern Soesterberg en de vliegbasis Soesterberg zijn in de structuur visie niet meegenomen, omdat deze gebieden reeds voorwerp zijn van eigen besluitvorming.



*Figuur 6 Structuurvisie kaart Soest*

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang:

- Het groene, dorpse karakter van Soest mag niet verloren gaan;
- De Ecologische Hoofdstructuur en de openheid van het waardevolle (Nationaal landschap) moeten gehandhaafd worden;
- De recreatieve functie van de Eem kan verder verbeterd worden. Bescheiden boten- of kano-verhuur is een potentiële ontwikkeling;
- De Korte en Lange Duinen (en toekomstig Nationaal militair museum) moeten verder recreatief worden benut;
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Soest is inmiddels geactualiseerd door de totstandkoming van de Gebiedsvisie Landelijk Soest (zie verder Hoofdstuk 3 van deze toelichting);
- In het Soesterveen ligt een opgave om nieuwe natuur (zowel binnen de EHS als binnen de groene contour) te ontwikkelen. In de westelijke hoek moet een waterberging komen (inmiddels gerealiseerd) voor industrieterrein de Grachten;
- Bij toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling moet sterk op kwaliteit worden beoordeeld;
- Het gebied rondom de Jachthuislaan moet beter ontsloten worden voor bewoners en recreanten door ommetjes te creëren. Landschapselementen zoals een bomenrij langs de laan en groene afzoming van bestaande woningen moeten daarbij worden benadrukt;

- De ontwikkeling van het gebied tussen de Inspecteur Schreuderlaan en de Stadhouderslaan kan plaatsvinden in het verlengde van de bestaande landschappelijke kwaliteiten. De structuur met elzen en knotwilgen kan worden doorgezet en versterkt;
- De ruimtelijke kwaliteiten van het landgoed Pijnenburg en het bosgebied Hees moeten worden gekoesterd. Daarvoor moet het bestaande ensemble van gebouwen, bosschages, open gebieden en bos worden gehandhaafd ook moeten nieuwe kleinschalige ontwikkelingen bijdragen aan die kwaliteiten;
- De Praamgracht wordt afhankelijk van de omgeving en gewenste natuurdoeltypen ingericht als ecologische verbingszone. De kwaliteiten als natte verbinding tussen het kwelgebied ten (zuid)westen van Soest en de Eem staan hierin centraal;
- De Eemvallei moet landschappelijk worden versterkt. De Eem moet zichtbaar blijven. Recreatie moet passen binnen de ecologische doelstellingen van de Eem;
- Het gebied ten zuiden van de Birkstraat wordt ingericht als ecologische hoofdstructuur. Dit gebied wordt met een ecologische verbinding verknoopt met de Eem.

### **2.5.2 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015**

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het landschap is uitgebreid geanalyseerd. Op grond daarvan wordt de gewenste ontwikkeling per deelgebied aangegeven.

Het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door participeren, instanties en gemeenten, die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit, casu quo haar groen-blauwe structuur vormt het voornaamste doel. Ook het opstellen van de bijhorende beleidskaders voor de gemeenten maakt hier onderdeel van uit. Het LOP dient ervoor om alle ontwikkelingen in het buitengebied te (be)geleiden, die te maken hebben met landschap. En het LOP is zeer geschikt voor het voeren of continueren van een actief gemeentelijk landschapsbeleid.

De andere doelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan zijn:

- een bijdrage leveren aan de dynamiek en daarmee de kwaliteit van het landschap;
- het stimuleren van lokale en regionale initiatieven, zodat de identiteit en verscheidenheid van het landschap wordt versterkt;
- de zorg voor de ontwikkeling van het landschap dicht bij de burger en het lokale bestuur brengen;
- daadwerkelijk de uitvoering van projecten in gang zetten;
- zorgen voor een helder kader op lokaal niveau voor de beoordeling van ingrepen uit een oogpunt van landschapskwaliteit.

Aan de hand van de opgaven, die voortkomen uit de uitgebreide inventarisatie en analyse van het bestaande landschap, het beleid en de diverse ontwikkelingen in het gebied is een ontwikkelingsvisie voor de periode tot 2015 opgesteld. Deze is vervolgens vertaald in concrete ideeën voor uitvoeringsprojecten. Het LOP vormt een verdere uitwerking van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. De zonering van het reconstructieplan in verwevings-, extensiverings-, en landbouwontwikkelingsgebied vormt in het LOP het uitgangspunt voor de na te streven ruimtelijke kwaliteit. Het LOP is een toetsingskader bij ontwikkelingen en mogelijke functiewijzigingen in het landschap.

Het uitvoeringsprogramma bevat voorstellen voor een groot aantal uit te voeren projecten op het gebied van beheer en aanleg van landschapselementen (houtwallen, singels, boomgaarden, amfibieënpoelen, slootkantenbeheer, etc), natuurontwikkelingsprojecten in het kader van de EHS, recreatieve projecten (routes en informatie) en voorstellen op het gebied van planvorming.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende projectideeën van belang:

#### **Beheer en aanleg Natuur en Landschap**

- A2 Aanleg en herstel streekeigen natuur- en landschapselementen;
- A3 Aanleg en herstel streekeigen erfbeplantingen;
- A6 Natuurvriendelijk slootkantenbeheer polder;
- A7 Natuurvriendelijke oevers wettingen;
- A8 Natuurvriendelijk slootkantenbeheer zandgronden;
- A9 Vrijwillig weidevogelbeheer;
- A10 Lanen en Zichtlijnen.

### **Natuurontwikkelingsprojecten**

- B1 EVZ Praamgracht;
- B2 Kleinschalige natuurontwikkelingen door particulieren.

### **Recreatieve projecten**

- C6 Stimulering kwaliteitsverbetering verblijfsrecreatie;
- C7 Toeristische informatiepunten.

### **Beleidsmatige en procesmatige projecten**

- E3 Cultuurhistorische waardenkaart.

### **Deelgebieduitwerkingen en planvorming**

- F1 Uitkijkplaats en natuurontwikkeling aan de Eem;
- F2 Kanovoorzieningen langs de Eem;
- F3 Faunapassages over de Birkstraat;
- F5 uitvoering schetsplan Soesterveen;
- F7 Structuurvisie De Birk;
- F9 Uitvoeringsplan Zuider Eng;
- F10 Herontwikkeling voormalige militaire terreinen.

### **2.5.3 Gebiedsvisie landelijk gebied Soest**

In de Gebiedsvisie landelijk gebied Soest bepaalt de gemeenteraad wat de mogelijke ontwikkelingen zijn om een duurzame toekomst voor het landelijk gebied te garanderen. Dit bestemmingsplan werkt deze visie verder uit door de visie daarin juridisch vast te leggen.

Voor dit bestemmingsplan van belang:

#### **Bos- en heidegebied (ten zuiden van de kern Soest)**

- Behoud van de strakke bosrand ten zuiden van de Wieksloot;
- Ter plaatse van recreatieparken in het Birkstraatgebied bos behouden als ruimtelijk kader en buffer;
- Ter plaatse van de Lange Duinen het bos als buffer tussen het stuifzandgebied en de dorpsrand (Soest-Zuid) behouden;
- Boslanen behouden, met name in Laag Hees en de Paltz;
- Bosranden langs het voormalige vliegveld behouden;
- Bebossing langs de Amersfoortsestraat behouden.

#### **Eempolder**

- Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedteverhouding kleiner of gelijk aan 1:7);
- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter;
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling;
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting;
- Bescheiden gebruik inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz;
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen;
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf;
- Traditioneel kleurgebruik;
- Bij toepassing 'Ruimte voor ruimte-regeling':
  1. alle bestaande voormalige, cultuurhistorische niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> slopen;
  2. één nieuwe woning van één laag met kap met een maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup>;
  3. bijgebouwen eveneens één laag met kap, met de maximale oppervlaktemaat van 50 m<sup>2</sup>.
- Bij functieverandering:
  1. cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden behouden;
  2. oppervlakte overige bedrijfsgebouwen met minimaal 50% reduceren;
  3. geen onevenredige toename van verkeer.
- Bij uitbreiding met groene of blauwe diensten het onderkomen daarvan, (indien nodig) zoveel mogelijk onderbrengen in bestaande bedrijfsgebouwen of overeenkomstig de regels die gelden voor het erfensemble;
- Bij uitbreiding van agrarische bedrijven gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:
  1. ideale verhouding tussen breedte en lengte van het erf 1:2;
  2. erf-grootte maximaal 2 hectare;
  3. erf grenst aan weerszijde van een sloot;
  4. liever geen verlichte ligboxstallen, bij toestaan verplichting tot afschermen opnemen;

5. eventuele biovergistingsinstallaties op het erf plaatsen;
6. erfbeplanting langs zijkanalen achter het woonhuis minimaal 8 m breed;
7. alle gebouwen één laag met kap.

#### **Birkstraat**

- Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedteverhouding kleiner of gelijk aan 1:7);
- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter;
- Handhaven solitaire ligging boerderijen met doorzichten ertussen (minimaal 50 meter breed);
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling;
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting;
- Bescheiden gebruik inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz;
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen;
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf. Hoofdgebouw is gebaseerd op langgeveltype;
- Traditioneel kleurgebruik;
- Behoud van de karakteristieke eikenlanen langs de Birkstraat en haaks daarop;
- Bij toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling:
  1. alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> slopen;
  2. één nieuwe woning van één laag met kap met een maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup>;
  3. bijgebouwen eveneens één laag met kap, met de maximale oppervlaktemaat van 50 m<sup>2</sup>.
- Bij functieverandering:
  1. cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden behouden;
  2. oppervlakte overige bedrijfsgebouwen met minimaal 50% reduceren;
  3. geen onevenredige toename van verkeer.
- Bij uitbreiding met groene of blauwe diensten het onderkomen daarvan, (indien nodig) zoveel mogelijk onderbrengen in bestaande bedrijfsgebouwen of overeenkomstig de regels die gelden voor het erfensemble.

#### **Wieksloot**

- Behoud groene dorpsrand;
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en bosgebieden;
- Behoud open zichtrelaties, zowel vanaf Wiekslooterweg als vanaf de wegen haaks daarop;
- Hoofdgebouwen naar Wiekslooterweg gericht, met de langste gevel in de richting van de verkaveling (indien toch een dwarshuis dan maximaal 10 meter breed);
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- Bij nieuwe bebouwing:
  1. schaal en maat conform bestaande bebouwing;
  2. bebouwing in één laag met kap;
  3. eigentijdse vormgeving toestaan;
  4. samenhang tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

#### **Jachthuislaan**

- Behoud laanbeplanting langs Jachthuislaan;
- Behoud groen langs dorpsrand. Erfbeplanting aan de achterzijde van bebouwing;
- Koninginnelaan moet behouden worden, en specifieke aandacht bij eventuele aanvragen van kapvergunningen;
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en parken;
- Behoud open zichtrelaties vanaf Jachthuislaan;
- Behoud oorspronkelijke rechte loop Praamgracht (aandachtspunt bij natuurontwikkeling);
- Woningbouw moet passen bij aansluitende woonmilieus: vrijstaand of twee-onder-een-kap met ruime tuinen;
- Groene dooradering van woningbouw, behoud zichtlijnen vanaf openbare weg naar Jachthuislaan.

#### **2.5.4 Verordening kleinschalige nevenactiviteiten**

De Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (Wsv), op 1 mei 2003 in werking getreden, bood de gemeenten de mogelijkheden om een Verordening kleinschalige nevenactiviteiten op te stellen. Kleinschalige nevenactiviteiten, die in deze verordening zijn opgenomen worden dan - onder voorwaarden - voor de stankhinder gelijkgesteld met de bij een veehouderij behorende woning. Door zo'n verordening vast te stellen werd duidelijk welke nevenactiviteiten uit een oogpunt van stank geen belemmering vormden voor - de

uitbreiding van- omliggende agrarische bedrijven. Hierdoor werd ook helder welke nevenactiviteiten op basis van de stankwetgeving mogelijk waren of zijn in het buitengebied. Echter op 1 januari 2007 is de Wsv vervangen door de Wet geurhinder en veehouderij. De "verordening" komt hierin niet meer in terug.

In bestemmingsplannen van gemeenten hoeft de verordening dan niet meer als zodanig te worden aangehaald, maar wordt er in de toelichting en de regels in het bestemmingsplan ingegaan op de omvang in m2 voor verbrede landbouwactiviteiten.

De Verordening kleinschalige nevenactiviteiten zal worden ingetrokken bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

### **2.5.5 Beeldkwaliteitplan Buitengebied Soest**

Het buitengebied is één van de 18 deelgebieden in de Welstandsnota 2004 van de gemeente Soest. Voor het buitengebied is een Beeldkwaliteitplan gemaakt. Op 16 september 2004 heeft de gemeenteraad dit Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied Soest' (2004) omvat het buitengebied van de gemeente Soest, behalve het voormalige vliegveld Soesterberg en de legerbasis.

#### Voor dit bestemmingsplan van belang:

- Traditionele boerderijen zijn beeldbepalend voor het buitengebied en moeten worden behouden;
- De oorspronkelijke samenhang en ordening in de gebouwen en in het erf met landelijk karakter moet worden gehandhaafd en versterkt;
- Nieuwe moderne boerderijen moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen: Introduceren van nieuwe landschappelijke woonvormen, die hun inspiratie vinden in het archetypen van de langgevelboerderij;
- De kwaliteiten van bestaande utilitaire gebouwen handhaven en versterken;
- Het zichtbaar maken van de historie van utilitaire gebouwen;
- Het handhaven van de beperkte omvang van sportgebouwen en het versterken van de ruimtelijke samenhang bij het sportcomplex;
- Recreative bebouwing moet de natuurlijke vaak bosachtige omgeving respecteren;
- Erfbeplanting is belangrijk als schakel tussen bebouwing en het open landschap.

### **2.5.6 Nota Recreatie en Toerisme 2012-2020**

Met het Beleidsplan Toerisme en Recreatie 2012-2020 wordt actief gestuurd op de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector.

Daarbij worden twee ambities geformuleerd:

- het groene karakter van Soest versterken en de recreatie mogelijkheden vergroten, dat betekent o.a.:
  - goede verblijfskwaliteit natuurgebieden (afstappunten, pleisterplaatsen);
  - ondersteunende horeca langs routenetwerken;
  - nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het landschap;
  - goed routenetwerk.
- groei van de toeristische bestedingen ter stimulering van de economische vitaliteit, dat betekent o.a.:
  - goede verblijfskwaliteit natuurgebieden;
  - horecagelegenheden langs routenetwerken;
  - ondersteunende diensten zoals verhuur van vervoermiddelen;
  - kleinschalige verblijfsaccommodaties aan routestructuren;
  - bij toetsing van nieuwe verzoeken aan planologische mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen langs routestructuren, zoals pleisterplaatsen en kleinschalige verblijfsrecreatie, de toeristische en economische belangen mee laten wegen;
  - voldoende poorten/transferia.

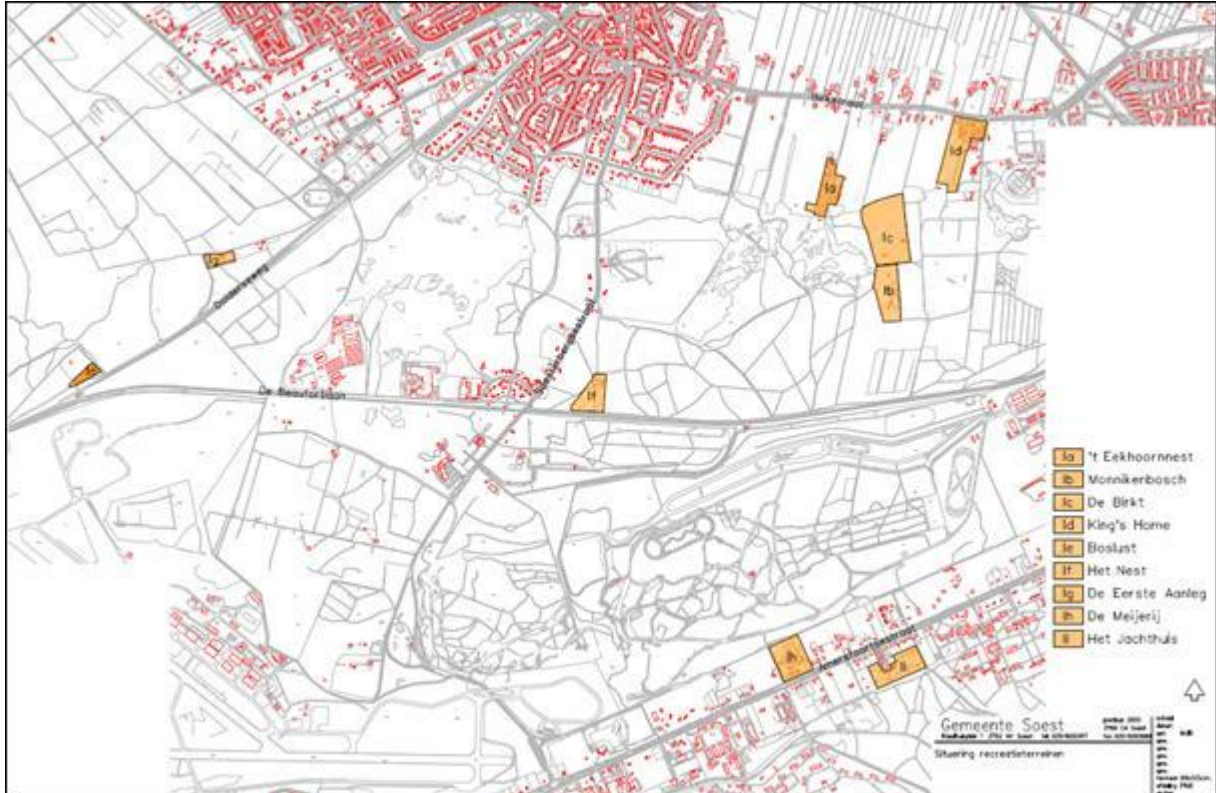
### **2.5.7 Nota verblijfsrecreatie 2008**

In de Nota verblijfsrecreatie (2008) wil de gemeente duidelijkheid geven over haar visie op de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector en de beschreven opgaven en aangeven waar en onder welke voorwaarden zij ontwikkelingsmogelijkheden ziet voor deze sector. De gemeente streeft naar het behouden en versterken van het huidige verblijfsrecreatieve aanbod en de ontwikkeling van goed inpasbare vormen van verblijfsrecreatie. De gemeente wil de bezoeker een kwalitatief hoogwaardige omgeving bieden om te verblijven. Kwaliteit is terug te vinden in het aanbod aan verblijfsaccommodaties (ruimte en voorzieningen), de kwaliteit van de omgeving

(uitstraling en ruimtelijke kwaliteit) en het hoge voorzieningenniveau (dienstverlening en gastvrijheid).

#### *Kwaliteitsslag bestaande ondernemingen*

De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardig aanbod aan verblijfsrecreatie. Zij neemt zich voor het doorvoeren van een kwaliteitsslag bij bestaande bedrijven zoveel mogelijk te faciliteren.



*Figuur 7 Recreatieterreinen*

1. Het Eekhoornnest, Birkstraat 118 B;
2. Camping Monnikenbosch, Birkstraat 150;
3. Naturisten De Birk, Birkstraat ongenummerd;
4. Camping King's Home, Birkstraat 132;
5. Chaletpark Boslust, Dolderseweg 11;
6. Camping Het Bossch, Soesterbergsestraat 133;
7. Camping De Eerste Aanleg, De Zoom 7;
8. Bungalowpark Albertsdorp, Amersfoortsestraat 91;
9. Bungalowpark 't Jachthuis, Amersfoortsestraat 126 B.

#### *Gerichte differentiatie*

Bij uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven en ontwikkeling van een nieuw verblijfsrecreatief aanbod ziet de gemeente graag diversificatie van het aanbod en niet 'meer van hetzelfde'. Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen bij voorkeur een aanvulling te zijn op het bestaande aanbod.

#### *Toetsingskaders*

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud van het huidige gemengde en groene karakter van de recreatieterreinen met zowel recreatiewoningen als met (mobiele) kampeermiddelen waaronder stacaravans en chalets.

Combinaties van de verschillende regelingen zijn dus mogelijk. In feite is dat al de bestaande situatie. Genoemd kan hier onder andere worden Het Bossch. Dit zijn gecombineerde bedrijven waar zowel recreatiebungalows staan als bijvoorbeeld seizoensplaatsen voor kampeermiddelen mogelijk zijn. In het bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden in de regels vastgelegd.

### **2.5.8 Woonvisie 'Soest verbindt bestaand en nieuw' 2012**

In december 2012 is door de gemeenteraad de Nota 'Wonen in Soest, de Woningmarkt in perspectief' vastgesteld. Deze nota schetst actuele trends en ontwikkelingen op landelijk en lokaal niveau, de toekomstige woonbehoefte en de wijze waarop de gemeente daar met haar aanbod op in kan spelen. De gemeente Soest kiest er voor om te bouwen naar behoefte en tegelijkertijd de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden.

### **2.5.9 Groenstructuurplan 2005**

In het groenstructuurplan "Staalkaart in het Groen" van de gemeente Soest (2005) is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Het groenstructuurplan doet geen uitspraken over de groenstructuren in het landelijk gebied. Sommige historische landschappelijke structuren uit het landelijk gebied, zoals de 'streken' (Boerenstreek, Dorpsstreek, maar ook oude wegen als de Dorresteinweg, Eigendomweg, 1e en 2e Heezerlaantje) zijn als structuurbepalende elementen van het landschap behouden in het stedelijk gebied. Vanwege de cultuurhistorische en identiteitsbepalende waarden van dergelijke structuurbepalende landschapselementen is het van belang dat de relatie tussen stedelijk en landelijk gebied behouden blijft, zowel in ruimtelijke als in functionele zin (routes).

### **2.5.10 Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsplan 2010-2014**

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

#### Ambities voor 2030

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

#### Doelstellingen voor 2015

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijv. van D naar C);
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren. Deze ambitie is 2012 neerwaarts bijgesteld tot 7;
- In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en het cradle tot cradle-principe toepassen.

#### Voor dit bestemmingsplan is het volgende aspect van belang

- Nieuwe ontwikkelingen duurzaam inpassen in de omgeving.

### **2.5.11 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015**

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Hemelwater, dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd.

Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

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

### **2.5.12 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2010-2014**

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om

maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van een wijk. Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht.

#### **2.5.13 Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017**

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

#### **2.5.14 Beschermd stads- en dorpsgezicht**

De Monumentenwet 1988 bepaalt, dat gemeenten verplicht zijn om een door het Rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen, omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt regels te formuleren, die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt, dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten, die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst.

Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is er op gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving.

Zie voor een verdere beschrijving van de beschermde dorpsgezichten paragraaf 5.12.

#### **2.5.15 Nota geluidbeleid 2012**

De Nota geluidbeleid is een door burgemeester en wethouders vastgesteld document (begin 2012) voor de uitvoering van wettelijke geluidtaken. In deze nota is een groot aantal beleidsregels per thema vastgesteld. De nota is opgedeeld in de thema's industrielawaai, verkeerslawaaï, uitgaanslawaaï en buitengebied. Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn met name industrielawaai, verkeerslawaaï en het verlenen van hogere grenswaarden van belang. Verder spreekt de nota over het zo veel mogelijk scheiden van functies of menging van functies op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

#### **2.5.16 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2008**

De gemeenteraad van Soest heeft op 30 oktober 2008 de beleidsnota van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan ('GVVP') vastgesteld. Het GVVP bestaat uit drie delen, te weten de Kadernota, de Beleidsnota en het Uitvoeringsprogramma 2009-2010. Met het GVVP is het verkeersbeleid tot 2020 vastgesteld. Tevens wordt hiermee een kader geboden waarbinnen verkeersplannen en andere gemeentelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en uitgevoerd.

Aan de hand van de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid zijn voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer strategische doelen gesteld (Kadernota). Die zijn vertaald naar concretere tactieken en oplossingsrichting (Beleidsnota), waarna een voorstel is gedaan voor de uitvoering (Uitvoeringsprogramma 2009-2010).

Bij de totstandkoming van het GVVP is volgens de Planwet verkeer en vervoer (1998) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat houdt in dat belanghebbenden hun mening ('zienswijzen') over het ontwerp naar voren kunnen brengen. In de Nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. Eveneens is hierbij aangegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan.

De Birkstraat (N221) maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur van de gemeente Soest en vormt een belangrijke route voor de ontsluiting van de gemeente. Binnen het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor uitbreiding van (neven)functies langs deze weg. Deze ontwikkeling staat haaks op het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersbeleid, waarin deze weg als gebiedsontsluitende weg is aangemerkt. Met name naar links afslaand verkeer naar de percelen zorgt voor congestie en een grotere kans op (ernstige) verkeersongevallen.

#### **2.5.17 Sociaal- en economisch beleid gemeente Soest 2008 - 2015**

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

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

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

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

#### **2.5.18 Detailhandelsbeleid 2006-2015**

Het detailhandelsbeleid 2006-2015 is gebaseerd op het rapport, dat door DTNP in opdracht van de gemeente Soest is opgesteld. Initiatieven op het gebied van detailhandel worden voor een weloverwogen besluit getoetst aan het op 29 juni 2006 vastgestelde detailhandelsbeleid.

Hoofdpijnen van het beleid zijn:

- Het winkelcentrum Van Weestraat is benoemd tot hoofdwinkelcentrum;
- In Soest-West blijven de bestaande winkelveorzieningen bestaan;
- De wijkverzorgende functie van winkelgebied Soest-Zuid wordt gecontinueerd, waarbij compacte uitbreiding van het winkelcentrum tot de mogelijkheden behoort;
- Voor Soesterberg wordt gestreefd naar een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod in een compact dorpscentrum;
- Voor de hele gemeente geldt als beleid om de verdere verspreiding van de bewinkeling tegen te gaan.

Voor volumineuze detailhandel geldt:

- Op de locatie Birkstraat kan het assortiment wat betreft woninginrichting beperkt uitbreiden;
- Eventuele verplaatsing of beperkte uitbreiding van het bouwmarktaanbod wordt bij voorkeur gerealiseerd aan de rand van het bedrijventerrein en direct zichtbaar vanaf de Koningsweg;
- De locatie Koningsweg, grenzend aan het bedrijventerrein, is voor individuele autobedrijven een goede locatie. Ook hier gaat het om de zichtbaarheid, de mogelijkheid tot goede commerciële uitstraling en de bereikbaarheid;
- Tuincentra mogen alleen op de huidige vestigingslocaties in de stadsrandzone eventueel beperkt uitbreiden;
- Voor het Wooncenter Soesterberg (aan de Amersfoortsestraat) is alleen volumineuze detailhandel toegestaan en is uitbreiding niet gewenst.



## **HOOFDSTUK 3    Gebiedsvisie**

### **3.1 Inleiding**

Dit nieuwe bestemmingsplan "Landelijk gebied" is consoliderend van aard, maar moet tevens de vigerende bestemmingsplannen actualiseren op basis van het actuele beleidskader van Rijk en provincie en de gemeente Soest. De visie voor het Landelijk Gebied van Soest is vastgelegd in de Gebiedsvisie Landelijk gebied Soest. De gebiedsvisie is een uitwerking van de Structuurvisie Soest 2009-2030. In de Structuurvisie en de Gebiedsvisie is het actuele beleid van Rijk en provincie voor een groot deel al 'geland'.

In dit bestemmingsplan wordt de gebiedsvisie voor het landelijk gebied nader geconcretiseerd en vastgelegd. Bij de concretisering wordt aangesloten bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht.

### **3.2 Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest**

Vooruitlopend op het nieuwe Bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft de gemeenteraad op 15 maart 2012 de Gebiedsvisie Landelijk gebied vastgesteld. De gebiedsvisie dient, zoals aangegeven, verder uitgewerkt te worden in dit bestemmingsplan. De vraag die centraal staat in deze visie is:

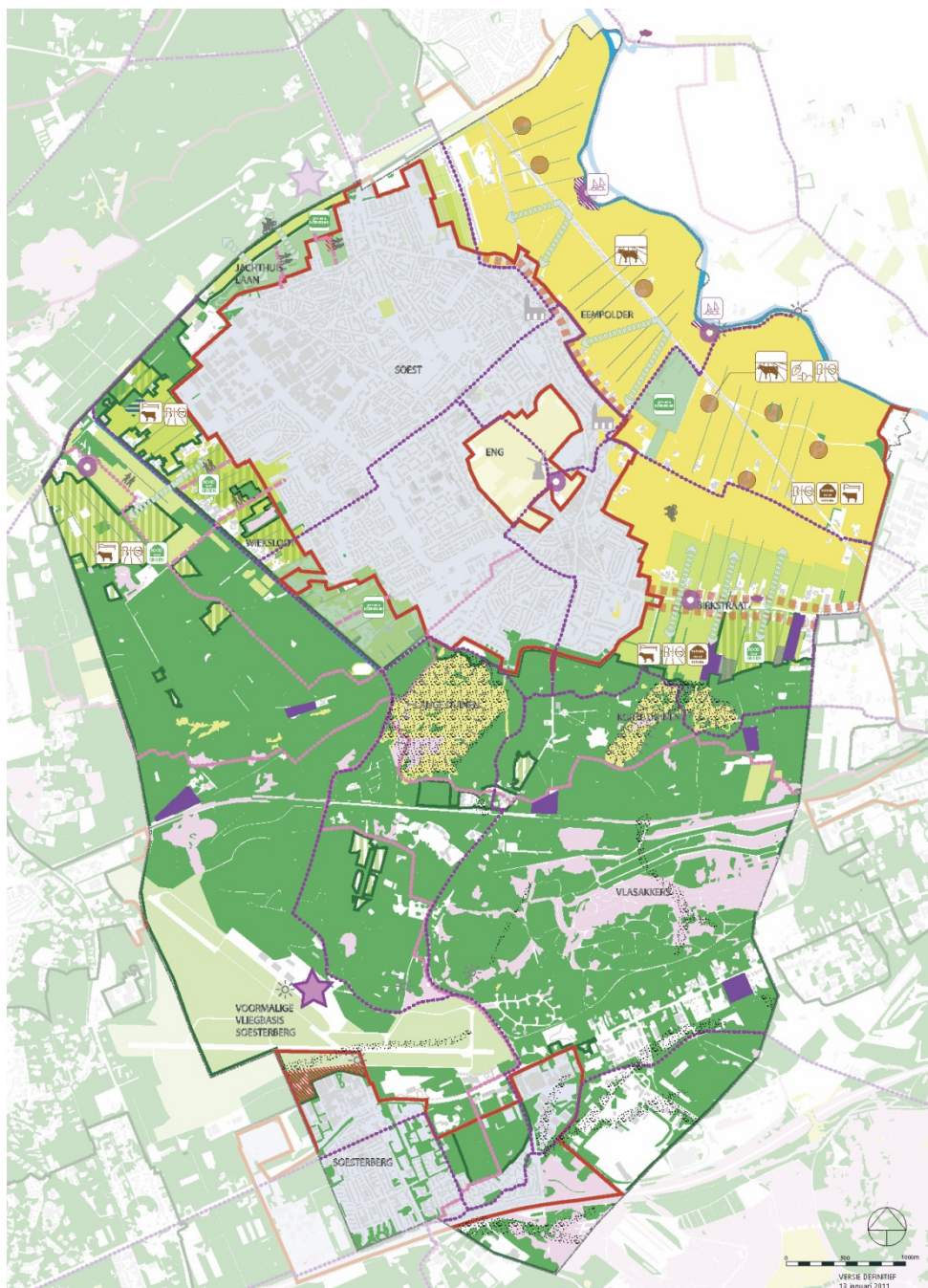
'Hoe zou het landelijk gebied van de Gemeente Soest eruit moeten zien in 2030 en welke ontwikkelingen zijn mogelijk om een duurzame toekomst voor dit gebied te garanderen?'

De Gebiedsvisie is ontstaan door het combineren van drie bouwstenen:

1. beleid: gemeentelijk en provinciaal beleid;
2. gebied: trends en ontwikkelingen, gebiedskwaliteiten;
3. participatie: voor het opstellen van de Gebiedsvisie heeft een open proces plaatsgevonden, waarbij inwoners en belanghebbenden konden participeren.

Voor de volledige beschrijving van de inventarisatie van het gebied (bestaande situatie), trends en ontwikkelingen en de visie op de functioneel ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar de Gebiedsvisie. De gebiedsvisie is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd.

In de Gebiedsvisie is een keuze gemaakt welke belangen waar in het landelijk gebied prevaleren, en welke ontwikkelingen waar, onder specifieke voorwaarden, mogelijk zijn. Dat heeft geleid tot de volgende visiekaart (figuur 8).



Figuur 8 Visiekaart Gebiedsvisie Landelijk gebied

In de Gebiedsvisie worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Bos en Heide: Korte Duinen, Soestduinen, Monnikenbosch en Pijnenburg;
- Agrarisch: Eempolder;
- Dorpsranden: Birkstraat, Jachthuislaan en Wieksloot.

### 3.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In onderstaande tabel 1 zijn de thema's gekoppeld aan de vijf deelgebieden. In de laatste kolom is ook een samenvatting van de visie op de visueel ruimtelijke aspecten weergegeven. Samen met de visiekaart geeft dat een overzicht van de wensen en mogelijkheden per gebied, mits landschappelijk passend.

|                            | Aardkundige waarden                          | Cultureel erfgoed                                                                  | Wonen                                                                           | Landbouw                                                | Natuur                                                                                                | Recreatie                                                                                               | Visueel Ruimtelijk (h6)                                                                                                                     |
|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bos en heide               | Beschermen stuifzanden en ijssmeltwaterdalen | Monumentale bebouwing beschermen                                                   | Alleen bestaand                                                                 | Alleen als beheermaatregel                              | Primaire functie binnen EHS<br>Consolideren als grote eenheid                                         | Beperkte groei<br>verblijfsrecreatie, fietsen, wandelen en paardrijden op bestaande routes              | Afwisseling open en dicht (bos, heide, stuifzanden)                                                                                         |
| Agrarisch: Eempolder       | n.v.t.                                       | Strokenverkaveling beschermen                                                      | Ruimte voor ruimte (niet op ontwikkelingserf)                                   | Schaalvergroting, intensivering, verbreding, biologisch | Agrarische natuur                                                                                     | Recreatief medegebruik landelijk gebied                                                                 | Open (ontwikkelingserven wel beplant)                                                                                                       |
| Dorpsranden: Birkstraat    | n.v.t.                                       | Strokenverkaveling, karakteristieke eikenlanen en monumentale bebouwing beschermen | Ruimte voor ruimte                                                              | Verbreding, biologisch                                  | Deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels agrarische natuur                                    | Recreatief medegebruik landelijk gebied, dorpsrandfuncties, Fiets- en wandelverbinding Duinen-Eempolder | Halfopen landschap, zichtassen behouden vanuit lint naar open landschap Eempolder enerzijds en coulisselandschap richting duinen anderzijds |
| Dorpsranden: Wieksloot     | n.v.t.                                       | Strokenverkaveling beschermen                                                      | Ruimte voor ruimte                                                              | Verbreding, biologisch                                  | Deels primaire functie binnen EHS, deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels agrarische natuur | Recreatief medegebruik landelijk gebied, dorpsrandfuncties, fietsverbinding langs Praamgracht           | Halfopen landschap, zichtassen vanuit lint naar kleinschalig landschap aan beide zijden behouden                                            |
| Dorpsranden: Jachthuislaan | n.v.t.                                       | Monumentale bebouwing beschermen                                                   | Binnen rode contour beperkte uitbreiding, aansluitend bij omringende woonmilieu | Verbreding, biologisch                                  | Ten noordwesten van Jachthuislaan ontwikkelen natte natuur                                            | Recreatief medegebruik, dorpsrandfuncties                                                               | Halfopen landschap, zicht vanaf Jachthuislaan op bosrand Soestdijk en achterzijde van percelen Koninginnelaan behouden                      |

Tabel 1 Samenvatting gebiedsvisie per deelgebied

### 3.4 Deelgebieden

De verschillende richtingen, die in de gebiedsvisie per deelgebied worden gegeven (beeldkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en functioneel ruimtelijke aspecten) komen voornamelijk tot uiting in de mogelijkheden, die in de agrarische bestemmingen bij recht en via flexibiliteitsbepalingen worden geboden.

De deelgebieden zijn als volgt vertaald:

#### **Bos en Heide: Bos en Natuur**

Het bos- en heidegebied bestaat voornamelijk uit bestaande bossen en natuur. De bestaande bos- en natuurgebieden zijn voorzien van de bestemming Bos - Natuur. Onder deze bestemming valt het gehele gebied dat is aangemerkt als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### **Agrarisch Eempolder:**

De belangrijkste visueel-ruimtelijke kwaliteit van de Eempolder is de openheid van het weidegebied met een karakteristieke slagenverkaveling. Bij ontwikkelingen in deze zone moet rekening gehouden worden met de landschappelijke waarde van de strokenverkaveling. De ontwikkelingen in de Eempolder zullen met name een agrarisch karakter hebben. In de Eempolder wordt ruimte geboden voor schaalvergroting van agrarische bedrijven. Bij recht krijgen agrarische bedrijven in dit deelgebied een bouwvlak van 1,5 hectare. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om het bouwvlak met 0,5 hectare te vergroten tot maximaal 2 hectare. In dit deelgebied worden, naast schaalvergroting van agrarische bedrijven, ook mogelijkheden geboden voor intensivering en verbreding van agrarische bedrijven.

#### **Dorpsrand Birkstraat:**

De Birkstraat is een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder aan de noordzijde en het coulissenlandschap richting Korte Duinen aan de zuidzijde. Bij

ontwikkelingen in deze dorpsrand moet rekening gehouden worden met de landschappelijke waarde van de doorzichten en slagenverkaveling en het beschermde stads- en dorpsgezicht. De Birkstraat krijgt een meer divers karakter. De agrarische bestemming is nog steeds primair maar door de ligging tussen het stedelijke gebied van Soest en Amersfoort vindt steeds meer verbreding plaats.

Bij recht krijgen agrarische bedrijven in dit deelgebied een bouwvlak van 1 hectare. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om het bouwvlak met 0,5 hectare te vergroten tot maximaal 1,5 hectare.

In deze zone worden, naast de agrarische bedrijfsvoering, mogelijkheden geboden voor verbreding van agrarische bedrijven.

#### **Dorpsrand Jachthuislaan:**

De dorpsrand Jachthuislaan is een overgangsgebied met verschillende functies. Vanuit de laan zijn er doorzichten naar het noordelijk gelegen bosgebied van Paleis Soestdijk, het agrarische gebied tussen de Jachthuislaan en de (groene) dorpsrand van Soest. Bij ontwikkelingen in deze dorpsrand moet rekening gehouden worden met de landschappelijke waarde van de doorzichten, de groene dooradering van de zone en het behoud van het groene karakter van het dorp.

Het Jachthuislaangebied krijgt een meer divers karakter. In deze dorpsrand krijgen agrarische bedrijven bij recht een bouwvlak van 1 hectare, dat met een wijzigingsbevoegdheid mag worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor verbreding van agrarische bedrijven.

#### **Dorpsrand Wieksloot:**

Het Wiekslootgebied kenmerkt zich door lintbebouwing, met voornamelijk woningen, met veel doorzichten naar het agrarische coulissenlandschap tussen de Wieksloot en de dorpsrand. Het landschap is kleinschalig met veel lijnvormige beplantingen en bospercelen. Bij ontwikkelingen in deze zone moet rekening gehouden worden met de landschappelijke waarde van het coulissenlandschap, de kleinschaligheid van het landschap en het behoud van de open zichtrelaties.

In deze dorpsrand krijgen agrarische bedrijven bij recht een bouwvlak van 1 hectare, dat via een wijzigingsbevoegdheid mag worden vergroot naar maximaal 1,5 hectare. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor verbreding van agrarische bedrijven.

## HOOFDSTUK 4   Uitgangspunten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de visie voor het landelijk gebied, zoals beschreven in hoofdstuk 3, voor een aantal relevante onderwerpen en thema's uitgewerkt als opstap naar de vertaling van de visie op de verbeelding en in de regels. Daarbij wordt waar nodig rekening gehouden met de grenzen, die het speelveld (het beleidskader en de eerder door de gemeente voor specifieke onderwerpen vastgestelde beleidsuitgangspunten) stelt en de voorwaarden, die in acht moeten worden genomen op basis van relevante wet- en regelgeving en vastgesteld provinciaal-, gemeentelijk- en regionaal beleid.

### 4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

#### 4.2.1 Algemeen

De ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur van het plangebied, zoals die is beschreven in hoofdstuk 3 is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van dit bestemmingsplan. De door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie vormt de leidraad voor de opzet en de invulling van dit bestemmingsplan.

#### 4.2.2 Bestaande functies en gebruik

Het landelijk gebied van de gemeente Soest kenmerkt zich door een grote verscheidenheid van bestaande functies en gebruik.

Uitgangspunt is om de bestaande functies en het gebruik van gronden en opstallen in dit bestemmingsplan als een bestaand recht op te nemen. Daarbij is wel van belang vast te stellen of de functies en het gebruik legaal, dat wil zeggen via een vergunning, tot stand zijn gekomen. De functies en het gebruik, die niet legaal tot stand zijn gekomen en op grond van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid ruimtelijk ook niet toelaatbaar zijn, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

De functies en het gebruik, die niet legaal tot stand zijn gekomen, maar op grond van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid ruimtelijk wel toelaatbaar zijn, zullen in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Voor deze zaken dient na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend.

#### 4.2.3 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" gaat in hoofdzaak uit van de bestaande situatie.

Niettemin zijn er binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Deze ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming.

De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristalliseerd is, zullen in dit bestemmingsplan bij recht worden opgenomen. Daar waar de kaders van de plannen duidelijk zijn, maar de exacte invulling nog niet, zal een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als de ontwikkelingen voldoende helder zijn, en een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en ingediend, en met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten, kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid.

In het plangebied zijn de volgende nieuwe ontwikkelingen voorzien:

##### 4.2.3.1 Nieuwe woningen

Op basis van het vastgestelde beleid van provincie en de gemeente: geen nieuwe (burger)woningen toegestaan, tenzij er sprake is van een tegenprestatie in de vorm van ontstening dan wel van ruimtelijke, cultuurhistorische en/of landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Projecten:

##### **a. Peter van den Breemerweg 3-3 A:**

1 woning in ruil voor sloop huidige woning en sloop loods met woning + werkplaats, alsmede landschappelijke verbetering in de vorm van de aanleg van een boomgaard;

##### Motivering:

Op het perceel bevindt zich een ensemble van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit ensemble is door haar eigen karakter en bebouwingsvorm duidelijk herkenbaar. Naast het ensemble bevindt zich een oude bedrijfsloods met een werkplaats, een woning en een vrijstaande

woning. Deze bebouwing sluit qua architectuur en vormgeving niet aan bij de voormalige agrarische bebouwing en maakt ook geen deel uit van het ensemble.

Door het slopen van de werkplaats en de 2 woningen komt het ensemble met de oorspronkelijke bebouwing beter tot zijn recht. Dit wordt nog versterkt door het plan van de eigenaar om de vrijkomende grond in te richten met een boomgaard. Het terrein krijgt hierdoor weer de inrichting van het oorspronkelijke boerenerf.

De nieuwe woning komt buiten het ensemble meer naar achteren te liggen, zodat het ensemble als geheel behouden blijft en het terrein als boerenerf met boomgaard kan worden ingericht.

In de regels van het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Een inrichtingsplan met ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van het wijzigingsplan.

#### **b. De Beaufortlaan 22, 22 A en 24**

13 Woningen in ruil voor sloop van de bedrijfsbebouwing en beëindiging bedrijfsbestemming;

##### Motivering:

Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een akoestisch onderzoek vanwege het spoorweglawaaï.

Op grond van het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt, dat met het plaatsen van een geluidscherm de geluidsbelasting op de toekomstige woningen ten hoogste 63 dB bedraagt en dat alle woningen over een geluidsluwe gevel zullen beschikken.

Het geluidscherm dient te voldoen aan de volgende eisen:

- plaats geluidscherm: langs het spoorwegtraject;
- lengte: 210 meter;
- hoogte: 1,6 meter bovenkant spoor + 0,5 meter vanaf het maaiveld; totale hoogte 2.10 meter;
- materiaal: absorberend aan beide zijden om geluidsbelasting op bestaande woningen niet te laten toenemen.

Door de bouw van de woningen ontstaat een situatie die perfect aansluit bij de bestaande woningen in Soestduinen. Ruimtelijk bestaat er dan ook geen bezwaar tegen om in plaats van de bedrijfsbebouwing ter plaatse woningen toe te staan.

De verkaveling van het voormalige bedrijfsterrein met maximaal 13 woningen, alsmede de totale inrichting van het bouwterrein met groen, parkeren en bouwvlakken zal via een wijzigingsplan worden geregeld. Verder zal het geluidscherm als hiervoor bedoeld een onderdeel van het inrichtingsplan moeten zijn. Het wijzigingsplan zal worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met inrichtingsplan. Het akoestisch onderzoek maakt daar tevens deel van uit. Daarbij zal ook rekening moeten worden gehouden met de aanwezige bodemvervuiling onder de bestaande bedrijfsbebouwing.

Met het wijzigingsplan moet een duidelijke kwaliteitsverbetering worden verkregen.

Overigens kan in dit verband nog het volgende worden opgemerkt. Het 100-jaarsaandachtsgebied ligt als een schil rond het grondwaterbeschermingsgebied. Het totale gebied van de drie zones (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones) omvat de 100-jaarszone rondom de winning.

Dit is van belang voor de hier beschreven ontwikkeling in Soestduinen (13 woningen in ruil voor sloop van de bedrijfsbebouwing en beëindiging bedrijfsbestemming). Het is buiten een inrichting in een grondwaterbeschermingsgebied namelijk verboden:

- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 40 meter of meer onder maaiveld;
- grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld;
- een buisleiding te leggen, te hebben, te vervangen, te veranderen of te verleggen;
- werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, met inbegrip van het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem;
- meststoffen op of in de bodem te brengen;
- een begraafplaats of uitstrooiveld als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging of een dierenbegrafplaats aan te leggen of te hebben;
- afstromend hemelwater via diepinfiltratie in het grondwater te lozen;
- afstromend hemelwater van gebouwen en verhardingen binnen de bebouwde kom op of in de bodem te lozen;

- een parkeerplaats voor meer dan 10 voertuigen of met een groter oppervlak dan 150 vierkante meter aan te leggen, in stand te houden, uit te breiden dan wel daarop te laten parkeren, voor zover deze niet voorzien is van een deugdelijke aaneengesloten verharding.

#### **c. Biltseweg 37**

1 woning in ruil voor sloop huidige woning en sloop binnenmanege;

##### Motivering:

De eigenaar wil de huidige woning met een oppervlakte van 133 m<sup>2</sup> slopen, omdat de woning niet voldoet aan de huidige wooneisen. Op de plaats van de huidige woning wil de eigenaar een nieuwe woning bouwen met een oppervlakte van 255 m<sup>2</sup>. Het perceel valt onder het beschermde dorpsgezicht Laag Hees.

Tevens wil de eigenaar een bestaande binnenmanege van 600 m<sup>2</sup> op het terrein slopen en de grond inrichten als bos en natuur.

Ruimtelijk gezien bestaat tegen de voorgestelde nieuwbouw van de woning geen bezwaar, mits de woning geen grotere inhoud heeft dan maximaal 800 m<sup>3</sup> en de woning qua volume en architectuur past in de beeldkwaliteit van het beschermde dorpsgezicht Laag Hees.

De voorgestelde sloop van de binnenmanege leidt tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Het bouwvlak van de nieuwe woning zal bij recht in het bestemmingsplan worden geregeld. De sloop van de binnenmanege en de realisatie van nieuwe natuur zal met een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgelegd.

Met het plan moet een duidelijke kwaliteitsverbetering worden verkregen.

#### **d. Biltseweg 39**

1 Woning in ruil voor behoud eigentijds ensemble;

##### Motivering:

Op het perceel bevindt zich de voormalige boerderij De Charlottehoeve. De Charlottehoeve is één van de zes (voormalige) boerderijen op het landgoed Pijnenburg en valt onder het beschermde dorpsgezicht Laag Hees. De oorspronkelijke hoeve en de bijbehorende schuur met gepotdekselde wanden (voormalige winkel) zijn een gemeentelijk monument. Verder bevinden zich op het perceel een potstal, een wagenloods en een in 1944 gebouwde hooitas. De potstal, de wagenloods en de hooitas zijn gebouwd volgens de traditionele bouwwijze met natuurlijke materialen. Ook qua constructie is gebouwd volgens de traditionele bouwwijze met houten spanten en gebinten, gepotdekselde wanden, pannen dakbedekking en stenen voet. Aangezien de omvang van de bebouwing te grootschalig is voor particulier beheer door één huishouden, is gezocht naar wegen om het geheel te conserveren. De agrarische bedrijvigheid is beëindigd en andere bedrijvigheid in dit gevoelige gebied is uitgesloten. De beste garantie voor behoud van de historische en voor een deel ook eigentijdse gebouwen, is dat de gebouwen als ensemble blijven gehandhaafd en worden gebruikt als twee woningen met bijbehorende bouwwerken. Eén bestaande woning in de oorspronkelijke boerderij De Charlottehoeve en één nieuwe woning in de voormalige potstal. Het bouwvlak voor beide woningen zal strak om de bestaande bebouwing worden gelegd. Omdat de bestaande bijbehorende bouwwerken qua inhoud en oppervlakte groter zijn dan de gebruikelijke maten, zal met een specifieke bouwaanduiding deze afwijkende maten in dit bestemmingsplan worden geregeld. Doel is om de gebouwen als ensemble te behouden.

Gelijktijdig met de splitsing van het perceel zal de inrichting van het voormalige agrarische perceel worden afgestemd op het wonen. Dat betekent dat de onbebouwde gedeelten de bestemming 'Tuin' krijgen.

Het bouwvlak van de nieuwe woning op de locatie van de voormalige potstal zal bij recht in dit bestemmingsplan worden geregeld. De voor de verbouwing noodzakelijke omgevingsvergunning zal aan de Monumentencommissie om advies worden voorgelegd.

Het plan voorziet derhalve in behoud van de historische en gedeeltelijk ook eigentijdse bebouwing van de oorspronkelijke boerderij De Charlottehoeve. Het geheel is van grote betekenis vanwege de beschermde structuur en het beschermde dorpsgezicht.

#### **e. Birkstraat 136 A**

Legaliseren van een bestaande woning.

##### Motivering:

De bewoners hebben gevraagd de woning positief in het bestemmingsplan op te nemen omdat:

1. de landschappelijke waarden van het gebied door de woning niet worden aangetast;
2. het gaat om een bestaande woning.

Het pand wordt sinds 1983 gebruikt als woning. De huidige bewoners staat daar sinds augustus 1999 ingeschreven als bewoner.

Het laten voortduren van het gebruik van het pand als woning is gerechtvaardigd, omdat het pand al sinds 1983 wordt bewoond en het pand als permanente woning in juni 2005 door de huidige eigenaar is gekocht. Door de positieve woonbestemming wordt de bestaande aanwezige woonsituatie gelegaliseerd. Deze bestemming leidt niet tot een conflictsituatie met het aangrenzende dierenpension Camping Kennels vanwege de rechten, die het dierenpension op grond van het geldende bestemmingsplan en de bestaande omgevingsvergunning op grond van de Wet milieubeheer heeft. De huidige bedrijfsvoering van het aangrenzende dierenpension wordt door een positieve woonbestemming dan ook niet beïnvloed.

De gemeente zal de woning met een strak bouwvlak positief bestemmen waardoor de woning niet kan worden uitgebreid. De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn tot maximaal 100 m<sup>2</sup> via een aanduiding positief bestemd. Het perceel heeft verder de bestemming 'Bos-Bostuin', waar niet mag worden gebouwd. Het bosgebied wordt door de strakke bestemmingsregeling beschermd.

Een positieve woonbestemming heeft ook geen gevolgen voor een mogelijke uitbreiding van het hondenpension. Uit de als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegde ruimtelijke onderbouwing "perceel Birkstraat 136a" blijkt, dat een uitbreiding van het aantal pensionhonden tot maximaal 210 mogelijk is, mits op het terrein een aantal geluidswerende maatregelen wordt getroffen. De aard van deze maatregelen zal bij de aangevraagde revisie van de eerder verleende omgevingsvergunning worden bepaald.

Dit bestemmingsplan zal een verdere ontwikkeling van het dierenpension en de daarvoor benodigde geluidwerende voorzieningen niet in de weg staan, omdat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, dat het bouwvlak op het gehele terrein van het dierenpension komt te liggen en geluidwerende voorzieningen mogen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 5 meter binnen het bouwvlak. Daarmee voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een aanmerkelijke verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het huidige perceel van het dierenpension ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De nieuw aan te brengen geluidwerende voorzieningen dienen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gerealiseerd te worden.

#### **f. Birkstraat 117-05**

1 Woning in schaapskooi;

De woning wordt gebouwd in een schaapskooi, die voor dat doel geheel wordt gerenoveerd. Een schaapskooi ter plaatse past in de structuur en is kenmerkend voor het karkateristieke cultuurhistorische beeld langs de Birkstraat. Door de woning wordt het gebied niet versteend. Er staat al een gebouw en er zullen geen nieuwe bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De schaapskooi wordt voorzien van een woonbestemming, waarbij 1 woning (extra) wordt toegestaan.

#### **g. Overige**

Binnen het plangebied heeft de gemeenteraad besloten nog enkele woningen op individuele percelen middels een wijzigingsbevoegdheid toe te staan. Dit zijn twee woningen aan de Korte Brinkweg gelegen binnen de rode contour zoals deze door de provincie is vastgesteld. Ook aan de Veenzoom 6, de Eemweg 4 en 6 en de Staalwijklaan 8 wordt na toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, woningbouw mogelijk. Ook is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Soesterveen 2008 voor drie gebieden nabij de Veenzoom en gelegen binnen de rode contour weer opgenomen.

#### **4.2.3.2 Woonzorgvoorzieningen**

Vastgesteld beleid: Woonzorgvoorzieningen met permanente bewoning voor mensen met een handicap is in het landelijk gebied aanvaardbaar, mits de voorziening niet groter is dan 20 eenheden, exclusief de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte en een wooneenheid voor de beheerder(s) en de voorziening niet leidt tot een vergroting van het bestaande bebouwingsoppervlak.

Projecten:

#### **Hooiweg 2**

1 woonzorgvoorziening in combinatie met een grondgebonden veehouderij in ruil voor sloop van 2700 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing, sanering volkstuinen en ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van erfbeplanting, aanleg nieuwe natuur en bodemsanering;

#### Motivering:

Op het perceel bevindt zich een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij. Doel van het plan is om het veehouderijbedrijf te behouden in combinatie met een woonzorgvoorziening voor maximaal 25 wooneenheden. Een professionele zorgaanbieder, die ruime ervaring heeft met het organiseren en bieden van intramurale zorg zal de daadwerkelijke zorg op zich nemen.

De eigenaar van het perceel wil ruimtelijke kwaliteitswinst boeken door:

1. sloop van alle stallen, die niet meer voor agrarische activiteiten worden gebruikt;
2. bodemsanering;
3. sanering van de volkstuinen;
4. nieuwe natuur- en landschapsontwikkeling.

Ruimtelijk gezien wordt met de uitvoering van het plan een belangrijke kwaliteitswinst geboekt. De gemeente staat dan ook achter de visie en wil dan ook via het bestemmingsplan de uitvoering mogelijk maken.

In dit bestemmingsplan zal voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorgvoorziening voor een deel van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken. De woonzorgvoorziening mag maximaal 25 wooneenheden omvatten, alsmede een gemeenschappelijke ruimte en een woning voor de beheerder. De woonzorgvoorziening zal op een afstand van 50 meter van de bestaande boerderij komen te liggen. Daarmee wordt rekening gehouden met de stankcirkel.

Van de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen gebruikt gemaakt nadat het inrichtingsplan door de gemeente is goedgekeurd en een anterieure overeenkomst is afgesloten.

#### **Birkstraat 131**

1 Woonzorgvoorziening in ruil voor sloop van de huidige binnenmanege en kapschuur.

#### Motivering:

Op het perceel is Stichting Dagbesteding Soest gevestigd. Het doel van de stichting is het bieden van dagbesteding met ruimte voor individualiteit onder deskundige begeleiding. Als aanvulling op het huidige aanbod wil de stichting starten met een kleinschalig woonproject voor ouderen met een zorgvraag. De Stoethoeve zal uitsluitend faciliteren. Een professionele zorgaanbieder die ruime ervaring heeft met het organiseren en bieden van intramurale zorg zal de daadwerkelijke zorg op zich nemen.

De huidige binnenmanege van circa 600 m<sup>2</sup> zal plaats maken voor 2 units. De oppervlakte van de nieuwbouw zal circa 450 m<sup>2</sup> bedragen. De oppervlakte van de binnenmanege zal verder worden ingevuld door een besloten tuin.

De resterende bebouwde oppervlakte van circa 150 m<sup>2</sup> wordt tezamen met de oppervlakte van de huidige kapschuur gebruikt voor een nieuwe binnenmanege, die in het verlengde ligt van de bestaande buitenbak.

In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt de plannen voor een woonzorgvoorziening uit te voeren. De woonzorgvoorziening mag niet meer dan 25 personen bevatten, alsmede een gemeenschappelijke ruimte en een woning voor de beheerder.

Omdat de Stoethoeve al een maatschappelijke bestemming heeft, bestaat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen de uitbreiding van de activiteiten in de vorm van een woonzorgvoorziening, mits de voorziening niet groter is dan 25 wooneenheden, inclusief een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte en een woning voor de beheerder en het bestaande bebouwingsoppervlak door de nieuwe activiteiten niet wordt uitgebreid. Hiervoor is aangegeven dat het bestaande bebouwingsoppervlak niet wordt uitgebreid. In dit bestemmingsplan is dat ook vastgelegd met een bebouwingspercentage.

#### **Jachthuislaan 55**

1 woonzorgvoorziening met behoud van de monumentale villa.

#### Motivering:

Op het perceel staat de villa Eikenhorst. Een robuuste villa van circa 2400 m<sup>3</sup>, die voorkomt op de gemeentelijke monumentenlijst. Verder bevindt zich op het perceel een koetshuis van 500 m<sup>3</sup> met daarom heen een parkachtige tuin van circa 1,5 ha met monumentale bomen.

In het geldende bestemmingsplan heeft de villa een woonbestemming. Als woning voor één of meerdere huishoudens is de villa niet geschikt omdat de villa door haar monumentale karakter niet optimaal kan worden verbouwd tot een gebouw met meerdere appartementen.

Vanwege de groene parkachtige omgeving en vanwege de monumentale kwaliteit, is de villa wel geschikt om te voldoen aan de groeiende vraag naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor ouderen.

De villa wordt door haar karakter en uitstraling geschikt gemaakt voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een woonkamer, eetkamer en keuken. De bewoners zullen worden ondergebracht in het bestaande koetshuis en in nieuwbouw. Deze nieuwbouw wordt gekoppeld aan de bestaande ondergrondse verbinding tussen de villa en het koetshuis. De woonzorgvoorziening mag maximaal 25 wooneenheden, exclusief de gemeenschappelijke ruimten en beheerderswoning, bevatten. De nieuw te realiseren uitbreiding van het hoofdgebouw mag een grondoppervlakte van 130 m<sup>2</sup> bedragen met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m. De overige uitbreidingen moeten onder maaiveld worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 350 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 0,5 m boven maaiveld;

Doel is om de monumentale verschijningsvorm van de villa niet aan te tasten en om de groene en landelijke uitstraling van de parkachtige omgeving te handhaven.

De voorgestelde functie van de villa Eikenhorst als onderdeel van een woonzorgproject, alsmede de daarvoor noodzakelijke uitbreiding zal moeten worden geregeld via een wijzigingsplan. In de regels zijn de voorwaarden daarvoor geregeld. Een belangrijke voorwaarde is, dat het plan landschappelijk goed moet worden ingepast en dat niet meer dan 25 woonzorgeenheden mogen worden gerealiseerd.

#### **Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6**

1 woonzorgvoorziening met behoud en herstel van de bestaande landhuizen.

##### Motivering:

De bestaande villa's Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6 zijn als woningen te groot voor de huisvesting van één huishouden. De eigenaren hebben het plan opgevat de woningen te gebruiken als zorgwoningen. Doel is om de bestaande woning nr. 6 te handhaven en daarvoor geschikt te maken.

De woning nr. 4 wordt het hoofdverblijf met geringe uitbreiding. Totaal zullen maximaal 25 woonzorgeenheden worden gerealiseerd. De uitbreiding mag niet groter worden dan 20% van de nettovloeroppervlakte van de bestaande bebouwing. Een grotere uitbreiding aan bebouwing is niet wenselijk vanwege de ligging en de waardevolle Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om te onderzoeken of de EHS door de voorgestelde ontwikkeling niet wordt aangetast, is een Nee Tenzij-onderzoek nodig. Dit onderzoek zal onderdeel zijn van de planvorming. De eigenaren hebben reeds compensatie aangeboden door het slopen van bestaande bijbehorende bouwwerken en door het groene karakter in het lint ter hoogte van het heideveld te herstellen en door te zetten naar de Verlengde Paltzerweg.

De voorgestelde functie van beide landhuizen als onderdeel van een woonzorgproject, alsmede de daarvoor noodzakelijke beperkte uitbreiding zal moeten worden geregeld via een wijzigingsplan. In de regels zijn de voorwaarden daarvoor geregeld. Een belangrijke voorwaarde is dat van een significante aantasting van de EHS geen sprake is.

#### **4.2.3.3 Horeca**

De vestiging van een horecagelegenheid aan de Eem bij de Kleine Melm.

##### Motivering

Het plan voor de vestiging van de horecagelegenheid aan de Eem wordt positief beoordeeld vanuit het beleidsdocument dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan: de Gebiedsvisie landelijk gebied. Deze visie wijst de Kleine Melm aan als een te ontwikkelen groene entree met behoud en versterking van uitzichtpunten en als zoeklocatie voor een kleinschalige aanlegplaats in de vorm van een bedrijfshaven voor boten. Bij een dergelijke voorziening horen parkeerplaatsen. Deze dienen op eigen terrein te worden aangelegd.

Naast deze beide voorzieningen mogen op het perceel bij het Rijksmonument aan de Eemweg 4, in ruil voor de afbraak van de botenloods en de later aangebouwde woning nummer 6, twee woningen op het perceel gerealiseerd worden ter plaatse van deze botenloods.

Het geheel is op deze wijze financieel uitvoerbaar. Ook draagt het bij aan een landschappelijke verbetering en wordt de recreatie in het gebied bevorderd.

#### **4.2.3.4 Agrarisch bedrijf**

Verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een bestaande locatie aan de Peter van den Bremerweg.

#### Motivering

Het bestaande agrarische bedrijf aan de Insingerstraat 19 ligt ingeklemd tussen de bestaande woningen. Hierdoor wordt de eigenaar van het agrarisch bedrijf belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Rondom het bedrijf is een hinderzone waardoor ook woningbouw in de directe omgeving niet tot de mogelijkheden behoort. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is alsnog besloten medewerking te verlenen aan de verplaatsing van dit bestaande bedrijf naar een locatie waar reeds agrarische activiteiten plaatsvinden: de Peter van den Breemerweg tegenover nummer 1 en 3. Voor zowel het perceel aan de Peter van de Breemerweg als van de Insingerstraat zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Op de locatie van de huidige boerderij kan op grond van een wijzigingsplan woningbouw komen van maximaal 4 woningen. Voor dit perceel zal dan de bestemming Wonen gelden.

Op de locatie aan de Peter van den Breemerweg mag de bestemming eveneens gewijzigd worden in die zin dat op de verbeelding een bouwvlak wordt opgenomen van maximaal 1 hectare. De gemeentelijke Gebiedvisie Landelijk gebied staat een dergelijke verplaatsing niet in de weg. Voor het agrarisch bedrijf gelden dan de algemene voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de regels.

#### **4.2.3.5 Infrastructuur**

Vastgesteld beleid: geen nieuwe ontwikkelingen toestaan, tenzij sprake is van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Projecten:

##### ***Amersfoortsestraat 84 A***

Uitbreiding parkeerterrein in ruil voor landschappelijke verbetering in de vorm van een beplantingsplan en compensatie voor kappen bomen in de vorm van nieuwe aanplant.

#### Motivering:

De eigenaar van het terrein heeft verzocht de bestaande parkeerplaats te mogen uitbreiden. De locatie bestaat uit een dicht opgaand gemengd bos dat onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In verband hiermee is een Nee Tenzij-onderzoek uitgevoerd met als doel te bepalen of de plannen negatieve effecten op de EHS hebben.

Daaruit blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet voorkomen. Wel is vastgesteld dat het plangebied mogelijk een geschikt foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen is, maar dat in de omgeving voldoende vergelijkbaar gebied aanwezig is, zodat de uitbreiding van de parkeerplaats niet leidt tot een significante aantasting van het foerageergebied.

Verder is van belang, dat broedende vogels niet worden verstoord, zodat de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) dienen plaats te vinden.

Van een significante aantasting van de EHS is geen sprake, mits de parkeerplaatsen overeenkomstig de in het Nee Tenzij-onderzoek gedane aanbevelingen worden uitgevoerd.

De realisator heeft een inrichtingsplan met een ruimtelijke onderbouwing overgelegd.

De inrichting van het parkeerterrein is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgelegd.

##### ***Weiland aan de Birkstraat naast restaurant De Korte Duinen***

Inrichting parkeerterrein ten behoeve van het Gagelgat op een weiland naast restaurant De Korte Duinen.

#### Motivering:

Het parkeerterrein is nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte van het Gagelgat. Het Gagelgat krijgt als onderdeel van De Paardenkamp een belangrijke functie als gebiedspoort voor Heuvelrug-Midden, als informatiehuis voor het Nationaal Landschap Arkemheen Eemland en als informatiecentrum/museum over oude paarden. Het Gagelgat wordt dagelijks bezocht. De Paardenkamp gaat uit van circa 15 bezoekers over de gehele dag.

Door de parkeervoorziening zullen de aanwezige landschappelijke kenmerken van het gebied, de open ruimten afgewisseld door houtwallen en lanen, niet worden aangetast, mits het parkeerterrein wordt uitgevoerd in zogenaamde graskeien en wordt afgeschermd met een eenvoudige afscheiding van paaltjes en draad. Doel is om het groene en open karakter van het weiland intact te laten. De parkeervoorziening is als recht met een functieaanduiding geregeld.

#### 4.2.3.6 Overig

Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, tenzij sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dit door middel van een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond.

Projecten:

##### ***De Paltz, Soesterbergsestraat***

Het Utrechts Landschap wil als nieuwe eigenaar de zandkuil omvormen naar een grotendeels open ruimte, gekenmerkt door een grote variatie aan schrale vegetatietypes. Waardevolle stukken bos, met name in het zuiden worden gespaard. Beheer door begrazing met een schaapskudde en hooien zet in op verschraling en productieverlaging en daarmee in toename van het aandeel zeldzame kruiden. Door grote delen van de kuil rustig te houden wordt het terrein geschikt voor schuwe vogels als de nachtzwaluw.

Bosbeheer op het landgoed zet in op het vergroten van de (structuur)variatie. Het meest westelijke deel wordt omgevormd naar een inheems bos van lichtboomsoorten met brede zoomvegetaties. Terwijl het aangrenzende bos juist als donker bostype met o.a. douglas in stand wordt gehouden. Het zuidoostelijke perceel wordt omgevormd naar een loofbos gedomineerd door winterlinde. Uitheemse struiken worden uit het bos verwijderd.

De open ruimtes, deels uit de oorspronkelijke aanleg, worden versterkt door losse groepjes struiken en bomen te verwijderen. De grote stormschade (uit 2011) aan oude bomen wordt hersteld door herplant. Lanen worden strak onderhouden, waardoor een landgoedwaardig beeld behouden blijft. Een deel van de recente toevoegingen aan het landgoed wordt bewaard, zoals de waaivormige klinkerbestrating van de hoofdlaan. Enkele elementen die niet tot het hoofdontwerp behoren maar zeer intensief beheer vragen worden verwijderd. Het landgoed wordt weer opengesteld. Bezoekers kunnen dan genieten van de prachtige natuur en rijke cultuurhistorie. Het oostelijke bosgebied blijft rustgebied.

Het gerenoveerde koetshuis en de voormalige herderswoning worden als woonhuis los verkocht en zijn als zodanig bestemd.

Het gebied rondom de bestaande historische villa verandert in de toekomstige situatie ruimtelijk weinig. Het hoofdhuis en de bijgebouwen zijn immers al aanwezig. Het hoofdhuis zal een renovatie ondergaan binnen de randvoorwaarden die voortvloeien uit de status als rijksmonument. Herman van Veen Arts Center B.V heeft een plan ontwikkeld voor het hoofdhuis met bijgebouwen dat passend is bij De Paltz. Het gaat om het tentoonstellen van beeldende kunsten en het organiseren van (kleinschalige) concerten. Naast de verwachte kwaliteit van deze invulling zelf is een belangrijk voordeel van een culturele invulling dat publiek er welkom is. Dat geldt zowel voor de paden op deze belangrijke plaats in het landgoed, waar de twee hoofdassen van het landgoedontwerp samenkomen, als voor het monumentale hoofdhuis. Met deze invulling is de beleefbaarheid van De Paltz zeer gediend. Als bijzonderheid kan gemeld worden dat geen grote parkeerplaats aangelegd zal worden bij het hoofdhuis om het landgoedontwerp te sparen en de verkeersstroom op de monumentale hoofdass zeer beperkt te houden. De parkeeroplossing wordt in de omgeving gevonden.

In de villa komen twee grote open expositieruimtes. De benedenverdieping is tevens te gebruiken als concert en seminar locatie, waar ook plek is voor ondergeschikte horeca, gericht op het kunnen serveren van thee, koffie, frisdranken en kleine hapjes. De bovenste etage wordt aangepast tot penthouse voor bewoning. In de bestaande garage bij de villa komt kantoorruimte en zogenoemde green room (een wachtkamer) voor de artiesten, die optreden in de kapschuur. De overige ruimtes zullen dienst doen als dienstwoning.

In de bestaande kapschuur zal een concertplek worden ingericht met de mogelijkheid voor het inrichten van incidentele exposities.

De voorgenomen ontwikkeling is goed inpasbaar in de huidige situatie. Voor de bereikbaarheid van het hoofdhuis hoeft geen nieuwe toegangsweg aangelegd te worden, aangezien in de huidige situatie reeds een weg aanwezig is. Daarnaast komt er, los van de mogelijkheid om het hoofdhuis te bezoeken, een openstelling van landgoed De Paltz voor wandelaars over een deel van de bestaande wegen en paden op het landgoed. Door de verbouw van de carport en garage en restauratie van het hoofdhuis en de sloop van de voederhuisjes wordt gezorgd voor behoud en versterking van deze cultuurhistorisch waardevolle locatie. De ruimtelijke configuratie van hoofdhuis, garage en carport verandert niet, zodat het één passend geheel blijft vormen. Tot slot wordt met het voorgenomen plan het historische patroon van verkavelingen en lanenontwerp in tact gehouden.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan en als bijlage 10 bij deze toelichting is toegevoegd.

### **Insingerstraat 39**

Ontwikkeling van een Brede school.

#### Motivering:

Het terrein aan de Insingerstraat 39 (ook genoemd het terrein In de Ruimte) heeft een maatschappelijk gebruik. Op het terrein staan een hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen. Het hoofdgebouw wordt gebruikt door de Democratische school De Ruimte, een school voor primair en voortgezet onderwijs voor kinderen van 4 tot 18 jaar.

De rest van het terrein wordt gebruikt voor bso, kinderdagverblijf en parkeren.

De Stichting De Ruimte Soest wil een brede school ontwikkelen. Zij wil een plek bieden, waar kinderen van 0 tot 18 jaar in een veilige en leerzame omgeving kunnen opgroeien, scholing krijgen, ontspannen, sporten en van hun vrije tijd kunnen genieten.

De brede school is in de maatschappij ingebed en biedt aan de omgeving extra faciliteiten als onderdeel van het leren van en aan elkaar.

Voor de Stichting De Ruimte Soest is de brede school gericht op integratie in de maatschappij door het vervullen van maatschappelijke functies en het opzetten van bedrijfsmatige activiteiten waar kinderen de ruimte krijgen om stage te lopen in de ruimste zijn van het woord en de maatschappij (burgers en bedrijven) bedienen met diensten en producten.

Bij een brede school zijn naast het onderwijs andere mogelijkheden nodig om aan de hiervoor aangegeven doelstellingen te kunnen voldoen. De Stichting denkt o.a. aan een peuterspeelzaal, sportruimte, atelier voor kunst en cultuur, klein-technische en ambachtelijke bedrijvigheid, natuureducatie, vergaderruimte, recreatiefuncties, biologische winkel, bibliotheek, huiswerkbegeleiding, slaaphuis. Het slaaphuis is uitsluitend bedoeld als logiesgebouw voor meerdaagse conferenties en voor kort verblijf (beperkt aantal overnachtingen) ten behoeve van kinderen die van ver komen.

De Stichting heeft het terrein aan de Insingerstraat gekozen, omdat het qua ligging en omvang de ruimte heeft voor een brede school. Daarnaast ligt het aan de rand van het bos en dicht bij de woonwijk Overhees in de buurt van winkels, openbare voorzieningen en openbaar vervoer.

De Stichting wil de benodigde bebouwing voor de brede school verdelen over het terrein, zodat het totale plan een groene uitstraling krijgt met het uiterlijk van een park of bos. Het terrein biedt genoeg ruimte voor parkeren en heeft voldoende ruimte om de toestroom van auto's te kunnen verwerken.

De toelaatbaarheid van de maatschappelijke functies op het terrein is als volgt door de initiatiefnemer onderbouwd:

1. Het terrein ligt aan de rand van Soest en heeft van oudsher een maatschappelijke bestemming. Eerst voor religie, daarna voor het onderwijs;
2. Het terrein heeft voldoende omvang om de gevraagde maatschappelijke functies die nodig zijn voor een brede school te kunnen realiseren;
3. Het terrein biedt voldoende ruimte om zowel het parkeren als de toestroom van auto's te kunnen verwerken.

Omdat het terrein aan de rand van de kern Soest ligt en een landelijke uitstraling heeft, zal de ontwikkeling naar een brede school moeten plaatsvinden met handhaving van de landelijke uitstraling en de aanwezige landschappelijke waarden. De verkaveling van het terrein met de verschillende maatschappelijke functies, die voor de ontwikkeling naar een brede school nodig zijn, alsmede de landschappelijke inpassing van het terrein zal via een inrichtingsplan met een ruimtelijke onderbouwing moeten worden geregeld. Hiervoor zal een overeenkomst worden gesloten. De uitbreiding van de bebouwing mag hooguit 500 m2 bedragen.

In de overeenkomst zullen tevens de maatschappelijke functies worden genoemd, die aantoonbaar nodig zijn om de ontwikkeling naar een brede school mogelijk te maken. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn dienstwoningen uitgesloten, omdat dienstwoningen voor het onderwijs niet aantoonbaar noodzakelijk zijn. Voor de op te zetten brede school wordt daarop geen uitzondering gemaakt. De brede school zal zich primair moeten richten op het geven van maatschappelijk onderwijs, waarvoor een permanent verblijf van kinderen niet nodig is.

Een kortdurend logies van kinderen op het terrein is ruimtelijk gezien niet wenselijk omdat het terrein dan intensief wordt gebruikt en dit leidt tot een eigen woonwijkje binnen de maatschappelijke bestemming, aantasting van de landschappelijke kwaliteit en extra parkeer- en verkeersdruk.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin is de voorwaarde gesteld dat de bebouwing (bestaand en nieuw) niet meer dan 3000 m<sup>2</sup> mag bedragen. Op basis van de hiervoor genoemde argumenten is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### ***Driving range bij de bestaande golfbaan Van Weerden Poelmanweg***

Aanleg oefenbaan bij bestaande golfbaan.

##### Motivering:

Residence Royal Parc Soest bv wil het huidige hotel herpositioneren. Het hotel zal zich meer richten op de leisuremarkt en nieuwe doelgroepen binnen het leisuresegment willen aantrekken. Om de doelgroep binnen het leisuresegment ook daadwerkelijk te kunnen aanspreken is een uitbreiding van de bestaande golfbaan met een driving range noodzakelijk. Daarnaast is een driving range een onmisbare functie voor een volwaardig golfoefencentrum en een must om aan de golfbaan als geheel bestaansrecht te bieden.

De locatie ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om te onderzoeken of de EHS door de driving range niet wordt aangetast, is een Nee Tenzij-onderzoek nodig. Dit onderzoek zal worden gestart mede na overleg met de provincie.

De gemeente heeft voor de driving range een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Eén van de voorwaarden om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid is, dat uit een Nee Tenzij-onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS.

#### ***Voormalig stationsgebouw Soestduinen***

Handhaving bestaand gebouw in combinatie met het gebruik als horeca en kantoor.

##### Motivering:

Het voormalig stationsgebouw is door NS Stations verkocht. Er ligt een verzoek van de nieuwe eigenaar om de begane grond van het gebouw in te richten voor horeca. De andere ruimten in het gebouw zullen worden ingericht als kantoor. Voor het gebruik als kantoor is al toestemming verleend.

Horeca ter plaatse is geen bezwaar, mits op het eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen conform de gemeentelijke parkeernorm kunnen worden gerealiseerd. Hieraan kan worden voldaan. Het pand is daarom voorzien van de bestemming 'Horeca' voor uitsluitend de begane grond. De overige ruimten in het gebouw kunnen worden gebruikt als kantoor.

#### ***Birkstraat 122A***

Handhaving bestaande woning en in combinatie met sloop bestaande bedrijfsgebouwen in ruil voor en nieuwbouw bedrijfsloods.

##### Motivering:

De eigenaar van het perceel wil de bestaande bedrijfsbebouwing slopen in ruil voor nieuwbouw. Met de beoogde nieuwbouw wil de eigenaar het perceel een kwaliteitsimpuls geven. De bedoeling is om de melkwagens niet meer aan de voorzijde te parkeren, maar aan de achterzijde.

De bestaande woning met bijbehorende bouwwerken blijven gehandhaafd.

Voor de beoogde ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf met dienstwoning'. Van de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen gebruikt gemaakt nadat het inrichtingsplan door de gemeente is goedgekeurd en een anterieure overeenkomst is afgesloten.

#### ***Opblaashal De Toss***

Legaliseren van de opblaashal.

##### Motivering:

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de opblaashal als voorziening te realiseren, zij het vanaf oktober tot en met maart.

De realisatie van de opblaashal voldoet aan een grote maatschappelijke behoefte. Indien deze voorziening opgeheven wordt, zijn er geen andere faciliteiten binnen de gemeente Soest waar de leden van tennisvereniging De Toss in de winter terecht kunnen. De leden zijn dan genooddacht uit te wijken naar faciliteiten in omliggende gemeenten. Dit is in strijd met het gemeentelijk sportbeleid.

De realisatie van de opblaashal tast het groene karakter van de boskamer waarin het tennispark gelegen is, niet onevenredig aan. Het deel van de landschappelijke kamer, dat gevuld wordt door de opblaashal laat voldoende ruimte over om de landschappelijke structuur niet onevenredig te

verstoren. Landschappelijke inpassing is, gezien de situering, ten opzichte van de openbare ruimte niet nodig en niet effectief; de hal ligt al verscholen.

De realisatie van de opblaashal is niet in strijd is met beleidskaders op rijks-, provinciaal- en regionaal niveau en past ook binnen de beleidskaders op gemeentelijk niveau. Daarnaast is sprake van een verantwoorde milieusituatie. De goede ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 7 bij deze toelichting toegevoegd.

### **4.3 Functionele uitgangspunten**

#### **4.3.1 Landbouw**

In deze paragraaf wordt op alle ontwikkelingsrichtingen ten aanzien van de agrarische bedrijven ingegaan. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- grondgebruik;
- bescherming waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie;
- bouwvlakken;
- aanpassing en vergroting bouwvlak;
- bouwmogelijkheden;
- verbetering van de productieomstandigheden;
- nevenactiviteiten;
- vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen: toelaatbaarheid vervolgfuncties;
- duurzaamheid.

##### **4.3.1.1 Grondgebruik**

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn in hoofdzaak gericht op de grondgebonden landbouw. Mede gelet op de van toepassing zijnde Gebiedsvisie Landelijk gebied en de gevolgen voor natuur, landschap en cultuurhistorie, wordt aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor bepaalde agrarische activiteiten nadrukkelijk sturing gegeven en worden waar nodig beperkingen gesteld.

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de verschillende productietakken en hun impact op het landschap.

##### **Grondgebonden landbouw**

Grondgebonden landbouw betreft in het plangebied het houden van dieren (nagenoeg) geheel op open grond. De grondgebonden veehouderij is het houden van melk- en ander vee op open grond. Dit beperkt zich niet tot de melkrundveehouderij. Ook de productiegerichte paardenhouderij (bijvoorbeeld de paardenfokkerij) maakt hier deel van uit.

##### **Niet-grondgebonden landbouw**

Niet-grondgebonden landbouw betreft intensieve veehouderij. Dit type landbouw heeft vanuit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt invloed op het landschap en daarnaast een grotere milieu-uitstraling. De in het plangebied aanwezige intensieve veehouderijen worden voorzien van een specifieke aanduiding.

#### **4.3.1.2 Nieuwvestiging en omschakeling**

##### **Nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing**

Onder nieuwvestiging wordt de oprichting van een nieuw of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan, waarvoor een nieuw bouwvlak wordt gerealiseerd.

Gezien de afname van het aantal agrarische bedrijven wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven op een nieuw bouwvlak in de regel niet toegestaan. Hervestiging van een bedrijf op een bestaand agrarisch bouwvlak is wel mogelijk.

Omschakeling naar nieuwe hoofdtak

De grondgebonden landbouw is de beheerder van het landschap en dient daarom behouden te blijven. Omschakeling naar een andere productietak is niet toegestaan, omdat deze agrarische productietakken een te grote nadelige invloed op de beleving van het landschap hebben.

#### **4.3.2 Bouwvlakken**

In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen concrete bouwvlakken opgenomen, maar is via de voorschriften aangegeven waarbinnen de agrarische bebouwing moest worden gesitueerd. De digitalisering van dit bestemmingsplan, vereist dat er concreet begrensde bouwvlakken worden opgenomen. Om die reden zijn aan alle agrarische bedrijven bouwvlakken toegekend. De oppervlakte en de vorm van de bouwvlakken zijn op basis van de bestaande rechten individueel bepaald (maatwerk).

Daarbij is, voor zover gegevens beschikbaar waren, met het volgende rekening gehouden. Voor het bepalen van de grootte van het bouwvlak worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- met uitzondering van de Eempolder, waar de agrarische bedrijven een bouwvlak krijgen van 1,5 hectare, krijgen alle agrarische bedrijven een bouwvlak van 1 hectare. Via een wijziging kan het bouwvlak worden vergroot met 0,5 hectare. Het grootste agrarische bedrijf aan de Birkstraat heeft ook een bouwvlak van 1,5 hectare;
- er wordt rekening gehouden met de feitelijke en legaal tot stand gekomen gebruikssituatie, zoals deze in de inventarisatiefase is vastgesteld. Op basis van deze feitelijke gebruikssituatie kunnen grotere bouwvlakken worden toegekend, zij het nooit groter dan 2 hectare;
- bestaande kuilvoerplaten, mestplaten, mestsilo's en paardenbakken liggen binnen het bouwvlak;
- om te voorkomen, dat een gedeelte van het bouwvlak niet economisch rendabel gebruikt kan worden, worden de bouwvlakken niet tot aan de weg gelegd; de voorste begrenzing van het bouwvlak wordt bepaald door het meest nabij de weg gelegen bedrijfsgebouw/bouwwerk; gronden ter weerszijden van bedrijfswoningen maken geen deel uit van het bouwvlak;
- solitaire bedrijfsgebouwen, die legaal tot stand zijn gekomen en die op korte afstand buiten het bouwvlak zijn gelegen worden voorzien van een strak bouwvlak met een specifieke aanduiding; door middel van een relatieteken wordt aangegeven dat deze bouwvlakken bij elkaar horen; de solitair gelegen bouwvlakken mogen niet worden uitgebreid en niet worden gebruikt voor het wonen;
- er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de specifieke wensen van de agrarische ondernemers; tijdens het tafeltjesoverleg zijn alle agrarische ondernemers uitgenodigd hun voorkeur voor de ligging en vormgeving van het bouwvlak uit te spreken.

De noodzaak van een vergroting zal moeten worden aangetoond. Hierbij zal tevens moeten worden onderbouwd waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort.

Voor intensieve veehouderijbedrijven geldt een andere aanpak. De bouw mogelijkheden voor intensieve veehouderijen zijn gebaseerd op het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Nieuwe intensieve veehouderijen zijn niet toegestaan. Bestaande bedrijven zijn conform de bestaande rechten bestemd en voorzien van de aanduiding intensieve veehouderij.

Intensieve veehouderijen in de zone Eempolder zijn gelegen in verwevingsgebied. In het verwevingsgebied is een eenmalige vergroting van het bouwvlak met 30% voor uitbreiding van intensieve veehouderij toegestaan, mits deze uitbreiding niet op gespannen voet staat met lokale omgevingskwaliteiten. Aangezien in dit bestemmingsplan de bouw mogelijkheden worden verruimd, mag de bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij op basis van de huidige rechten (3.000 m<sup>2</sup>) binnen het bouwvlak eenmalig worden vergroot met 30%.

De intensieve veehouderij in het deelgebied Birkstraat is gelegen in extensiveringsgebied. In extensiveringsgebied is uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven buiten de huidige rechten in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk. Dat betekent dat maximaal 3.000 m<sup>2</sup> mag worden gebouwd ten behoeve van intensieve veehouderij.

De bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken zijn in de planregels vastgelegd. Afwijkende maatvoeringen zijn op de verbeelding aangegeven. Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bebouwingsregels, in principe volledig worden bebouwd. Bebouwing vindt bij recht plaats; er is dus geen nadere afweging nodig.

Om recht te doen aan het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, mestsilo's en overige bijgebouwen binnen het bouwperceel te worden opgericht. Schuilstallen buiten het agrarisch bouwvlak zijn mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden volgens de planregels. Een voorwaarde is dat de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter. Verder moet een schuilstal zijn gelegen op een afstand van ten hoogste 50 meter van een bouwvlak en mag per 3 hectare aaneengesloten grond slechts één schuilstal worden gebouwd.



*Figuur 9 Schuilstal*

#### **4.3.3 Bedrijfswoningen**

De maximale maat voor een agrarische bedrijfswoning bedraagt 600 m<sup>3</sup> met een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid kan de dienstwoning worden vergroot naar 800 m<sup>3</sup>. Er wordt in dit bestemmingsplan van uitgegaan, dat alle agrarische bedrijven reeds over een eerste agrarische bedrijfswoning beschikken. Een tweede bedrijfswoning wordt niet toegestaan. Daar waar bedrijfswoningen niet gewenst worden geacht of meerdere woningen legaal aanwezig zijn, wordt dit op de verbeelding tot uitdrukking gebracht met een functieaanduiding.

#### **Plattelandswoning**

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning (Wpl) in werking getreden. De regeling voor de plattelandswoning maakt het – in afwijking van het eerste onderdeel van de wet – mogelijk om een bewoning door derden van een agrarische bedrijfswoning planologisch te legaliseren, zonder dat het betreffende agrarische bedrijf daardoor wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat daarbij alleen om het bedrijf waar de woning bij hoorde. Voor de toetsing van ontwikkelingen van andere inrichtingen blijft een plattelandswoning een woning van derden. De plattelandswoning is – ten opzichte van het bijbehorende bedrijf – niet beschermd tegen hinder van geur, geluid of luchtkwaliteit.

De Wpl vult daartoe de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan met een artikel 1.1a., waarin de volgende criteria worden gehanteerd:

- een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfswoning;
- die deel uitmaakt, of voorheen onderdeel uitmaakte van de betreffende landbouwinrichting;
- waarvoor in het bestemmingsplan, beheersverordening, inpassingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijken, bewoning door derden is toegestaan.

Het gaat dus om situaties waarbij het agrarisch bedrijf blijft functioneren, maar de eerste of tweede bedrijfswoning door een derde wordt bewoond. De Wet plattelandswoning heeft geen betrekking op voormalige agrarische bedrijven of ruimte-voor-ruimtesituaties. Dan is immers geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.

Voorwaarde voor toepassing van het regime van de plattelandswoning is, dat wordt gemotiveerd, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Om omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoning mogelijk te maken wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

#### **4.3.4 Verbetering van de productiemogelijkheden**

Voor de agrarische sector is het van belang, dat de productieomstandigheden zo mogelijk optimaal zijn. Een agrariër zal een afweging maken of de kosten van het verbeteren van de productieomstandigheden lonen. Tegelijkertijd kan verbetering van de productieomstandigheden ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeente heeft de mogelijkheid om de werken die nodig zijn om de productieomstandigheden te verbeteren nader af te wegen via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Daarnaast is voor de dubbelbestemming 'Archeologie' (zie paragraaf 4.6) aangegeven voor welke werkzaamheden eveneens een omgevingsvergunning is vereist.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de beoogde ingreep wordt gezien of de ingreep leidt tot onevenredige schade of dat door het stellen van nadere voorwaarden voorkomen kan worden, dat schade wordt toegebracht.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden, die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming. Dat betekent, dat de reguliere agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door het van toepassing zijnde instrumentarium.

Verder geldt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken niet voor activiteiten, die plaatsvinden binnen bouwvlakken (met uitzondering van bouwvlakken gelegen binnen archeologisch waardevolle gebieden en de beschermingszone van leidingen).

#### **4.3.5 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven**

De huidige landbouw is van groot belang voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en is gericht om deze zoveel mogelijk te behouden. Agrariërs die naast hun agrarische activiteiten nevenactiviteiten willen ontplooiën, worden gestimuleerd deze plannen tot uitvoering te brengen. Deze activiteiten kunnen ook een bijdrage leveren aan de inkomsten van de boeren, zodat zij daar kunnen blijven 'boeren'.

De meeste agrarische bedrijven richten zich in de toekomst op een optimale ontwikkeling van de agrarische productietak. Elke agrariër geeft daar zijn of haar eigen invulling aan. Voor een aantal agrariërs betekent dit, dat zij zich volledig richten op de optimalisatie van hun productietak.

Andere agrariërs kiezen er, om uiteenlopende redenen, voor hun bedrijf te verbreden. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" wordt hier de ruimte voor gegeven en wordt verbrede landbouw beschouwd als onderdeel van de reguliere agrarische bedrijfstak. De nevenfuncties worden in dit bestemmingsplan via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

#### **Toelaatbaarheid agrarisch verwante en niet-agrarische nevenfuncties**

De gezamenlijke omvang van de nevenfuncties moet een ondergeschikt deel vormen van het betreffende agrarisch bedrijf, anders betreft het een hoofdfunctie en kan deze niet meer onder de agrarische bestemming worden gerekend. Om het begrip 'ondergeschiktheid' toetsbaar te maken, dienen deze nevenfuncties plaats te vinden in de bestaande bebouwing met een maximum oppervlak van 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn voor bepaalde nevenfuncties specifieke voorwaarden opgenomen.

De toelaatbaarheid van nevenfuncties wordt in belangrijke mate bepaald door de effecten die nevenfuncties (kunnen) hebben op hun omgeving. Het begrip omgeving wordt hier breed opgevat. Zo zijn in de afweging de effecten van nevenfuncties op de volgende aspecten meegewogen bij de toelaatbaarheid:

- natuur en landschap (toetsingskader op basis van de gebiedsvisie);
- het erf;
- omliggende agrarische bedrijven;
- de verkeersaantrekkende werking;
- de woon- en leefomgeving.

In de praktijk blijkt, dat effecten van nevenfuncties zich vaak beperken tot het boerenerf. Natuur en landschap worden in de regel niet verstoord. Omliggende agrarische bedrijven kunnen worden beperkt door milieugevoelige nevenfuncties, bijvoorbeeld bij verblijfsrecreatieve nevenfuncties op beperkte afstand van omliggende bedrijven.

Er zijn nevenfuncties, die relatief veel verkeer aantrekken, denk aan musea, horeca of bijvoorbeeld poldersport of boerengolf.

#### **4.3.6 Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven**

Gezien de te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector, is het waarschijnlijk, dat ook in de komende planperiode een aantal agrarische bedrijven wordt beëindigd. Als een voormalige bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning, zijn er meestal ook nog veel voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig (schuren, stallen en dergelijke). Met het oog op 'ontstening' van het landelijk gebied is sloop van deze voormalige bedrijfsbebouwing een eerste optie. De inzet van hierop afgestemde instrumenten ('Ruimte voor Ruimte') kan bijdragen aan de gewenste ontstening.

Een andere optie is om voor deze gebouwen een passende vervolgfunctie te zoeken. Het opnemen van een passende regeling waardoor de vrijkomende bedrijfsbebouwing hergebruikt kunnen worden is gewenst. De vrijkomende bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn onder andere gewild voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:

- goedkope vestigingslocatie (vergeleken met bedrijventerreinen);

- situering in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen dicht bij het dorp.

Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied. Wanneer echter adequaat beleid ontbreekt, kunnen veel functies die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Deze functies kunnen leiden tot aantasting van de landschaps- en natuurwaarden, het aantrekken van veel verkeer over wegen die daarvoor niet geschikt zijn en parkeer- en milieuproblemen.

### **Toelaatbaarheid vervolgfuncties**

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, zijn in dit bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven. Bij een vervolgfunctie wordt de nieuwe functie de hoofdfunctie en als zodanig bestemd. Vervolgfuncties bij voormalige bedrijfsbebouwing worden toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het agrarische gebruik is beëindigd;
- de agrarische functie kan ter plaatse niet meer worden uitgeoefend;
- volledige sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen kan in redelijkheid niet worden verlangd;
- de vervolgactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- de vervolgactiviteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- het aantal woningen mag niet toenemen.

### **Hobbyboeractiviteiten**

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het 'buiten wonen' met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal voormalige bedrijfsbebouwing. Binnen deze voormalige bedrijfsbebouwing bestaat voldoende mogelijkheden het hobbymatig agrarisch bedrijf uit te oefenen, gezien de gebruiksmogelijkheden die de voormalige bedrijfsgebouwen bieden.

Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren.

Hobbyboeren met een reguliere woonbestemming kunnen hun bijgebouwen bij de woning benutten voor het uitoefenen van hun hobby. Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Hiervoor hoeft dus geen aparte bestemmingsregeling te worden opgenomen. Indien een bedrijf niet valt onder de werking van de Wet milieubeheer is er sprake van hobbymatig gehouden vee.

### **Ruimte voor ruimte-regeling**

Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf kan er voor worden gekozen om alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in ruil voor extra woningen. Doel van de regeling is om het buitengebied verder te ontstenen en daardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. De Ruimte voor ruimte-regeling is mogelijk binnen de agrarische bestemming waar de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Uitzondering hierop vormen de ontwikkelerven in de Eempolder zoals aangegeven in de gebiedsvisie. De ontwikkelerven moeten beschikbaar blijven voor de (her)vestiging van agrarische bedrijven. In de regels is deze uitzondering overigens niet juridisch vastgelegd. Het uitgangspunt is om de ontwikkelerven voor de agrarische sector te behouden, maar het bestemmingsplan wil dat ook niet bij voorbaat uitsluiten omdat in die situatie alle mogelijke vervolgfuncties bespreekbaar moeten zijn.

Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is ten minste 1.000 m<sup>2</sup> dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500 – 4.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m<sup>2</sup> kunnen drie woningen worden gebouwd. Drie woningen is door de provincie Utrecht vastgesteld als maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Verharding en andere bouwwerken tellen niet mee in de rekensom. Dienstwoningen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hoeven niet te worden gesloopt. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen een functie krijgen, die bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Afwijken van de genoemde maatvoering en saldering door de algehele sloop op meerdere percelen samen te voegen is mogelijk, mits dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De vraag of sprake is van meer kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

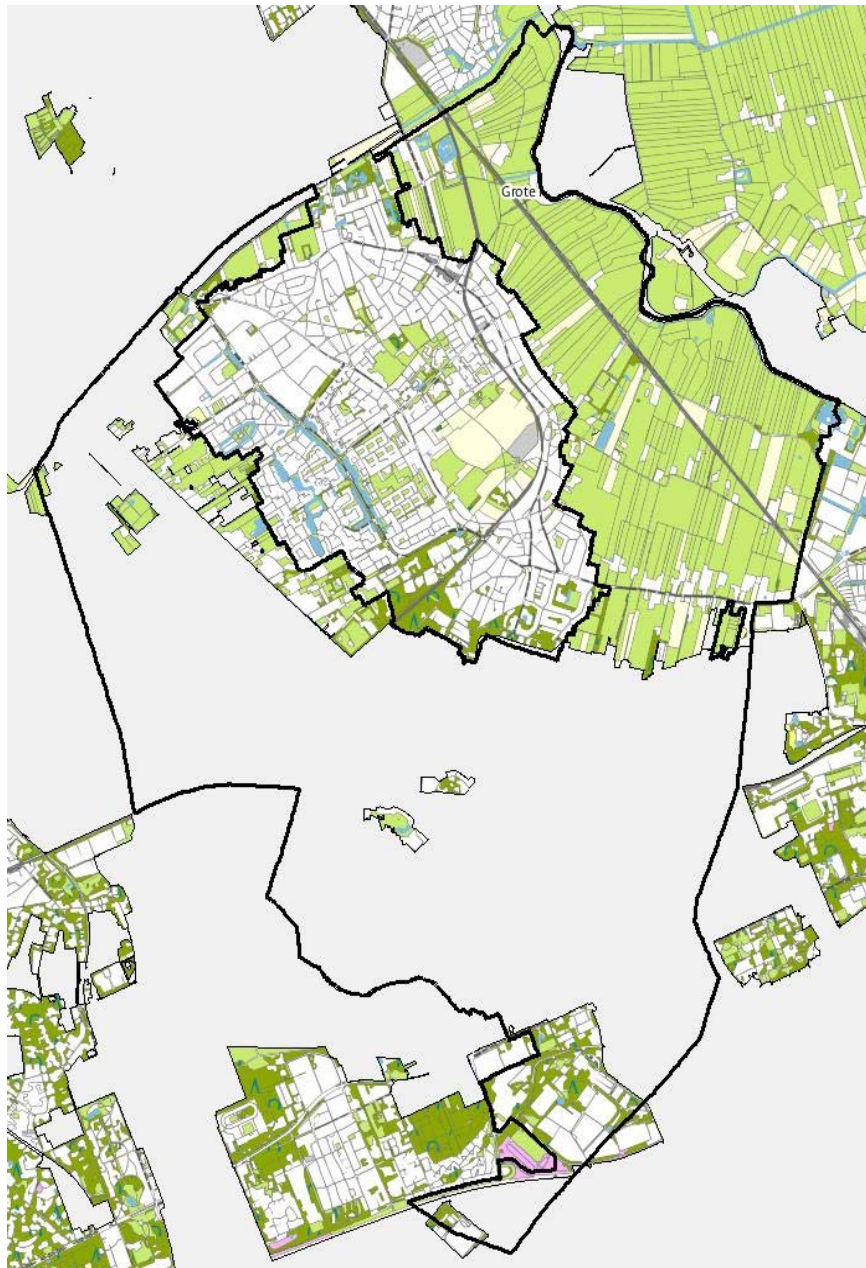
#### 4.4 Natuur en landschap

##### 4.4.1 Bestaande natuurgebieden

Het uitgangspunt is handhaving en versterking van de natuurwaarden. De aanwezige natuurgebieden worden daartoe als zodanig bestemd en zullen nader worden beschermd door een omgevingsvergunning voor werken (zie paragraaf 4.2.5). Regulier onderhoud wordt vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor werken.

##### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. De EHS dient behouden en verder ontwikkeld te worden. De begrenzing van de EHS is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.



Figuur 10 Begrenzing EHS (grijs)

De bestaande natuurgebieden binnen de EHS zijn voorzien van een natuur of bosbestemming ('Bos-Natuur', 'Natuur-Soesterveen' of 'Bos-Bostuin'). Gronden gelegen binnen de EHS, die nog niet verworven of ingericht zijn voor natuur, maar voor een andere functie in gebruik zijn voorzien van een bestemming afgestemd op het huidige gebruik (veelal agrarische gronden). Ten behoeve van de realisatie van nieuwe natuur is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk met toepassing van het Nee Tenzij-principe.

Om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS, als tot een betere ruimtelijke bescherming, heeft de provincie een aantal instrumenten benoemd. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd.

De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- Uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- Plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven, zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- Herbegrenzing van de EHS. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;
- Saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

#### **4.4.2 Nieuwe natuur**

##### **Ecologische verbindingzones en nieuwe natuur**

Om de realisering van nieuwe natuur (Ecologische Hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en particulier natuurbeheer) mogelijk te maken, is in dit bestemmingplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven, indien de betreffende gronden (op vrijwillige basis) zijn verworven door een (natuur) terreinbeherende organisatie, dan wel natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd.

##### **Nieuwe landschapselementen**

In het hele plangebied Landelijk Gebied kunnen, bij recht, kleinschalige gebiedskenmerkende natuurontwikkelingen plaatsvinden. Dit ten behoeve van biotoopverbetering en ontwikkeling of verbetering van de ecologische en landschappelijke structuur.

##### **Agrarisch natuurbeheer**

Naast realisering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur kan door agrariërs op vrijwillige basis natuur- en landschapsbeheer plaatsvinden. Voor zover dit beheer op agrarische gronden plaatsvindt, blijft de agrarische gebiedsbestemming (AW) behouden.

##### **Flora- en faunawet**

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik, die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping en nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden gezien of vrijstelling moet worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft, hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

#### **4.4.3 Landschap**

Een belangrijk uitgangspunt voor dit nieuwe bestemmingsplan is het behoud en de verdere versterking van de kwaliteiten van het Landelijk Gebied. Het gaat hierbij om een optimale afstemming tussen bestaande en nieuwe functies enerzijds en het behoud en de ontwikkeling van de kwaliteit van de groene ruimte anderzijds.

In dit gehele hoofdstuk speelt kwaliteit een belangrijke rol, omdat hier ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen rechtstreeks toegelaten worden of na een nadere afweging. Bij een nadere afweging kunnen voorwaarden worden gehanteerd met betrekking tot kwaliteit, behoud en versterking van het landschap. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- in de vorm van één van de te toetsen belangen; als landschapswaarden teveel worden geschaad, valt de afweging negatief uit;
- in de vorm van compensatie, als een gebied of locatie door de betreffende ontwikkeling aan ruimtelijke kwaliteit inboet;
- in de vorm van het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

Met de landschapswaarden worden de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het plangebied bedoeld. Deze zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie Landelijk Gebied (zie hoofdstuk 3, visie en zonering) en in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (gebiedskatern Eemland en Utrechtse Heuvelrug). Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de ontwikkelprincipes die voor de betreffende gebieden relevant zijn, zodat de kwaliteit van het gebied niet wordt aangetast. Ook de situering en de maatvoering van nieuwe ontwikkelingen vergt een zorgvuldige inpassing in het landschap opdat de ruimtelijke kwaliteit geborgd blijft.

Het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit of het toevoegen ervan vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing (bij kleinschalige ingrepen). Landschappelijke inpassing van gebouwen zal over het algemeen in de vorm van erfbeplanting plaatsvinden.

Bij ontwikkelingen en de toetsing ervan zullen de landschapswaarden op zijn minst gelijk moeten blijven of verbeteren. Bij de beschrijving van de diverse ontwikkelingen die dit bestemmingsplan na een nadere afweging toelaat, zal de wijze waarop het kwaliteitstreven wordt ingevuld, worden beschreven. Het stelsel van omgevingsvergunningen voor werken is hierbij een belangrijk sturingsinstrument. In de regels is vastgelegd aan welke waarden moet worden getoetst.

Naast het stellen van voorwaarden aan nader af te wegen ontwikkelingen, kan tevens gebruik worden gemaakt van overeenkomsten, om afspraken vast te leggen, die niet via het ruimtelijk spoor kunnen worden afgedwongen.

#### Waardevolle laanbeplantingen

In het plangebied bevinden zich onder andere rond de Birkstraat en tussen de Birkstraat en de Korte duinen waardevolle singels, bomenrijen en kavelgrensbeplantingen. Deze cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle elementen dienen behouden te blijven en worden daarom beschermd door middel van de bestemming 'Natuur' (indien deze deel uit maken van de EHS) en de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' (indien het waardevolle lanen zonder beschermde status betreffen).

## **4.5 Cultuurhistorie**

### **Beschermde dorpsgezichten**

Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is er op gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving.

In het plangebied komen de volgende beschermde dorpsgezichten voor:

- De Birk;
- De Paltas, de Kleine Paltz en een gebied met grafheuvels gelegen ten zuiden van de spoorlijn Amersfoort - Utrecht;
- Het landgoed Pijnenburg en Op Hees;
- Het gebied Kostverloren;
- De Grote Melm.

Deze beschermde dorpsgezichten zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Daarnaast is voor werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de waarden van het beschermde dorpsgezicht een omgevingsvergunning vereist.

Het idee bestaat om de beschermde dorpsgezichten in het landelijk gebied uit te breiden. Het uitstralingsgebied van de huidige beschermde dorpsgezichten wordt ook als waardevol ervaren. De procedure om de begrenzing vast te stellen, inclusief inspraak en inhoudelijke onderbouwing, is vastgelegd in de Monumentenverordening. Figuur 11 geeft een idee van de uitbreidingen waar thans aan wordt gedacht.



te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. De Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Soest geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting hier van toepassing is, en welk beleidsregime hier geldend is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden.

Op de Archeologische beleidsadvieskaart Soest zijn in totaal 8 verschillende archeologische zones (categorieën) aangegeven. De diverse waarden- en verwachtingszones krijgen ieder een eigen beleidsregime voor bodemingrepen in m<sup>2</sup>.

- Waarde-Archeologie-Waardevol gebied (Rijksmonumenten);
- Waarde- Archeologie-Waardevol AWG 1): voorafgaand aan bodemingrepen is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Waarde-Archeologie-Waardevol gebied 2 (AWG 2): voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Waarde-Archeologie-Hoge verwachting (AWV 1): voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Waarde-Archeologie-Middelhoge verwachting (AWV 2): voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Waarde-Archeologie-Lage verwachting (AWV 3): voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Gebied waarvoor afwijkend archeologiebeleid geldt: voormalige vliegbasis Soesterberg, Defensierrein;
- Gebied zonder archeologische waarde/verwachting: ontgravingen.

#### **4.7 Recreatie**

In dit bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Verblijfsrecreatie omvat die vormen van recreatie, waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt. Onder dagrecreatie wordt zowel recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, etc.) als voorzieningen verstaan, waarbij geen sprake is van verblijf (maneges, golf- en veldsport, attracties).

##### **4.7.1 Verblijfsrecreatie**

Onder verblijfsrecreatie worden de reguliere kampeer- en caravanterreinen verstaan. De gemeente streeft naar het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod van verblijfsrecreatie, met name die vormen van verblijfsrecreatie, die de beleving van het platteland versterken. Voor de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is de huidige situatie uitgangspunt voor de bestemmingsregeling. De bestaande verblijfsrecreatieve terreinen zijn voorzien van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Elk recreatieterrein heeft zijn eigen regel(s). Binnen de gemeente komen de volgende recreatieterreinen voor:

##### 't Eekhoornnest

Voor 't Eekhoornnest is uitgegaan van de in het bestemmingsplan "Recreatiebedrijven 2011" opgenomen bestemming.

##### De Birk

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie.

##### 't Monnickenbosch

Voor camping 't Monnickenbosch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien de autohandel de facto van het terrein is verwijderd;
- b. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend, indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- c. het wijzigingsplan dient te voldoen aan het gestelde in het advies van de provinciale commissie Recreatie & Toerisme d.d. 29 april 2010, nr. 2010INT259831 en aan de maatregelen zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van het ecologisch onderzoek camping 't Monnickenbosch van oktober 2009 opgesteld door Van den Bijtel, zoals opgenomen in bijlage 9 van de planregels:
  1. inbreiding van het huidige terrein met 30 jaarplaatsen, met dien verstande, dat de autohandel aantoonbaar is beëindigd;

2. uitbreiding van het park aan de oostzijde met 75 toeristische c.q. seizoenplaatsen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 3B van het advies van de provinciale commissie;
  3. de gevraagde westelijke uitbreiding niet toe te staan, maar te doen behouden voor de natuur, hetgeen betekent: herstellen als volwaardig bos binnen de EHS van deze 1 ha;
  4. de door Van den Bijtel in hoofdstuk 6 van zijn onderzoek opgenomen "maatregelen" integraal te doen opnemen in een aan de vergunninghouder/eigenaar/beheerder op te leggen en uit te voeren inrichtings- en beheersplan voor het campingterrein;
  5. bij het in gebruik nemen van de oostelijke uitbreidingslocatie compensatie volgens de Boswet te doen plaatsvinden voor het oppervlak, dat hierbij verloren gaat. Bij gebrek aan mogelijkheden op het campingterrein zal dit elders moeten gebeuren.
- d. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- e. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend, indien aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aantoont, dat wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in lid c van dit artikel en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Het inrichtings- en beheersplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

#### Parc King's Home

Voor dit park wordt op basis van de eerder gemaakte afspraken een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure gebracht om de voortgang van de exploitatie veilig te kunnen stellen. Het grondgebied van dit park is dus geen onderdeel van het bestemmingsplan "Landelijk gebied".

#### Het Bossch

Voor Het Bossch is uitgegaan van de in het bestemmingsplan "Recreatiebedrijven 2011" opgenomen bestemming. Derhalve 2 dienstwoningen, waarvan één woning gecombineerd met een receptie, conform de verleende vergunning uit 1992.

#### De Eerste Aanleg

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van 30 kampeerplaatsen.

#### Boslust

De op het park aanwezige 26 chalets zijn verkocht aan particulieren. De meeste bewoners hebben een persoonsgebonden gedoogbeschikking voor permanente bewoning. De gemeente gaat uit van de recreatieve bestemming in combinatie met de afgegeven gedoogbeschikkingen.

#### Albertsdorp

Voor Albertsdorp wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie.

#### Het Jachthuis

Voor Het Jachthuis zal in dit bestemmingsplan worden uitgegaan van de bestaande situatie.

#### Recreatie op het agrarisch bedrijf

Kleinschalig kamperen sluit aan op de aan landelijk gebied gerelateerde recreatiebehoeften. Kleinschalig kamperen en bed & breakfastvoorzieningen worden via een afwijking toegestaan als nevenfunctie bij agrarische bedrijven en bij de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing'. Voorwaarden zijn onder meer:

- de milieuhygiënische inpasbaarheid;
- rekening houden met de omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
- in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

Daarnaast worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden in de vorm van verbreding bij agrarische bedrijven en bij burgerwoningen. In de paragrafen 4.3 (landbouw) en 4.8 (wonen) zijn de voorwaarden vermeld waaronder mogelijkheden worden geboden voor het kleinschalig kamperen.

#### **4.7.2 Dagrecreatie**

Er kunnen verschillende vormen van dagrecreatie worden onderscheiden. In dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op recreatief medegebruik, paardrijactiviteiten, recreatie op het agrarisch bedrijf en overige dagrecreatie.

##### **Recreatief medegebruik**

Onder recreatief medegebruik wordt het gebruik verstaan van gebieden, die niet specifiek voor recreatie zijn bestemd, maar die daar wel voor worden gebruikt. Denk aan wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke. Gezien de beperkte effecten van recreatief medegebruik van zowel het agrarische gebied als de bossen en natuurgebieden, is deze vorm van recreatie in het gehele plangebied rechtstreeks toelaatbaar.

Aanleg van verharde paden ten behoeve van het recreatief medegebruik is aan een omgevingsvergunning voor werken gekoppeld, zodat de draagkracht van de natuur kan worden afgewogen tegen de aanleg van dergelijke paden.

##### **Recreatie op het agrarisch bedrijf**

Diverse vormen van dagrecreatie op het agrarisch bedrijf, zoals verhuur van fietsen en kano's worden steeds populairder. Deze vormen van recreatie kunnen na afwijking als nevenfunctie mogelijk worden gemaakt.

##### **Overige dagrecreatie**

In het plangebied komt een aantal dagrecreatieve voorzieningen voor. Deze worden op basis van de huidige situatie bestemd. In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen dagrecreatieve voorzieningen, die betrekking hebben op sport en overige dagrecreatieve voorzieningen. Zo worden volkstuinen bestemd als 'Recreatie – Dagrecreatie'. Sportvelden krijgen de bestemming 'Sport'.

#### **4.7.3 Niet-agrarische bedrijven en recreatie, horeca en detailhandel**

De bestaande niet-agrarische bedrijven, voor zover niet illegaal gevestigd, hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Ter plaatse zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 3 van de planregels) algemeen toelaatbaar. Indien hier in de huidige situatie een bedrijf aanwezig is, dat niet binnen de algemene toelaatbaarheid past, krijgt dit bedrijf een specifieke bedrijfsaanduiding.

Horeca is in de regel toegestaan in categorie 1 en 2 overeenkomstig de Staat van Horeca-activiteiten. Zie bijlage 5 van de planregels.

##### **Uitbreidingsmogelijkheden**

De bestaande bouwmogelijkheden zijn met een percentage van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd, op de verbeelding aangegeven.

##### **Bedrijfswoningen**

Dit bestemmingsplan gaat uit van handhaving van de bestaande bedrijfswoningen. Wanneer geen bedrijfswoning aanwezig is, is dit expliciet op de verbeelding aangegeven. Oprichting of uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen is niet toegestaan.

##### **Nieuwvestiging**

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. De gebiedswaarden en functies in het landelijk gebied kunnen daardoor worden aangetast. Wel zijn er mogelijkheden voor vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing.

##### **Vrijkomende locaties**

Het is mogelijk, dat een aantal bedrijven binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd en dat de betreffende locatie niet geschikt is voor nieuwe bedrijfs-, horeca- of detailhandelsactiviteiten. Net als bij de beëindiging van agrarische bedrijven, worden via een wijzigingsbevoegdheid vervolgfuncties mogelijk gemaakt. De mogelijkheden voor vervolgfuncties zijn gelijk aan die bij agrarische bedrijven.

##### **Paardenhouderij en manege**

In dit bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderijen. Productiegerichte paardenhouderijen vallen onder de

agrarische bestemming. Gebruiksgerichte paardenhouderijen vallen onder de bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding.

Maneges worden ook aangemerkt als bedrijfsmatige activiteiten, maar vallen onder de bestemming 'Sport'.

In artikel 1 van de regels (begripsbepalingen) is aangegeven wat onder een productiegerichte, een gebruiksgerichte paardenhouderij en onder een manege wordt verstaan.

#### **4.8 Wonen**

Er zijn 5 woongebieden te onderscheiden:

- Amersfoortsestraat;
- Landelijk Gebied;
- Soestduinen;
- Soesterveen;
- Stadhouderslaan.

De regels en de verbeelding voor de bestemming 'Wonen' zijn zoveel mogelijk afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen.

Aan alle bestaande (legale) burgerwoningen met de bijbehorende erven in het landelijk gebied wordt een bestemming 'Wonen' toegekend. Het bouwvlak van de woning is toegekend op basis van de standaard systematiek voor bouwvlakken bij de bestemming 'Wonen', dat voor de gehele gemeente wordt toegepast. De maximale inhoud van een woning wordt niet meer bepaald in dit bestemmingsplan.

Bij de woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de woningen aan de Stadhouderslaan en in Soestduinen. De regel in het landelijk gebied is 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. Echter aan de Stadhouderslaan en in Soestduinen (De Beaufortlaan en Van Lyndenlaan) is 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 150 m<sup>2</sup> toegestaan. De reden hiervoor is, dat deze gebieden meer vergelijkbaar zijn met woningen behorende binnen de bebouwde kom van Soest. En binnen de bebouwde kom is overal volgens de standaardregeling de bouw van bijbehorende bouwwerken mogelijk met een oppervlakte van 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

#### **Nieuwbouw van woningen**

Binnen dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van burgerwoningen buiten de rode contour niet mogelijk gemaakt. Voor de uitzonderingen zie paragraaf 4.2.3.

#### **Nevenfuncties**

Bij de bestemming 'Wonen' worden nevenfuncties via een afwijking toegestaan.

#### **Mantelzorg**

In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor mantelzorg binnen bijbehorende bouwwerken bij woningen. In de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, mits het te realiseren gebouw na de beëindiging van de mantelzorg wordt verwijderd.

#### **Kangeroewoning**

Het bestemmingsplan geeft eveneens de mogelijkheid om in een woning een kangeroewoning toe te staan. Een kangeroewoning maakt deel uit van een grotere woning, maar is als zelfstandige wooneenheid aan te merken en vormt daarmee fysiek één geheel.

#### **Woningsplitsing**

De gemeente wil monumenten beschermen. Om extra mogelijkheden om het onderhoud van monumenten te creëren, wordt bij monumenten woningsplitsing mogelijk gemaakt. Monumenten en cultuurhistorische panden zijn opgenomen in een bijlage 2 bij de planregels. Bij de in deze bijlage opgenomen woningen kan via een planwijziging een grote woning worden gesplitst om een extra in pandige woning toe te staan.

Verder zijn in het plangebied woningen aanwezig, die groter zijn dan 800 m<sup>3</sup>. Om de mogelijkheden voor het beheer en onderhoud van deze woningen te vergroten kunnen deze woningen via een planwijziging worden gesplitst. Deze splitsingsmogelijkheid kan niet worden toegepast voor woningen met een agrarische bestemming, omdat anders sprake is van een tweede bedrijfswoning. Een tweede bedrijfswoning wordt niet toegestaan.

#### **Ruimte voor ruimte-regeling**

De Ruimte voor ruimte-regeling is ook mogelijk binnen de woonbestemming, waar de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Het gaat om agrarische bebouwing met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing (vbb)' en waar de oorspronkelijke dienstwoning als burgerwoning met de bestemming 'Wonen' is bestemd.

Voor agrarische bedrijfsbebouwing met de aanduiding 'vbb' kan via een afwijkingsbevoegdheid met een omgevingsvergunning binnen het vlak met de bestemming 'Wonen' een extra woning worden gebouwd, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> worden gesloopt.

#### **4.9 Water**

In dit bestemmingsplan worden alle hoofdwatgangen bestemd als 'Water'. Ondergeschikte watgangen en sloten, die in het gebied gelegen zijn, die agrarisch in gebruik zijn of die binnen de bestemmingen 'Bos' of 'Natuur' gelegen zijn, worden niet als zodanig bestemd.

Conform de op 4 februari 2013 door Provinciale Staten van Utrecht vastgestelde Milieuverordening (in werking getreden op 1 mei 2013) en sectorale wet- en regelgeving, worden de primaire waterkeringen, grondwaterbeschermingsgebieden en het waterwingebied in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming.

##### Grondwater

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

##### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd. De grondwaterstand is bovendien voor een groot deel van het plangebied relatief laag. Infiltratievijvers worden niet gezien als oppervlaktewater.

##### Afval- en regenwater

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

De watgangen zijn van belang voor een goede waterhuishouding in dit plangebied en ook opgenomen in het gemeentelijke Waterplan (zie ook paragraaf 5.10).

#### **4.10 Milieu**

De geluidszones van de rioolwaterzuivering aan de Maatweg, het schakelstation van Eneco aan de Peter van den Breemerweg en het industrieterrein De Isselt (Amersfoort) liggen over het plangebied. De geluidzones zijn opgenomen op de verbeelding.

#### **4.11 Verkeer en parkeren**

Binnen dit bestemmingsplan wordt een voldoende ruime verkeersbestemming opgenomen. Voor het vaststellen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm. In artikel 1 van de regels (begripsbepalingen) is aangegeven wat onder de gemeentelijke parkeernorm wordt verstaan.

#### **4.12 Overige onderwerpen**

##### **4.12.1 Maatschappelijke voorzieningen**

In het plangebied liggen diverse terreinen en gebouwen, die worden gebruikt voor maatschappelijke activiteiten en voorzieningen. Alle gebouwen, die voor maatschappelijke activiteiten worden gebruikt, worden voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Gegeven het bijzondere gebruik, is voor het Detentiecentrum en de militaire terreinen een afzonderlijke bestemming opgenomen.

Voor alle maatschappelijke voorzieningen geldt, dat voor de uitbreidingsmogelijkheden aangesloten wordt bij de regelingen zoals deze gelden voor niet-agrarische bedrijven.

##### **4.12.2 Nutsvoorzieningen**

De planologisch relevante leidingen zijn voorzien van een dubbelbestemming.

## HOOFDSTUK 5 Resultaten onderzoeken

### 5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu-aspecten en de ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

### 5.2 planMER

#### *Toetsingskader*

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) is geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Een planmer-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het plan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten, die in het kader van de omgevingsvergunning milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn;
- mogelijkheden biedt voor activiteiten, die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura2000-gebieden (het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is noodzakelijk).

De nieuwvestiging, uitbreiding of wijziging van grondgebonden veehouderijbedrijven is in het kader van de omgevingsvergunning vanaf een bepaalde omvang mer- of mer-beoordelingsplichtig. Deze mer-(beoordelings)plicht is afhankelijk van het aantal dieren, waarop het initiatief betrekking heeft. De drempelwaarden zijn opgenomen in de C- en D-lijst bij het Besluit mer.

#### *PlanMer-plicht*

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" biedt ontwikkelingsmogelijkheden aan de agrarische bedrijven. Daarbij gaat het onder andere om ontwikkelingsruimte voor grondgebonden veehouderijen. Intensieve veehouderijen komen binnen het plangebied slechts op kleine schaal voor en de uitbreidingsruimte, die dit bestemmingsplan biedt is beperkt. De vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen is niet mogelijk. Door de ontwikkelingsmogelijkheden, die het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" biedt aan grondgebonden veehouderijen, is het mogelijk, dat in bepaalde gevallen bij toekomstige uitbreidingen drempelwaarden uit het Besluit mer zullen worden overschreden, waarmee dit bestemmingsplan het kader vormt voor mogelijk toekomstige besluiten over mer(-beoordelings)plichtige activiteiten. Om deze reden is voor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" sprake van een planMer-plicht. Dit is het landelijke beeld. De gemeente Soest vormt daarin geen uitzondering.

Ook is een planMer-plicht vanwege mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000 aan de orde. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In de omgeving van het plangebied is een aantal Natura 2000-gebieden gelegen. Met name als het gaat om het thema stikstofdepositie kunnen effecten op Natura 2000 op vele kilometers afstand van het plangebied optreden.

#### *Doel en procedure planMer*

Doel van een planMer is het integreren van milieu-overwegingen in de voorbereiding van in dit geval een bestemmingsplan. Daarbij dient te worden getoetst of de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt kan leiden tot ongewenste effecten. Waar relevant dient te worden bekeken op welke wijze negatieve effecten kunnen worden beperkt of voorkomen (of positieve effecten kunnen worden versterkt).

De planMer-procedure bestaat uit de volgende stappen:

- openbare kennisgeving opstellen planMer en bestemmingsplan;
- raadpleging bestuursorganen en inspraak over reikwijdte en detailniveau van het planMer en mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op de reikwijdte en het detailniveau van het planMer;

- opstellen planMer uitvoeren onderliggende onderzoeken en doorvertaling in ontwerpbestemmingsplan;
- terinzagelegging planMer met ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen);
- toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.;
- vaststelling bestemmingsplan. Het planMer vormt bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In het voorontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is een Notitie reikwijdte en detailniveau (Nrd) opgenomen, waarin is beschreven op welke wijze in het planMer de milieu-effecten inzichtelijk worden gemaakt. Hiermee is de mogelijkheid geboden om te reageren op de reikwijdte en het detailniveau van het planMer. De Commissie voor de m.e.r. is in de voorfase niet betrokken (een advies van de Commissie voor de m.e.r. over de reikwijdte en detailniveau van een planMer is vrijwillig). Het planMer is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Op dat moment heeft ook de wettelijk verplichte toetsing door de Commissie voor de m.e.r. plaatsgebonden. In het toetsingsadvies (juni 2013, bijlage 3 signaleert de Commissie voor de m.e.r. een aantal tekortkomingen die volgens de Commissie van belang zijn voor het volwaardig meewegen van het milieubelang bij de besluitvorming over het bestemmingsplan. In bijlage 3 is een notitie opgenomen met een beschrijving van de onderdelen die volgens de Commissie ontbreken in het planMer en de beantwoording en/of motivering van de wijze waarop hiermee in het bestemmingsplan wordt omgegaan. De notitie geeft een overzicht van de berekeningsuitgangspunten en gaat nader in op de thema's geurhinder en fijn stof. Tevens is een beschrijving opgenomen van de mogelijke consequenties van het gewijzigde artikel 19 kd Natuurbeschermingswet waar in het toetsingsadvies van de Commissie aan wordt gerefereerd. Inmiddels is door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie gereageerd op de Vragen van de Commissie voor de m.e.r. over de interpretatie van dit artikel. Uit deze beantwoording blijkt dat een vergelijking tussen het bestaand gebruik en de maximale invulling van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, noodzakelijk blijft. Dit is conform de uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd in het planMER Landelijk Gebied.

#### *Opzet van het planMer*

In het planMer (maart 2013, bijlage 3 )zijn per milieuthema de huidige milieusituatie en eventuele autonome ontwikkelingen beschreven, samen de zogenaamde referentiesituatie. De referentiesituatie bevat een beschrijving van de binnen het plangebied aanwezige waarden (landschap, cultuurhistorie, archeologie, natuur). Daarnaast is bekeken in hoeverre in de referentiesituatie sprake is van knelpunten en/of overbelaste situaties (voor onder andere de thema's geurhinder, luchtkwaliteit en stikstofdepositie).

De referentiesituatie dient als vertrekpunt voor de effectbeschrijvingen. Per milieuthema is een beschrijving opgenomen van de (potentiële) milieugevolgen als gevolg van de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit, die het bestemmingsplan biedt. De ontwikkelingsruimte voor de grondgebonden veehouderijen vormt de directe aanleiding voor het opstellen van het planMer en neemt daarom een belangrijke plaats in de effectbeschrijvingen in. In dit bestemmingsplan is een zonering opgenomen. Afhankelijk van de zone biedt dit bestemmingsplan bepaalde ontwikkelingsruimte aan de grondgebonden veehouderijen. Voor het thema stikstofdepositie is naast de maximale invulling van de bouwmogelijkheden, die dit bestemmingsplan biedt, een ontwikkelingsscenario uitgewerkt op basis van trends, die volgen uit gegevens van het CBS over de veehouderijen binnen de gemeente Soest. Voor een nadere toelichting op deze onderzoekssituaties wordt verwezen naar het planMer.

Het planMer gaat niet alleen in op de effecten van de veehouderijen, maar ook op de overige effecten als gevolg van de overige ontwikkelingsruimte, die het bestemmingsplan biedt. Het gaat over het algemeen om kleinschalige ontwikkelingen, waaraan in de regels strikte voorwaarden worden gesteld. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkelingsruimte wordt volstaan met een beschrijving op hoofdlijnen van de maximale ontwikkelingsruimte, die het bestemmingsplan biedt (zowel bij recht, als via afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden). Er is voor deze ontwikkelingsruimte geen aanleiding voor het beschrijven van alternatieven of scenario's.

#### Natura 2000

Uit de beschrijvingen en beoordelingen in het planMer blijkt, dat effecten van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” over het algemeen beperkt zijn. Uitzondering vormt het thema stikstofdepositie. Uit de passende beoordeling volgt, dat bij een maximale invulling van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet

zijn uit te sluiten. Het volledig uitsluiten van significante negatieve effecten binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is alleen mogelijk met een ingrijpende aanpassing van de bestemmingsregeling. Dit zou een beperking betekenen ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen. Er zijn echter ook buiten het bestemmingsplan om mogelijkheden om een toename van stikstofdepositie te voorkomen. Door gebruik te maken van saldering kunnen toenames van stikstofdepositie binnen Natura 2000 volledig worden gecompenseerd. Dit betekent, dat het saldo, dat vrijkomt door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van een of meerdere veehouderijen (bij voorkeur op zo kort mogelijk afstand van de gevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden), wordt benut om de uitbreiding van andere veehouderijen mogelijk te maken. Voorwaarde is, dat deze saldering plaatsvindt binnen hetzelfde Natura 2000 op dezelfde habitattypen. Daarnaast is van belang, dat geborgd is, dat de uitbreiding pas plaatsvindt op het moment, dat de bedrijfsactiviteiten elders zijn beëindigd (en ook de vergunningen zijn ingetrokken en de bestemmingslegging is gewijzigd).

De maximale invulling van alle bouwmogelijkheden binnen het plangebied is een theoretische situatie. Dit bestemmingsplan biedt ontwikkelingsruimte en flexibiliteit, die binnen de planperiode slechts voor een deel zal worden benut. Uit de berekening van het trendscenario voor de veehouderijen blijkt, dat de effecten op Natura 2000 in de praktijk naar verwachting beperkt zullen blijven (mogelijk is zelfs sprake van een beperkte afname als gevolg van het verdwijnen van veehouderijen). Gezien de uitkomsten van de doorrekening van het realistische trendscenario is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan vergaande beperkingen op te leggen aan de veehouderijen. Als gevolg van de overige ontwikkelingen (waaronder neven- en vervolgfuncties) zijn geen relevante effecten op Natura 2000 te verwachten.

#### Overige milieuthema's

Voor de andere milieuthema's, die in het planMer zijn beschreven ontstaan geen knelpunten in relatie tot de wettelijke normen en grenswaarden, die vanuit de sectorale toetsingskaders gelden. Dit bestemmingsplan stelt strikte voorwaarden bij een aantal ontwikkelingen, die via afwijking met een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt.

Uit de beschrijvingen in dit bestemmingsplan en planMer blijkt, dat binnen delen van het plangebied sprake is van grote landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Naast de toetsing aan de harde wettelijke normen en grenswaarden is van belang of de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan gevolgen heeft voor deze waarden. Uit de sectorale analyses blijkt, dat met de zonering, die is opgenomen in dit bestemmingsplan, de bouwmogelijkheden, die daaraan zijn gekoppeld en de voorwaarden en uitgangspunten, die daarbij in acht dienen te worden genomen, op een goede manier invulling is gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige waarden. De openheid van het gebied blijft behouden, dat geldt ook voor bestaande natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Vanuit de visie op het plangebied is er geen aanleiding om de bestemmingsplanregeling aan te vullen of aan te scherpen naar aanleiding van de uitkomsten van het planMer.

## **5.3 Verkeer**

### **Verkeersstructuur**

#### *Ontsluiting gemotoriseerd verkeer*

Het buitengebied van Soest wordt doorsneden door de N221, de N237 en de N413. Alle drie deze wegen hebben een gebiedsontsluitende functie. De Birkstraat (N221) loopt vanuit Soest in oostelijke richting naar Amersfoort en verder langs de westkant van de stad naar de A28. De Amersfoortsestraat (N237) loopt vanuit Soesterberg in oostelijke richting parallel aan de A28 naar Amersfoort. De Van Weerden Poelmanweg/Richelleweg (N413) loopt van Soest in zuidelijke richting naar de N237 ter hoogte van Soesterberg en verder naar de A28. Aan de rand van het plangebied lopen ten zuiden van Soesterberg de snelweg A28 en ten noordwesten van Soest de N234 richting Bilthoven. De overige wegen in het buitengebied dienen hoofdzakelijk ter ontsluiting van de woningen, boerderijen en aanliggende percelen.

De gemeente Soest werkt met een groot aantal partijen in Midden-Nederland onder de noemer VERDER samen om de regio Midden-Nederland in 2020 bereikbaar te houden. In dit kader is de A28 in 2013 verbreed van 2x2 tot 2x3 rijstroken. Binnen het VERDER pakket zijn ook maatregelen over de ontsluiting van Soest opgenomen, waaronder in het landelijk gebied de aanleg van parallelwegen langs de Birkstraat. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het VERDER pakket echter besloten om geen parallelwegen aan te leggen, maar de bijdrage vanuit VERDER beschikbaar te houden voor andere maatregelen om de doorstroming op het onderliggende

regionale verkeersnet te verbeteren. Welke investeringen hiertoe aan de Birkstraat worden gedaan is onderwerp van onderzoek.

#### *Ontsluiting langzaam verkeer*

Naast het hoofdnetwerk voor de fiets is een secundair netwerk van belang. Dit netwerk is meer gericht op recreatief verkeer (fietsers en wandelaars). Verondersteld wordt, dat het stimuleren van recreatief fietsgebruik een positief effect heeft op het utilitair fietsgebruik en omgekeerd. In de huidige situatie lopen door het buitengebied diverse fietsroutes, die onderdeel uitmaken van het knooppuntennetwerk. Tevens loopt door het gebied een lange fietsafstandsroute.

Knelpunten voor het langzaam verkeer zijn met name de oversteekbaarheid van de hoofdwegen. Daartoe worden onder andere oversteekvoorzieningen op de N413 gerealiseerd. Binnen het VERDER pakket wordt gewerkt aan het verbeteren van de directe fietsverbinding tussen de kernen Soest en Soesterberg (over het Soester Hoogt en de vliegbasis). Door Hees en het buitengebied wordt een nieuwe fietsverbinding naar Den Dolder gerealiseerd. Het totaal vormt een doorgaande oost-westverbinding tussen de Heuvelrug en de Eempolder.

#### *Ontsluiting openbaar vervoer*

Door het buitengebied van Soest lopen spoorlijnen in de richtingen Amersfoort, Utrecht, Soest, Baarn en Amsterdam. Binnen het plangebied bevinden zich echter geen haltes van deze lijnen. Wel zijn in het buitengebied bushaltes gelegen. De buslijnen zorgen voor een redelijk goede verbinding met de regio. Langs de Birkstraat (N211) stoppen bussen in de richtingen Amersfoort en Hilversum, langs de N237 in de richtingen Zeist, Utrecht en Amersfoort en langs de N413 in de richtingen Soest en Soesterberg. In een nieuwe bushalte nabij Hilton Royal Parc Soestduinen is voorzien. Daarnaast stoppen bij het P+R terrein aan de A28 spitsbussen richting De Uithof en Amersfoort. Binnen het verkeersbeleid wordt erop ingezet om het gebruik van het P+R terrein verder te bevorderen.

### **Verkeersveiligheid**

In het kader van een Duurzaam Veilig verkeersbeleid zijn de wegen gecategoriseerd. De A28 is gecategoriseerd als stroomweg met een maximum toegestane snelheid van 130 km/h (overdag 120 km/h). De Birkstraat (N221), Amersfoortsestraat (N237) en de Van Weerden Poelmanweg/Richelleweg (N413) zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom. In principe geldt op deze wegen een maximum toegestane snelheid van 80 km/h. Vanwege de verkeersveiligheid is deze snelheid op de Birkstraat verlaagd tot 60 km/h. Langs deze gebiedsontsluitingswegen bevinden zich vrij liggende fietspaden. De overige wegen in het buitengebied van Soest zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h. Het fietsverkeer wordt grotendeels samen met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld.

### **Verkeersafwikkeling**

De huidige verkeersstructuur in het buitengebied levert geen grote knelpunten op. De A28 is in 2013 verbreed tot 2x3 rijstroken, waarmee de congestie op deze weg en de daar parallel aan gelegen N237 is afgenomen. Vanwege de vele uitritten op de Birkstraat (N221) kan hier in de spitsen enig oponthoud ontstaan, met name veroorzaakt door linksafslaand verkeer. Ook de kruispunten met verkeerslichten die aan weerszijden van de Birkstraat in Soest en Amersfoort zijn gelegen veroorzaken in de spits enige congestie.

### **Conclusie**

De bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer is in de huidige situatie goed te noemen. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk goed. Er zijn in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien ten aanzien van verkeer, waarover reeds een afgeronde besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het onderhavige bestemmingsplan heeft dan ook geen effect op de huidige of toekomstige ontsluitingsstructuur.

## **5.4 Bodem**

### **Beleid en normstelling**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functie wijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald, dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van

bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht, maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem, die geschikt is voor het beoogde gebruik.

### **Onderzoek en conclusie**

Uit het Bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) en informatie van de gemeentelijke bodemwebsite blijkt, dat ter plaatse van het plangebied meerdere historische activiteiten bekend zijn, die (mogelijk) hebben geleid tot bodemvervuiling. In dit bestemmingsplan worden geen functiewijzigingen bij recht mogelijk gemaakt. Bodemonderzoek is om deze reden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Voor functiewijzigingen, die met een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, dient in het kader van het wijzigingsplan een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voor het gebied van de wijzigingsbevoegdheid De Beaufortlaan geldt, dat er onder de huidige opstallen nog restverontreiniging aanwezig is, die een geval van ernstige bodemverontreiniging is.

## **5.5 Externe veiligheid**

### **Beleid en normstelling**

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 buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit, dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval, waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10<sup>-5</sup> per jaar en de streefwaarde 10<sup>-6</sup> per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10<sup>-6</sup> per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt, dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

### **Onderzoek**

Het Servicebureau|gemeenten (SB|G) heeft voor Soest een Rapportage externe veiligheid opgesteld, die als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd. Het kenmerk van het rapport is SB|G/POLR/515596. In dit rapport is de groepsverantwoording weergegeven.

Per 1 oktober 2012 is MC Soesterberg niet meer als militair terrein aangewezen.

Na overleg met Defensie is het eigendom van de gemeente Soest binnen het Oefenterrein De Soesterberg buiten de bestemming 'Militair terrein' gehouden.

### Risicovolle inrichtingen

Uit de provinciale risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt, dat in het plangebied meerdere risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De belangrijkste gegevens van deze inrichtingen zijn in tabel 2 weergegeven.

| naam instelling                       | bijzonderheden                                                                  | PR 10-6-contour | invloedsgebied |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| rioolwaterzuiveringsinstallatie Soest | productie en distributie van elektriciteit en water                             | 40 m            | -              |
| tankstation Biltseweg                 | benzineservicestation met lpg (doorzet maximaal 1.000 m <sup>3</sup> /per jaar) | 45 m            | 150            |
| Avia 'De Korte Duinen'                | benzineservicestation met lpg (doorzet maximaal 1.500 m <sup>3</sup> /per jaar) | 110 m           | 150            |

Tabel 2 Veiligheidsafstanden

De PR 10-6-contour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie ligt binnen de terreingrenzen van de inrichting. Binnen de PR 10-6-contouren van de beide tankstations zijn geen kwetsbare objecten gelegen. De bevolkingsdichtheden binnen het invloedsgebied voor het GR zijn berekend. De oriëntatiewaarden voor het GR worden niet overschreden.

Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende risicovolle inrichtingen gelegen, die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Het betreft de volgende bedrijven:

- A. Smit & Zoon B.V. (in de gemeente Amersfoort);
- Riolwaterzuiveringsinstallatie Amersfoort.

De bevolkingsdichtheden in het buitengebied zijn laag.

Er is berekend, dat de oriëntatiewaarden voor het GR niet worden overschreden.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg en over het spoor. Daarbij gaat het om de volgende risicobronnen:

- de A28 aan de zuidzijde van het plangebied;
- de verschillende provinciale wegen in en rond het plangebied;
- de spoorweg Baarn-Amersfoort.

In het rapport van het SB|G zijn de GR- en PR-contouren berekend en is aangegeven, dat er geen consequenties zijn voor het plangebied.

### Hoogspanningslijnen en zendmasten

Binnen het plangebied loopt een hoogspanningslijn deels over een camping. Gezien het Nederlandse beleid bestaande situaties ongemoeid te laten volgt hieruit, dat dit bestemmingsplan niet wordt belemmerd vanwege de aanwezigheid van de hoogspanningslijnen.

Ook zendmasten geven geen belemmering.

### Defensieterreinen

Conform het Barro moet rekening worden gehouden met defensieterreinen. Dit is verwerkt op de verbeelding.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## 5.6 Milieuhinder agrarische bedrijven

### Toetsingskader

#### Besluit landbouw milieubeheer

Tot 1 januari 2013 was voor melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige

veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, speelbassins en opslagen van vaste mest het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) van toepassing. Met ingang van 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit uitgebreid met agrarische activiteiten. Hiermee vervallen het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw milieubeheer en het Besluit mestbassins milieubeheer en vallen veel bedrijven uit de genoemde bedrijfscategorieën onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden, zoals het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen, die worden op- en overgeslagen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in bijlage 1 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dan is het bedrijf vergunningplichtig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het Activiteitenbesluit is ook het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen. Dit is gebaseerd op de eisen uit de Wet geurhinder veehouderijen. Op grond van het Activiteitenbesluit dient de geurhinder van een agrarisch bedrijf eerst te worden getoetst aan het geurbeleid van de gemeente. Het geurbeleid is vastgelegd in de Verordening geurhinder en veehouderij, die in op 19 november 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Indien het bedrijf niet onder de voorwaarden van het geurbeleid valt, dan geldt het beoordelingskader uit het Activiteitenbesluit.

Het beoordelingskader luidt dan als volgt (zie tabel 3):

- voor diercategorieën, waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform de Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

|                     |                        | concentratie gebied                   | niet-concentratie gebied              | afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| binnen bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             | min. 50 m                                                              |
|                     | andere diercategorieën | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |                                                                        |
| buiten bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             | min. 25 m                                                              |

Tabel 3 Geldende waarden/afstanden meldingsplichtige veehouderijen

#### Vergunningplichtige bedrijven

Voor geurhinder van veehouderijen, die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing. Op grond van artikel 6 van de Wgv is door de gemeente Soest geurbeleid opgesteld. Vergunningaanvragen van veehouderijen dienen hier voor geur aan te worden getoetst. Indien de veehouderij niet valt onder het beoordelingskader van het geurbeleid, dan gelden de voorschriften uit de Wgv. Het beoordelingskader luidt dan als volgt (zie ook tabel 5.2):

- voor diercategorieën, waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform de Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

|                     |                        | concentratie gebied                   | niet-concentratie gebied              | afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| binnen bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             | min. 50 m                                                              |
|                     | andere diercategorieën | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |                                                                        |
| buiten bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             | min. 25 m                                                              |

Tabel 4 Geldende waarden/afstanden vergunningplichtige veehouderijen

### Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven van uiteenlopende aard gevestigd. In de afweging van belangen, die noodzakelijk zijn bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies, waaronder het wonen in de nabijheid van deze bedrijven, dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dat geldt evenzeer bij het mogelijk maken van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven. Door afstandseisen op te nemen in de regels, wordt voorkomen, dat door de uitvoering van dit bestemmingsplan bestaande agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

## 5.7 Milieuhinder niet-agrarische bedrijven

### Toetsingskader

In het plangebied komt een aantal niet-agrarische bedrijven voor. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de aanwezigheid van inrichtingen in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

1. ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
2. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen belastende en gevoelige functies met betrekking tot milieu mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst, waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Voor een nadere toelichting op deze Staat wordt verwezen naar bijlage 3 van de planregels.

### Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven geïnventariseerd. In bijlage 2 van de toelichting zijn de bedrijven opgenomen, die onder de werking van de Wet milieubeheer vallen.

Op de bedrijfsterreinen binnen het plangebied worden activiteiten, anders dan agrarische, uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar geacht.

Als bedrijven een hogere categorie hebben dan 1 of 2, dan kunnen op basis van een specifieke aanduiding de bedrijven die activiteiten nog voortzetten.

Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid.

### Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling en op de verbeelding wordt opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en worden bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

## 5.8 Geluidhinder

### Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze wetten aan de orde:

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

De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting op de gevel 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 geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen.

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

### Wegverkeerslawaai

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

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

### Situatie in plangebied

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied" is een aantal verzoeken gedaan voor het veranderen van de huidige bestemming in 'Wonen'. Het betreffen locaties langs de Amersfoortsestraat, de Birkstraat, de Wieksloterweg en de Biltseweg.

Om te bepalen hoe de functiewijziging, met inachtneming van de Wgh, en het gemeentelijk geluidbeleid, gerealiseerd kan worden, is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels vanwege het verkeer op de betreffende wegen. Dit akoestisch onderzoek wijst uit of de gewenste functiewijziging mogelijk is.

Voor een deel van deze verzoeken heeft het wijzigen van de bestemming geen consequenties in het kader van de Wet geluidhinder. Deze woningen zijn in het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied" positief bestemd. Voor een ander deel van de verzoeken betekent de wijziging, dat er een hogere grenswaarde nodig is om de bestemming 'Wonen' te kunnen realiseren. Een hogere waarde kan slechts worden toegekend als de betreffende woning ten minste één geluidluwe gevel heeft en de gevelisolatie voldoet aan het Bouwbesluit. Voor deze woningen wordt de procedure hogere grenswaarde gevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Voor locaties, die nog uitgewerkt moeten worden, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De hogere grenswaarden voor deze locaties worden in het kader van het desbetreffende wijzigingsplan vastgesteld.

### Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben volgens art. 106b van de Wet geluidhinder (Wgh) een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit

geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige 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).

#### Situatie plangebied

In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" liggen 3 spoorlijnen. In de zones van deze spoorlijnen zijn wensen kenbaar gemaakt voor functiewijziging naar wonen en een voor aantal nieuwe ontwikkelingen. Voor deze wijzigingen/ontwikkelingen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

#### Industrielawaai

Rondom industrieterreinen, waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de Wgh een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidsbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

#### Situatie in het plangebied

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Soesterberg-kom 2007" is de geluidzone ten gevolge van het grondgebonden lawaai verkleind vanwege wijziging van de activiteiten op de vliegbasis. In dat bestemmingsplan is toen aangegeven, dat de nieuwe geluidzone niet meer in het bestemmingsplan "Soesterberg Kom 2007" lag, maar in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" moest worden opgenomen. Aangezien inmiddels de gehele basis is opgeheven en de daarbij behorende vergunningen niet meer vigerend zijn, behoeft de zone niet meer te worden opgenomen.

In het plangebied bevinden zich tevens een geluidzone rondom het schakelstation aan de Peter van de Bremerweg, en rondom de rwzi en het industrieterrein De Isselt (Amersfoort).

#### **Conclusie**

De aspecten wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn relevant bij de nieuwe ontwikkelingen en functiewijzigingen in dit bestemmingsplan. Als voor een locatie uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is nader onderzoek en eventueel het treffen van maatregelen nodig. Hoe dit laatste wordt geborgd, wordt vastgelegd in de regels bij dit bestemmingsplan.

## **5.9 Luchtkwaliteit**

#### **Toetsingskader**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De normen hiervoor zijn in de volgende tabel 5 opgenomen.

| stof                               | toetsing van                  | grenswaarde                                     | geldig               |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie   | 60 µg/m <sup>3</sup>                            | 2010 tot en met 2014 |
|                                    | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | vanaf 2015           |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> ))     | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | vanaf 11 juni 2011   |
|                                    | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup> | vanaf 11 juni 2011   |

Tabel 5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma, dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Nibm) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden.

### **Onderzoek**

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk, die van invloed zijn op de concentraties lucht verontreinigende stoffen. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)), die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt, dat in 2012 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof direct langs de provinciale wegen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van de rest van het plangebied het geval zijn. Concentraties lucht verontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de wegen ligt. Verder worden er geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen milieubeheer mogelijk gemaakt.

### **Conclusie**

Er wordt geconcludeerd, dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

## **5.10 Water**

### **Waterbeheer en watertoets**

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen, dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

### **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante plannen e.d., waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

#### *Europa:*

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

#### *Nationaal:*

- Nationaal Waterplan (NW);

- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

*Provinciaal:*

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

*Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheersplan 2010-2015 heeft Waterschap Vallei & Eem haar ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze jaren. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's: Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater.

Met deze programma's wordt bereikt, dat het beheersgebied wordt beschermd tegen overstromingen, dat er voldoende en schoon water (oppervlakte en grondwater) is waar dit nodig is en dat het afvalwater wordt ingezameld en behandeld.

Het waterschap beschouwt de waterketen als één geheel en wil het beheer van de verschillende schakels op elkaar afstemmen. Enerzijds om kosten te besparen, anderzijds om het zuiveringsrendement verder te verhogen. Dit kan het niet alleen. Immers, het waterschap beheert slechts enkele schakels in de keten. Daarom wil het waterschap de komende jaren nog intensiever samenwerken met – vooral – de gemeenten in het gebied.

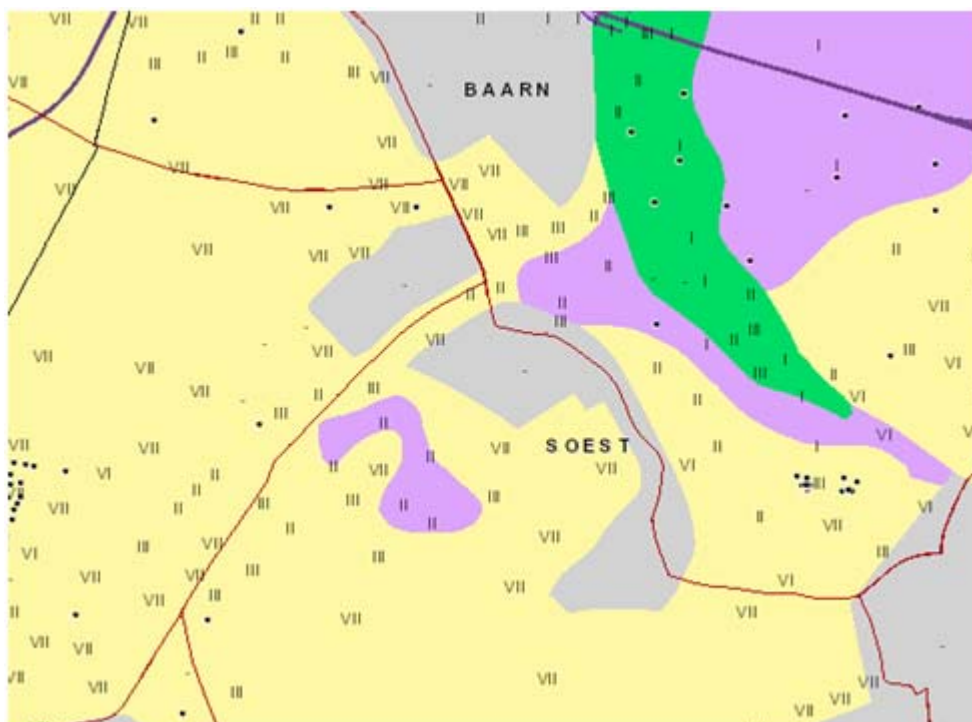
**Huidige situatie**

Het plangebied bestaat uit het buitengebied van Soest. Het noordoostelijke deel van het plangebied bestaat grotendeels uit lager gelegen polder. Het zuidwestelijke deel bestaat grotendeels uit de hoger gelegen Utrechtse Heuvelrug met bossen. Het plangebied is grotendeels onverhard met verspreid lintbebouwing in de vorm van woningen en bedrijven.

*Bodem en grondwater*

Soest ligt op de overgang van hogere zandgronden op de Utrechtse Heuvelrug naar lager gelegen polder in het noordoosten van het plangebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied grotendeels uit zandgrond. In het noordoosten bestaat een deel van de bodem uit zeekleigrond en verspreid komen enkele gebieden met veengrond voor. Door het glooiende landschap variëren de maaiveldhoogten binnen het plangebied sterk: van circa NAP -0,1 m in het noorden tot circa NAP +53,5 m in het zuiden.

In het hogere zuidwestelijke deel van het plangebied komt overwegend de grondwatertrap VII voor. In het lagere noordwestelijke deel van het plangebied komt overwegend de grondwatertrap II voor. Echter ook de grondwatertrappen I, II en VI komen in het plangebied voor. In figuur 12 en tabel 6 zijn de grondwatertrappen en bijbehorende grondwaterstanden weergegeven.



Figuur 12 Grondwatertrappen

| Grondwatertrap | Gemiddeld Grondwaterstand           | Hoogste                             | Gemiddeld Grondwaterstand | Laagste |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------|
| I              | minder dan 0,4 m onder het maaiveld | minder dan 0,5 m onder het maaiveld |                           |         |
| II             | minder dan 0,4 m onder het maaiveld | 0,5 m tot 0,8 m onder het maaiveld  |                           |         |
| III            | minder dan 0,4 m onder het maaiveld | 0,8 m tot 1,2 m onder het maaiveld  |                           |         |
| VI             | 0,4 m tot 0,8 m onder het maaiveld  | meer dan 1,2 m onder het maaiveld   |                           |         |
| VII            | 0,8 m tot 1,4 m onder het maaiveld  | meer dan 1,2 m onder het maaiveld   |                           |         |

Tabel 6 Grondwatertrappen met bijbehorende grondwaterstanden

#### Waterkwantiteit en -kwaliteit

In het plangebied komt oppervlaktewater voor. Op de hoger gelegen zandgronden komen enkele waterplassen voor. De lager gelegen weilanden zijn doorkruist met watergangen, die dienen voor de afwatering van het gebied. In het noordoosten wordt het plangebied begrensd door de Eem, een KRW-waterlichaam.

Langs de Eem is een primaire waterkering gelegen. Binnen het plangebied is daarnaast een gemengd rioleringstelsel aanwezig.

#### Beschermingszones drinkwater

In het plangebied zijn een 'waterwingebied', 'grondwaterbeschermingsgebied', '100-jaar zone' en 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug' uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening voor de Provincie Utrecht gelegen. Deze beschermingsgebieden zijn aangewezen om het grondwater, dat wordt gebruikt voor de drinkwaterbereiding, te beschermen.

#### Waterwingebied

In het waterwingebied wordt het grondwater opgepompt ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Dit is de 60-dagen zone, het water heeft hier een verblijftijd van circa 60 dagen tot het wordt opgepompt ten behoeve van de drinkwaterwinning. In een waterwingebied gelden regels, die dienen om de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Zo wordt de lozing van afvalwater verboden of aan zware eisen onderworpen.

#### Grondwaterbeschermingsgebied

De gronden die zijn aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied zijn bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. De zone is op te vatten als de zone rondom de drinkwaterput tot aan de 25-jaarslijn met in de kern het waterwingebied. De 25-jaarszone is het gebied waarbinnen het water een verblijftijd heeft van

maximaal 25 jaar. Ruimtelijke plannen in dit gebied bevatten bestemmingen en regels, die het waterwinbelang beschermen bij functiewijzigingen.

Het 100-jaarsaandachtsgebied ligt als een schil rond het grondwaterbeschermingsgebied. Het totale gebied van de drie zones (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones) omvat de 100-jaarszone rondom de winning.

Bij 12 kwetsbare winningen is een 100-jaarsaandachtsgebied aangewezen.

- Amersfoortse Berg;
- Beerschoten;
- Bethunepolder;
- Bilthoven;
- Bunnik;
- Doorn;
- Driebergen;
- Groenekan;Leersum;
- Soestduinen;
- Woerden;
- Zeist.

In de 100-jaarsaandachtsgebieden zijn geen specifieke PMV regels van toepassing, hier geldt de bijzondere zorgplicht. Naast de bijzondere zorgplicht is een stimuleringsbeleid ingezet en moet altijd rekening gehouden worden met het drinkwaterbelang.

## **5.11 Natuurwaarden**

### **Samenvatting**

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureau-onderzoek, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

### **Huidige situatie**

Het plangebied bestaat uit het buitengebied van Soest. Aan de noordoostzijde van Soest bestaat het plangebied uit het veenweidegebied. Aan de zuidwest zijde bestaat het plangebied voornamelijk uit bos op de Utrechtse Heuvelrug. In het plangebied zijn ook enkele bebouwingslinten aanwezig.

### **Beoogde ontwikkelingen**

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent, dat binnen de juridische regeling geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk zijn. Dit bestemmingsplan biedt wel ruimte tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen. In het kader hiervan is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarin is aangegeven waar deze kleinschalige ontwikkelingen aan dienen te worden getoetst.

### **Resultaten onderzoek**

#### *Soortenbescherming*

Het bestemmingsplan is het besluit, dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit, dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet ( Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. De Ffw staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

In het bureauonderzoek is wel opgenomen waar eventuele toekomstige ontwikkelingen op het gebied van de Ffw rekening mee moeten houden.

In het planMer zijn de Ffw-aspecten aanvullend gemotiveerd.

### **Gebiedsbescherming**

In het PlanMer is de relatie gelegd met de Ecologische Hoofdstructuur en Natura2000 gebieden.

## **Toetsing en conclusie**

### *Soortenbescherming*

Het bestemmingsplan is het besluit, dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit, dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen, dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard, het voorziet niet in concrete ontwikkelingen. De Ffw staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. In het planMer is dit verder onderbouwd.

Het bestemmingsplan maakt echter altijd indirect (kleine) ontwikkelingen mogelijk. Hieronder is aangegeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw, omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment, dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: [www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)).
- In geval er bij een ontwikkeling sprake is van potentieel leefgebied voor de tabel 2- en 3-soorten en broedvogels met vaste nesten, dan is nader veldonderzoek noodzakelijk.
- Bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden kunnen maatregelen worden genomen om te voorkomen, dat (her)vestiging of (her)kolonisatie van beschermde soorten kan plaatsvinden, daarvoor kan het terrein regelmatig worden gemaaid, zodat er geen (natuurlijke) houtige beplanting kan groeien. Ook het vlak houden van het terrein kan de (her)vestiging van soorten tegengaan. Daarnaast is het dagelijks gebruik van het terrein een vorm van verstoring om (her)vestiging van beschermde soorten tegen te gaan. Echter verstoring mag alleen worden toegepast ter voorkoming van de (her)vestiging van soorten en niet ter bestrijding van al aanwezige soorten. Zo kan bijvoorbeeld voorkomen worden, dat de rugstreeppad (die namelijk aangetrokken wordt door grondwerkzaamheden in de nabijheid van water) zich vestigt door de werkzaamheden naadloos op elkaar te laten aansluiten en/of het plangebied voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden volledig af te schermen met antiworteldoek (hoogte 40-50 cm en 5 cm in de grond). Bij graafwerkzaamheden en/of tijdelijke opslag van grond kan voorkomen worden, dat soorten als de oeverwalvogel gaan nestelen in de taluds door deze niet steiler te maken dan 1:3. Mochten ondanks deze voorzorgsmaatregelen onverhoopt toch beschermde dieren zich in het gebied vestigen, dan moeten de werkzaamheden worden stilgelegd, gewacht worden tot de nesten vrijwillig zijn verlaten of ontheffing worden aangevraagd.

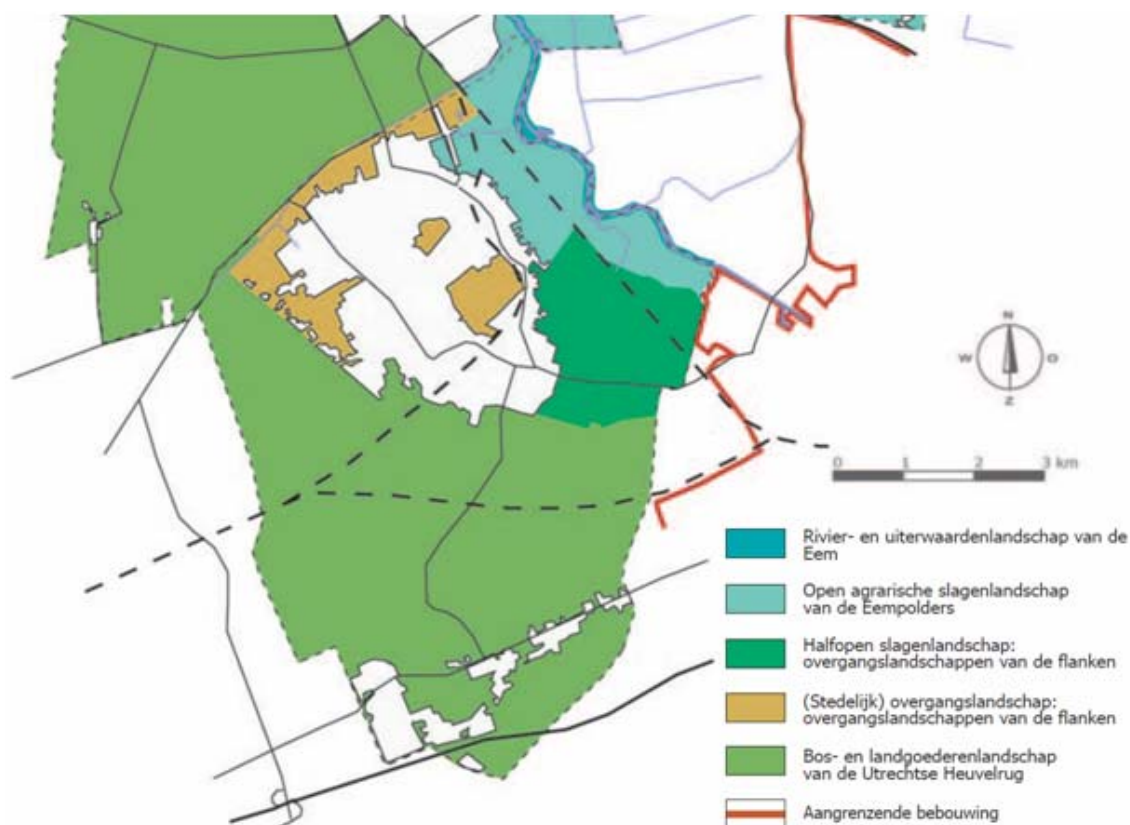
### **Gebiedsbescherming**

De ontwikkelingen, die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben op grond van het planMer geen invloed op Natura 2000-gebieden.

Ook hebben de ontwikkelingen geen invloed op de EHS-gebieden.

## **5.12 Landschap en cultuurhistorie**

Het plangebied wordt aan de zuidkant gedomineerd door het bos en landgoederen van de Utrechtse Heuvelrug. De noordoost kant kenmerkt zich door het overgangslandschap en het open agrarische slagenlandschap van de Eempolders. Op de gemeentegrens ligt het rivier- en uiterwaardenlandschap van de Eem. Hieronder volgt een korte beschrijving van de karakteristiek van deze landschapstypen. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het Landschapsontwikkelingsplan Eemland.



Figuur 13 Landschapontwikkelingsplan Eemland

#### Rivier- en uiterwaardenlandschap

De rivier de Eem stroomt vanaf Amersfoort naar het Eemmeer en wordt gevoed door de beeksystemen van de Gelderse Vallei en het Valleikanaal. Vanouds is de Eem een getijderivier. De historie van de Eempolders is onlosmakelijk verbonden met de Eem. Vanaf de Eem werd het gebied grotendeels ontgonnen vanaf de 12e eeuw. Op een aantal plaatsen treffen we nu nog resten aan van vroegere bewoning. Het gebied bleef echter onder invloed van de dynamiek van het water. Tot in de 20e eeuw waren er regelmatig flinke overstromingen. Het water werd echter ook aangegrepen ten bate van de defensie van het land. De dijken langs de Eem werden in de 18e eeuw onderdeel van de Grebbelinie. Met het water uit de Eem konden aanliggende binnendijkse gebieden onder water worden gezet. De dijk werd op enkele plaatsen versterkt.

De Eem is al eeuwenlang van belang als regionale transportroute. Waar de Eem te ondiep was, zoals bij de doorwaadbare plaatsen (Grote Melm/Kleine Melm), werden goederen vaak overgezet van kustvaartschepen naar kleinere schepen. Over de Eem kon niet alleen Amersfoort bereikt worden, maar door de aanleg van de Eemnesservaart (1589) ook Eemnes. In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw is de Eem bevaarbaar gemaakt voor schepen van duizend ton.

#### Open slagenlandschap

Rond 1170 ontstaat de Zuiderzee uit het Almere. Het voorheen ontoegankelijke moerasgebied van de Eemmonding werd in korte tijd aanzienlijk droger en vanaf de Eem werd het gebied ontgonnen, zoals omschreven bij 'overgangslandschap: het halfopen slagenlandschap'. Door aanslibbing 'ontstond' meer land en ook dit werd ontgonnen, zoals de Maatpolder. Het gebied ten westen van de Eem en ten oosten van de Wakkerendijk/Meentweg werd beschermd door kades en kleine dijken, zoals de zomerdijk. Deze braken regelmatig door, waardoor diverse waaien ontstonden. Het gebied is momenteel niet begrensd door officiële primaire dijken en is dan ook buitendijks gebied.

#### Overgangslandschap; het halfopen slagenlandschap

Vanaf de nederzetting Ter Eem op de westoever van de rivier de Eem werd vanaf ongeveer 1200 het moeras in west- en noordwaartse richting ontgonnen. Begin 14e eeuw bereikte men de hogere droge zandgronden van het Gooi. Doordat men daardoor in de buurt van de grens van het Sticht en het graafschap Holland kwam oefende de graaf van Holland een belangrijke invloed uit op de verdere occupatiegeschiedenis van dit gebied. Graaf Floris V claimde in 1280 ook de woeste grond

tussen de Goyergracht en de ontginningen van de Eemnessers. Rond 1320 werd onder bewind van graaf Willem III een rechte achtergrens ('rede') bepaald en gemarkeerd door een sloot en palen. Langs de rede ontstond de 'Wackersweg', waarschijnlijk als een pad voor grensbewaking. Door deze ontsluiting en het feit, dat de westelijke grond minder drassig was en landbouw beter mogelijk was, verplaatsten de eerste Eemnessers zich naar de westzijde van hun kavels. Door rechtspraak tussen het Sticht en Holland bepaald verhuisden alle Eemnessers in 1340, na de dood van hun landheer, naar de Hollandse kant van de rede. Rond deze tijd werd ook de Wakkerendijk aangelegd aan de oostzijde van de Wackersweg. Zo ontstond binnen- en buitendijks. Ook ten noorden van Soest werd het voorheen ontoegankelijk moeras op een dergelijke wijze ontgonnen ten bate van de landbouw. Het hoogveengebied Soesterveen ten zuiden van Soest wordt tevens verkaveld ter ontginning (1399), waarbij de Pijnerburgergrift (1399) wordt gegraven, alsmede het gebied van het kasteel Drakenburg bij Baarn, waarbij de Drakenburgergracht (1390) wordt gegraven. Deze gebieden werden niet alleen ontgonnen, maar ook deels verveend voor de turf. Uit de binnendijkse ontginningen, de ontginningen ten noorden van Soest en ontginningen in het Soesterveen en bij Drakenburg is het huidige halfopen slagenlandschap ontstaan. Deze gebieden staan al enkele decennia onder een redelijke recreatief-stedelijke druk. Ze raken geleidelijk aan verdicht.

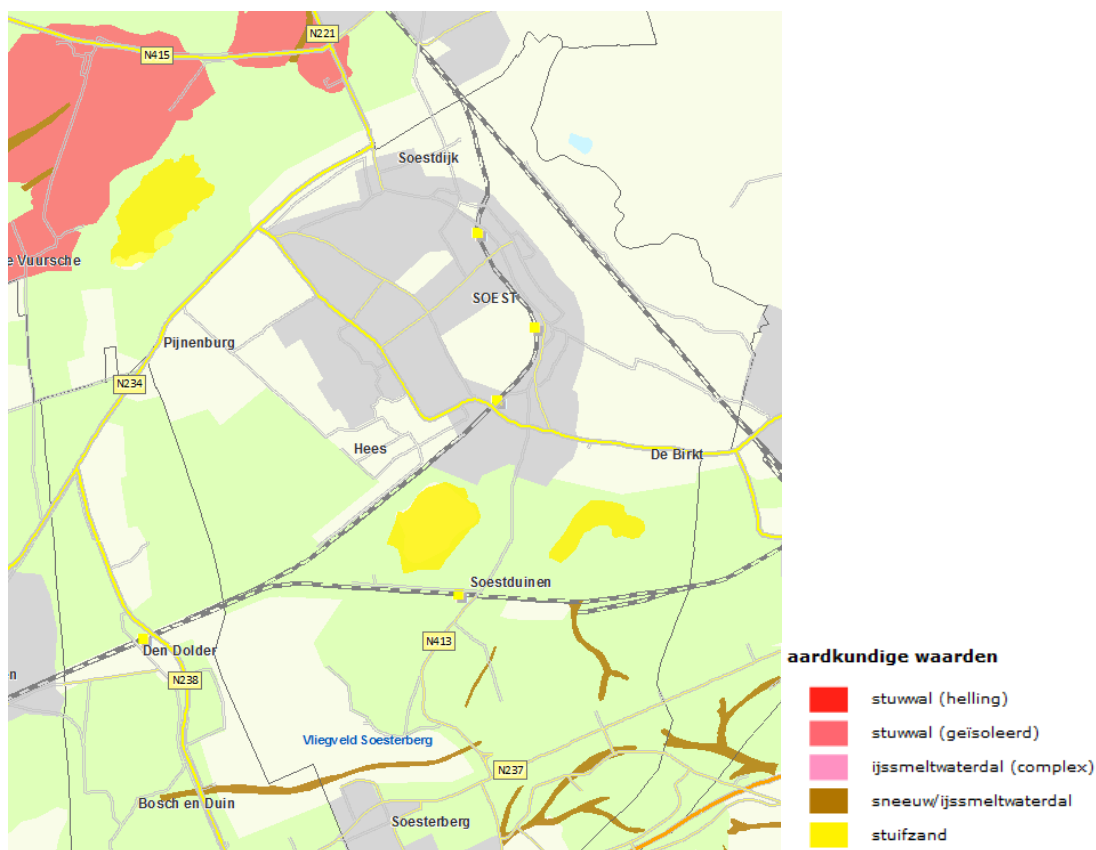
### **Bos- en landgoederenlandschap**

De golvende dekzanden van de Utrechtse Heuvelrug werden tot in de 16e eeuw gedomineerd door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden. In de Gouden Eeuw trokken welgestelden uit de stad naar deze gebieden en legden uitgestrekte landgoederen en royale buitenplaatsen aan. Zij begonnen met de bebossing van de kale vlakten. Deze bebossing werd na 1850 op grotere schaal doorgezet voor de mijnbouw en het vastleggen van de talloze stuifzanden.

Rond diezelfde tijd vestigden zich ook diverse instellingen in deze bosgebieden. Frisse lucht was immers een goed geneesmiddel. Zo is uit het oorspronkelijke heidelandschap het bos- en landgoederenlandschap ontstaan, waarbij de Engelse landschapsstijl in de tweede helft van de 19e eeuw in de mode kwam. Kenmerkend zijn dan ook de vele bossen, royaal afgewisseld met open plekken, resterende heidevelden en stuifduinen, tuinen en uitgebreide parken, lange lanen en de soms geometrische opzet.

De verkaveling in het bos- en landgoederenlandschap is overwegend onregelmatig. Op het landgoed Pijnenburg is de verkaveling vrij regelmatig. Dit waren de veelal nattere gronden. Een andere verbijzondering is de verkaveling aan de Amersfoortsestraat. Hier ligt een langgerekte blokverkavelde strook langs de oude straatweg. De woeste gronden langs de Amersfoortsestraat werden in de 17e eeuw in rechthoekige percelen verdeeld (100 roe lang en 50 roe breed (376x188 m) en in eigendom gegeven als tegenprestatie om de weg tussen Amersfoort en Utrecht te onderhouden. Een huis op het perceel betekende een verdubbeling van het grondbezit. Tot op de dag van vandaag zijn de rechte weg, toen een bijzonderheid, en de rechthoekige percelen duidelijk op landkaarten te zien.

In het bos en landgoederenlandschap zijn verschillende aardkundige waarden aanwezig, zoals op figuur 14 is te zien.



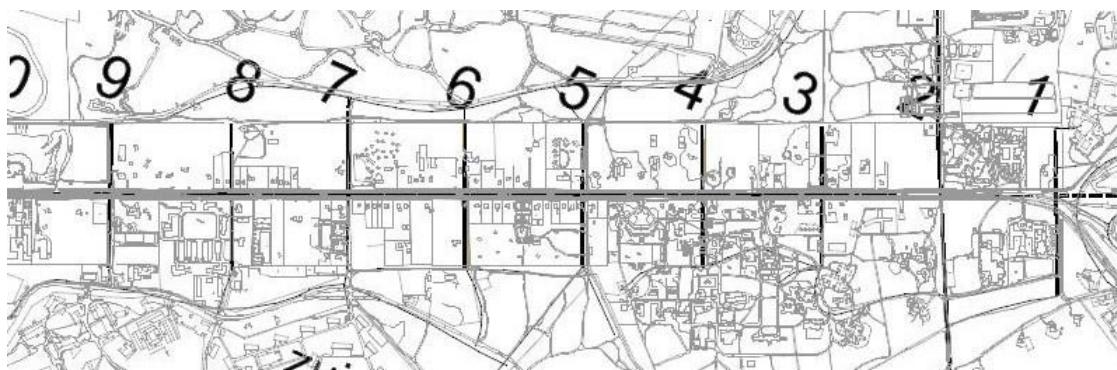
Figuur 14 Aardkundige waarden (bron: provincie Utrecht)

### Sorties

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

Om deze weg te bekostigen zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376m) breed. Binnen enkele jaren ontstonden er langs deze weg enkele buitenplaatsen, bijvoorbeeld het op Soester grondgebied gelegen Sterrenberg. Gaandeweg vestigden zich langs de Amersfoortseweg (toen zo geheten) 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 Amersfoortseweg in de jaren 1808 en 1809 en de komst van militairen, die sinds circa 1815 iedere zomer hun bivak opsloegen in het Kamp van Zeist, konden het dorp geen betere aanblik geven. Bij Koninklijk Besluit, 18 juli 1837, werd vastgesteld dat het zuidelijk gedeelte van de gemeente Soest voortaan de naam Soesterberg zou dragen.



Figuur 15 Sorties

### Beschermde dorpsgezichten

De gemeente Soest beschikt over één Rijks beschermd dorpsgezicht en acht gemeentelijk beschermde dorpsgezichten. In het plangebied zijn de volgende beschermde dorpsgezichten aangewezen:

#### *De Birk*

Naast de boerderijstrook langs het Kerkpad wordt een dergelijke situatie eveneens aangetroffen langs de Birkstraat. Deze strook kan als de meest gave concentratie van boerderijen worden beschouwd, gekarakteriseerd door monumentale boerderijen en oprijlanen. Bij enkele boerderijen zijn de schaapskooien nog aanwezig, die in relatie staan tot de in deze omgeving vroeger aanwezige heidevelden. Het gebied heeft een open agrarisch karakter. Mede omdat door de recente ruilverkaveling in dit gebied het agrarische gebruik en dito bestemming van een aantal percelen is beperkt, moet een verdere teloorgang van dit gebied worden voorkomen. Ruimtelijk is de grens van het te beschermen gebied vastgesteld op een afstand van 250 meter uit het hart en evenwijdig aan de Birkstraat.

#### *De Paltas, de Kleine Paltz en een gebied met grafheuvels gelegen ten zuiden van de spoorlijn Amersfoort Utrecht*

Het landgoed de Paltz werd vroeger de "Grote Eng" genoemd, maar komt op een kaart uit 1698 van du Roy voor als "Hoogh Hees". Het heeft dan nagenoeg dezelfde omtrek als de huidige Paltz en vormt een soort enclave in het woeste heide- en duingebied uit die tijd. De structuur van de verkaveling van de landbouwgronden met een vijftal hofsteden is nog steeds herkenbaar binnen het rechte lanenstelsel. De naam Paltz is van Duitse oorsprong. In 1874 liet Copijn er een landschapspark aanleggen met bijzondere boomsoorten, waaronder een sequoia en andere waardevolle elementen. Aansluitend wordt ten oosten van de Soesterbergsestraat een gebied van cultuurhistorische waarde aangetroffen waarin grafheuvels zijn gesitueerd.

#### *Het landgoed Pijnenburg en Op Hees*

De kaart geeft nog exact het gebied aan dat in opdracht van de St. Paulus abdij van Utrecht vanaf 1399 is verkaveld als veen-ontginningsgebied met als basis de Zoom. De 14de eeuwse strokenontginning is nagenoeg geheel in tact. Het veengebied dat vroeger Laag Hees werd genoemd, werd verdeeld in 6 hoeven. Op de kaart van du Roy uit 1698 wordt de strokenontginning parallel aan de Wieksloterweg en de 6 hofsteden bij de Zoom aangegeven. In de 18de eeuw komt het gebied in bezit van de eigenaar van Pijnenburg die er gedeeltelijk parkbos van maakte. Ook het Spieghuis (op een wigvormig perceel), stamt uit die tijd.

#### *De Grote Melm*

Een voor de nederzettingshistorie van Soest zeer belangrijke plaats, aangelegd als los- en laadplaats ten behoeve van het vervoeren van turf afkomstig uit het Soesterveen.

#### *Het gebied Kostverloren*

Gebied begrensd door de Praamgracht met bebouwing die van waarde is als voorbeeld van de oude bebouwing binnen de grenzen van het landgoed Pijnenburg. Aan de Jachthuislaan (voorheen Beckeringhstraat) ligt nog de buitenplaats in landschapsstijl, de Eikenhorst, welke oorspronkelijk uit 1745 dateert.

## **5.13 Archeologie**

### **Beleidsnota archeologie (2011)**

In de Beleidsnota archeologie worden de uitgangspunten en de achtergronden van het archeologiebeleid beschreven. Daarnaast is een instrumentarium aangeleverd, dat dient ter implementatie van het beleid.

### **Archeologie algemeen**

De diverse landschappelijke eenheden, die in dit gebied voorkomen, zorgen voor een zeer divers aanbod van archeologische waarden en verwachtingen uit de diverse (pre)historische perioden. Droge gebieden waren goede gebieden om te wonen, natte gebieden werden daarentegen gebruikt voor het jagen en verzamelen van voedsel. Pas in de Middeleeuwen ging de mens in deze regio de natuur naar haar hand zetten, onder andere door middel van het ontginnen van de natte veengebieden.

#### *Prehistorie*

Zowel jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie) als landbouwers (Late Prehistorie) leefden in dit gebied. Soest ligt op de overgang van hoog (Utrechtse Heuvelrug) naar laag (Eemdal). De hogere

delen van het dekzandlandschap waren al gedurende de vroegste historie van Soest een zeer geschikte vestigingslocatie. Jagen en verzamelen gebeurde in de lagere delen van dit gebied, bij het water. Het wordt verondersteld, dat de laaggelegen gebieden gedurende deze vroegste perioden te nat waren voor (permanente) bewoning.

De vroegste vondsten uit Soest zijn aangetroffen in de Lange en Korte Duinen. Hier zijn vele resten van jachtkampementen uit met name het Mesolithicum (Midden Steentijd: ca. 9700-5300 voor Chr.) teruggevonden. Maar ook vondsten uit het Laat-Paleolithicum (Oude Steentijd, ca. 12.500-9700 voor Chr.) en het Neolithicum (Nieuwe Steentijd: ca. 5300-2000 voor Chr.) zijn hier ontdekt. Uit het Neolithicum en de hierop volgende Bronstijd (2000-800 voor Chr.) en IJzertijd (800-15 voor Chr.) dateren de grafheuvels in De Stompert, het Soester Hoogt, de Vlasakkers en die aan de Oude Leusderweg. Deze grafheuvels zijn opgeworpen over de begraven of gecremeerde resten van overledenen.

#### *Middeleeuwen*

Van de twee nederzettingen, die in de Middeleeuwen in Soest ontstonden, Hees en Soest (op de Eng), ligt voormalig Hees (deels) binnen het plangebied. De precieze locatie van deze in de 9de eeuw ontstane nederzetting is nooit gelokaliseerd. Verwacht wordt, dat de nederzetting ter hoogte van de huidige landgoederen Pijnenburg en De Paltz lag, bij de gemeentegrens met Zeist. In de Late Middeleeuwen zorgen de ontginningen in Soest voor een drastische verandering van het landschap. Vanaf de 12de eeuw wordt vanaf de Eem het gebied richting de Soester Eng en De Birkst ontgonnen, in regelmatige strokenverkaveling (broekontginning). De Wieksloot en Praamgracht herinneren bijvoorbeeld nog aan de 14de eeuwse turfwinning in het Soesterveen. Enkele historische boerderijplaatsen dateren uit deze periode, zoals de Grote Melm en Bleijendaal; net als de voormalige kloosters Mariënborg en Mariënhove.

#### *Nieuwe Tijd*

De nederzetting en bijbehorende akkers van Hees raakten door oprukkend stuifzand bedekt, waarop het in de 17de eeuw is verlaten. De nederzetting Soest blijft groeien. Er komen steeds meer doorgaande wegen, waarlangs boerderijplaatsen en landhuizen komen. De Amersfoortsestraat is een voorbeeld van een planmatig ontworpen hoofdweg, met zijwegen (sorties). Investeerders kregen de gelegenheid om op percelen (vakken) langs de weg buitenplaatsen te stichten. Samen met de komst van enkele landgoederen (De Paltz, Pijnenburg, Vosseveld en Eickenhorst) onderstreept dit de toenemende rijkdom in deze periode. De Franse tijd (1795-1813) luidt een periode in waarin Soest vanuit militair oogpunt belangrijk wordt, als het leger van Napoleon neerstrijkt op en rond de Leusderheide. Vanaf begin 20ste eeuw staat Soesterberg in het teken van onze nationale defensie. Een nieuw tak van onderzoek ontwikkelt zich mede hier: de Tweede Wereldoorlog-archeologie.

#### *Archeologische waarden en verwachtingen*

Op diverse plekken in Soest is de aanwezigheid van archeologische resten bekend, dankzij toevalligvondsten, eerdere onderzoeken, historisch kaartmateriaal etc. Dit zijn vastgestelde archeologische waarden. Deze gebieden zijn aangemerkt als Archeologisch Waardevol Gebied. Dergelijke waardevolle gebieden zijn de prehistorische grafheuvels (**Archeologisch Waardevol Gebied: AWG 1**) en 't Hooge Huys, de Grote Melm, Mariënhove, Mariënborg, en enkele percelen tussen de spoorlijn Baarn – Amersfoort en de Eem, waar in het verleden archeologische vondsten zijn gedaan (**Archeologisch Waardevol Gebied: AWG 2**).

De Lange en Korte Duinen en de grafheuvel aan de Oude Leusderweg zijn zelfs dermate bijzonder, dat ze door het Rijk zijn aangewezen als Beschermd Archeologisch Rijksmonument.

Voor andere delen van het plangebied geldt een verwachting op het voorkomen van archeologische resten. De verwachting is hierbij onder meer gebaseerd op de nabijheid van vindplaatsen, het voorkomende bodemtype etc. Daarnaast zijn er gebieden waarvoor door grootschalige bodemverstoring geen archeologische verwachting meer geldt.

Zones met een hoge verwachting (**Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, AWV 1**) zijn de diverse landgoederen, een zone aan weerszijden van de Birkstraat, enkele percelen langs de Praamgracht, en een zone ten oosten van de Eng. In de regels is deze zone aangegeven als 'Waarde – Archeologie – Hoge verwachting'.

Zones met een middelhoge verwachting (**Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, AWV 2**) zijn het Eemdalen en ten zuidwesten van de Wieksloot. De Vlasakkers en het Soester Hoogt liggen ook in deze verwachtingszone, maar hier komen ook prehistorische grafheuvels voor. In de regels is deze zone aangegeven als 'Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting'.

De overige zones hebben een lage verwachting (**Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, AWV 3**), zoals de laaggelegen dekzandvlaktes, of geen archeologische verwachting, zoals waterpartijen, het tracé van de A28 en de grootschalige ontgrondingsterreinen

aan weerszijden van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort. In de regels is deze zone aangegeven als 'Waarde – Archeologie – Lage verwachting'.

Rijksmonumenten: bij bodemingrepen een monumentenvergunning aanvragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

AWG 1: bodemingrepen vermijden. Bij bodemingrepen geldt een archeologische onderzoeksplicht.

AWG 2: bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 50 m<sup>2</sup> geldt een archeologische onderzoeksplicht.

AWV 1: bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup> geldt een archeologische onderzoeksplicht.

AWV 2: bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt een archeologische onderzoeksplicht.

AWV 3: bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 10.000 m<sup>2</sup> geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Afwijkend archeologiebeleid: bij plantoetsing binnen zone Vliegbasis Soesterberg of Militair agglomeraat Soesterberg geldend beleidsadvies uit respectievelijk BAAC-rapport V.07.014.6 (bijlage 7 bij Beleidsnota Archeologie) en ADC ArcheoProjecten-rapport 1653 (bijlage 2 bij Beleidsnota Archeologie) overnemen. Water/grootschalige verstoring: Geen archeologische onderzoeksplicht.

Voor het militair agglomeraat Soesterberg (Zeisterspoor) is in het recente verleden al een gebiedsspecifieke beleidskaart opgesteld (ADC ArcheoProjecten-rapport 1653, bijlage 2). Hier geldt in principe het AWV2-regime met dien verstande dat eerst getoetst wordt of er (aanvullend) archeologisch onderzoek nodig is.



## HOOFDSTUK 6 Juridische planopzet

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan en op onderdelen ontwikkelingsgericht. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de opgenomen flexibiliteitsbepalingen (afwijkingsregels- en wijzigingsbevoegdheden) voor onder andere neven- en vervolgfuncties en de bouw mogelijkheden op agrarische bedrijven en de vervolgfuncties voor niet-agrarische bedrijven.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsplanregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld, die zijn gebaseerd op de overwegingen, die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord.

Voor de opbouw van een bestemmingsplan is er een aantal standaarden door (destijds) het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke dan wel landelijke bestemmingsplannen gediend.

### 6.2 De regels

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingen

##### *Artikel 3 Agrarisch met Waarden*

Dit bestemmingsplan kent één agrarische bestemming.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij is uitgegaan van een maximaal oppervlak van 1 hectare. In de Eempolder gaat het om 1,5 hectare. Met uitzondering van het bouwvlak bij het Gagelgat, Birkstraat 107, waar het bouwvlak kleiner is aangezien de hoofdfunctie niet volledig agrarisch is, maar cultureel, educatief en meer publiekgericht.

Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de mogelijke bedrijfswoning, de bijgebouwen en de andere bouwwerken (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) te worden gesitueerd. Dit betekent, dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilo's en kuilplaten binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, volledig worden bebouwd. Dit geldt niet voor de bouwvlakken, waar een bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen.

Bij alle agrarische bedrijven is één bedrijfswoning aanwezig, tenzij dit op de verbeelding is uitgezonderd. Indien reeds een tweede agrarische bedrijfswoning aanwezig is, is dit door middel van een maatvoeringaanduiding aangegeven. Nieuwe tweede bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 600 m<sup>3</sup>. Waarbij tevens nog 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd.

##### Afwijkingsregels

In de planregels zijn in de agrarische bestemming de volgende afwijkingsregels opgenomen:

- ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak;
- ten behoeve van vergroten bedrijfswoning;
- ten behoeve van toepassen innovatieve stalsystemen;
- ten behoeve van het toestaan van nevenfuncties.

##### Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is een vergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Door middel van regels wordt het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit vergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

#### Wijzigingsbevoegdheid

Naast afwijkingsregels zijn er ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen, waarvoor een zwaarder afwegingskader geldt dan bij afwijken. Daarnaast gaat een wijzigingsbevoegdheid gepaard met een aanpassing van de verbeelding. Dit bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- ten behoeve van vervolgfuncties. Net als bij nevenfuncties is hier geen gelimiteerde lijst opgenomen. Iedere gewenste vervolgfunctie is mogelijk, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. Algemeen uitgangspunt bij het toestaan van een vervolgfunctie is dat er geen extra gebouwen mogen worden gebouwd. Om die reden zijn deze voormalige (agrarische) bedrijven op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding. In de regels is bepaald, dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen op gronden met deze bestemming niet mag worden vergroot, tenzij sanering plaatsvindt. Daarbij geldt, dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden terug gebouwd tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- ten behoeve van de Ruimte voor ruimte-regeling;
- ten behoeve van de wijziging naar de bestemming Natuur;
- uitbreiding agrarisch bouwvlak met 0,5 ha.

#### *Artikel 4 Bedrijf*

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming 'Bedrijf' is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) (SvB). Verwezen wordt naar bijlage 3 van de regels.

In zijn algemeenheid worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie worden specifiek bestemd. Dit betekent, dat na bedrijfsbeëindiging uitsluitend een soortgelijk bedrijf is toegestaan of een bedrijf in de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het kan voorkomen, dat er bedrijven zijn, die niet in de SvB zijn opgenomen. Om deze reden is een afwijkingsregel opgenomen. Indien aangetoond is, dat het betreffende bedrijf naar aard en omvang gelijk te stellen is met een bedrijf uit categorie 1 of 2 van de SvB, dan is dit bedrijf ook toegestaan. Omdat vanwege visuele aspecten of de sterke verkeersaantrekkende werking het niet gewenst is bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 met een index 2 of hoger toe te staan, zijn deze bedrijven niet in de Staat opgenomen. Wijziging naar deze bedrijven is daarom niet mogelijk.

Onder deze bestemming vallen ook de gebruiksgesichte paardenhouderijen. Deze worden met een aanduiding aangegeven.

Voor bedrijven die de bedrijfsvoering beëindigen is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een vervolgfunctie. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als voor de vervolgfuncties bij agrarische bedrijven.

#### *Artikel 5 Bos - Bostuin*

De tuinen behorende bij de woningen aan de Amersfoortsestraat en enkele percelen bij de Jachthuislaan zijn voorzien van de bestemming 'Bos – Bostuin'. Naast het gebruik als tuin zijn deze gronden mede bestemd voor bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

#### *Artikel 6 Bos - Natuur*

De bestemming 'Bos – Natuur' is opgenomen voor de bos- en natuurgebieden. Deze gebieden vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen deze bestemming zijn gebouwen in principe niet toegestaan.

#### *Artikel 7 Cultuur en Ontspanning*

De bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is opgenomen voor het openluchttheater Cabrio. Deze locatie is gericht op ontspanning en op culturele/educatieve activiteiten.

#### *Artikel 8 Cultuur en Ontspanning - De Paltz*

Deze bestemming is opgenomen voor het deel van het landgoed De Paltz rondom de historische villa waar exposities en concerten kunnen worden georganiseerd.

#### *Artikel 9 Detailhandel*

De detailhandel binnen het plangebied betreft een grootschalige detailhandel in foerage/diervoeders, tuingrond en meststoffen, alsmede volumineuze dierbenodigdheden en accessoires, een tuincentrum en een autohandel. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

#### *Artikel 10 Gemengd*

Op één locatie komt een gemengde functie voor: een horecabedrijf met een zelfstandige burgerwoning als bovenwoning. Deze locatie is bestemd als 'Gemengd'.

#### *Artikel 11 Groen*

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor die delen van het plangebied, die niet als Natuur bestemd zijn, maar wel beschermd dienen te worden.

#### *Artikel 12 Horeca*

De bestemming 'Horeca' is opgenomen voor zelfstandige horecavoorzieningen. Hiervan is de maximum milieucategorie vastgelegd om hinder voor omliggende functies te beperken. Bedrijfswoningen zijn in de regel niet toegestaan, tenzij expliciet aangeduid.

#### *Artikel 13 Kantoor*

Deze bestemming is toegekend aan bestaande kantoorvestigingen. Bedrijfswoningen zijn in de regel niet toegestaan, tenzij expliciet aangeduid.

#### *Artikel 14 Maatschappelijk*

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is gekozen voor specifieke functies als een woonzorgvoorziening, dierenasiel en zorgboerderij. Bedrijfswoningen zijn in de regel niet toegestaan, tenzij expliciet aangeduid.

#### *Artikel 15 Maatschappelijk - Detentiecentrum*

Het Detentiecentrum is voorzien van een specifieke bestemming. De inhoudelijke regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kamp van Zeist' en niet gewijzigd.

#### *Artikel 16 Maatschappelijk - Militair oefenterrein*

Onder deze bestemming vallen de militaire oefenterreinen De Leusderhei, De Stompert en De Vlasakkers.

#### *Artikel 17 Maatschappelijk - Militaire zaken*

Het militaire agglomeraat Soesterberg is voorzien van een specifieke bestemming.

#### *Artikel 18 Natuur - Soesterveen*

De bestemming 'Natuur - Soesterveen' is toegekend aan bestaand en nieuw te ontwikkelen natuurgebied in Soesterveen. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming uitsluitend via een afwijkingsregel toegestaan.

#### *Artikel 19 Recreatie - Dagrecreatie*

Recreatieve activiteiten waarbij geen sprake is van nachtverblijf zijn bestemd als 'Recreatie – Dagrecreatie'. Hieronder vallen dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van speelweiden, waterplassen en een dagcamping. Ook volkstuinten vallen met een specifieke aanduiding onder deze bestemming.

#### *Artikel 20 Recreatie – Grote Melmweg 35*

Dit artikel heeft betrekking op de bestemming en het gebruik van het perceel Grote Melmweg 35.

#### *Artikel 21 t/m 28 Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Binnen deze bestemmingen is er, in tegenstelling tot dagrecreatie, wel sprake van nachtverblijf. De in het plangebied aanwezige kampeertreinen alsmede de recreatiewoningen vallen binnen deze bestemming. Omdat alleen het huidige gebruik gewenst is, wordt gebruikgemaakt van de vigerende regeling aangevuld met mogelijkheden uit het huidige beleid. Voor de terreinen Het Bossch en 't Eekhoornnest is de regeling uit het bestemmingsplan "Recreatiebedrijven 2011"

overgenomen. Voor het park Kings Home wordt een apart bestemmingsplan gemaakt. Dit park valt dus niet onder het bestemmingsplan "Landelijk gebied".

#### *Artikel 29 Sport*

Voor de bestemming 'Sport' wordt uitsluitend gebruikgemaakt van specifieke aanduidingen, te weten golfbaan, manege, sportveld. Dit betekent, dat op de betreffende percelen alleen de huidige functie is toegestaan. Uitwisseling van functies is niet mogelijk. Voor de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande situatie. Het gebruik van clubhuizen op sportterreinen ten behoeve van kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt bij recht toegestaan. Uiteraard is voor de inrichting van een clubhuis wel een omgevingsvergunning nodig. Met name zal moeten worden voldaan aan brandveiligheidseisen en voldoende parkeermogelijkheden.

#### *Artikel 30 Tuin*

De gronden aan de voorzijde van de bestemming 'Wonen' zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming tuin zijn perceelsafscheidingsen en andere bouwwerken toegestaan.

#### *Artikel 31 Verkeer*

Deze bestemming is toegekend aan de belangrijkste wegen en bijbehorende bermen.

#### *Artikel 32 Verkeer - Spoorweg*

Deze bestemming is toegekend aan de spoorweg. Het voormalige stationsgebouw Soestduinen heeft de functieaanduidingen 'kantoor' en 'horeca' gekregen. Horeca is slechts toegestaan op de begane grond. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### *Artikel 33 Water*

De bestemming 'Water' is toegekend aan alle hoofdwatgangen in het plangebied. Andere in het plangebied aanwezige watgangen zijn niet afzonderlijk bestemd.

#### *Artikel 34 Wonen*

Burgerwoningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming staat het wonen centraal.

Naast wonen mag onder voorwaarden ook in de woning worden gewerkt in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het maximum oppervlak van deze activiteiten bedraagt de vloeroppervlakte van de betrokken bijgebouwen.

Voor woningen in het buitengebied is de precieze locatie van de woning vastgelegd met een bouwvlak. Binnen deze bouwvlakken zijn de hoofdgebouwen toegestaan.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

- Amersfoortsestraat: 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- Landelijk Gebied: 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- Soestduinen: 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- Soesterveen: 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- Stadhouderslaan: 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Bijbehorende bouwwerken mogen alleen in het bestemmingsvlak, al dan niet binnen het bouwvlak, worden gebouwd.

In het plangebied komt een aantal locaties voor waar de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en de bedrijfswoning is omgezet naar een burgerwoning. Omdat op deze percelen veelal meer bebouwing aanwezig is dan op grond van de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan, is voor deze locaties de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing (vbb)' opgenomen. Op gronden met deze aanduiding is geregeld, dat in afwijking van de overige bouwregels de bestaande bebouwing is toegestaan. Dit betekent, dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Ten aanzien van nieuwbouw geldt een saneringsregeling. Nieuwbouw is alleen toegestaan als voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Een extra woning is via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk als, conform de Ruimte voor ruimte-regeling voor de agrarische bestemming, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met de aanduiding 'vbb' wordt gesloopt. Daarvoor geldt een ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> voor één woning. Indien op het perceel niet voldoende vierkante meters bedrijfsbebouwing aanwezig is om de ondergrens van 1000 m<sup>2</sup> te kunnen halen, mag gebruik worden gemaakt van bedrijfsbebouwing elders. Verder is het via afwijking mogelijk om nevenfuncties in de voormalige bedrijfsbebouwing uit te oefenen. Hierbij geldt ook de eis, dat nooit meer dan maximaal 300 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten in gebruik mag worden genomen.

In de planregels zijn in de woonbestemming de volgende afwijkingsregels opgenomen:

- ten behoeve van woningsplitsing grote panden;

- ten behoeve van woningsplitsing aangeduide monumentale panden;
- ten behoeve van het toestaan van nevenfuncties.

#### *Artikel 35 Wonen - Gestapeld*

Deze bestemming is toegekend voor de woningen aan de Van Weerden Poelmanweg ter plaatse van het hotel.

#### *Artikel 36 Leiding - Hoogspanning, Artikel 37 Leiding - Hoogspanningsverbinding, Artikel 38 Leiding - Riool, Artikel 39 Leiding - Water*

De planologisch relevante leidingen zijn in deze dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na afwijken toegestaan. Alvorens het bevoegd gezag over een verzoek om afwijken beslist, wint zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### *Artikel 40 Waarde – Aardkundig - Monument, Artikel 41 Waarde – Archeologie – Hoge verwachting, artikel 42 Waarde – Archeologie - Lage verwachting, artikel 43 Waarde – Archeologie - Middelhoge verwachting, artikel 44 Waarde –Archeologie – Waardevol gebied 1, artikel 45 Waarde – Archeologie – Waardevol gebied 2.*

In deze artikelen is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige. De dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie zijn opgesteld op basis van de beleidskaart archeologie Soest. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

#### *Artikel 46 Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een Rijks of gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Beschermd dorpsgezicht' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Voor werken of werkzaamheden, die van invloed zijn op het beschermd dorpsgezicht, is een omgevingsvergunning vereist.

#### *Artikel 47 Waarde-Ecologie*

Via deze dubbelbestemming wordt de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden geregeld. Uiteraard is ook voor deze bestemming een omgevingsvergunning nodig om werken en werkzaamheden uit te oefenen.

De regels behorende bij de onderliggende hoofdbestemmingen gelden onverkort. Het is toegestaan te bouwen ten behoeve van deze hoofdbestemming en tevens bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren ten behoeve van de ecologie, tot een bouwhoogte van 2 m.

#### *Artikel 48 Waarde - Landschap*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waardevolle laanbeplantingen.

#### *Artikel 49 Waterstaat - Waterbergingsgebied*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het waterbergingsgebied bij de Biltseweg.

#### *Artikel 50 Waterstaat - Waterkering*

Voor waterkeringen is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de waterkeringsfunctie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder van de waterkering, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### *Artikel 51 Antidubbeltelregeling*

Dit artikel bevat een algemene regeling, waarmee kan worden voorkomen, dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Deze bepaling is afkomstig uit het Besluit ruimtelijke ordening.

### *Artikel 52 Algemene bouwregels*

- Overschrijding bouwgrenzen

Om te voorkomen, dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in dit lid opgenomen, dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

- Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen, dat bestaande situaties, die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan vallen.

- Onderkeldering van gebouwen

Voor maatvoeringen van de toegestane onderkeldering van gebouwen.

- Herbouw (bedrijfs)woningen

In het kader van dit bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betekent, dat de afstandsmaten van woningen tot wegen niet bekend zijn. Om deze reden is de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenteën uitgesloten. Door middel van een algemene afwijkingsregel of een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt herbouw mogelijk gemaakt.

- Afstanden van gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Regeling ter bepaling van de minimale afstanden van gevoelige objecten (woningen e.d.) tot landbouwbedrijven en kassen.

### *Artikel 53 Algemene gebruiksregels*

Naar aanleiding van jurisprudentie is gebleken, dat wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken en tevens stacaravans uitgesloten. Een uitzondering hierop is de mantelzorgwoning, die wel vrijstaand bij het hoofdgebouw mag staan. Ook is permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan.

### *Artikel 54 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening*

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de Bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair, dat de Bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen voorschriften bevat ten aanzien van een onderwerp, dat in de bouwverordening is geregeld, is de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald.

De bepaling in artikel 27 is een uitwerking van de laatste zinsnede en moet voorkomen, dat de Bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de Bouwverordening. Uitsluitend die onderwerpen zijn genoemd, waarvan de aanvullende werking wenselijk is. De overige bepalingen van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening worden daarmee buiten toepassing verklaard.

### *Artikel 55 Algemene aanduidingsregels*

Beperkende gebruiks- en bouwregels ter plaatse van:

- Geluidzone - industrie;
- Veiligheidszone – LPG;
- Geluidzone - snelweg;
- Geluidzone - spoorweg;
- Geluidzone - weg;
- Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;
- Milieuzone - waterwingebied;
- Veiligheidszone - munitie a t/m c.

### *Artikel 56 Algemene afwijkingsregels*

### Maten en bouwgrenzen

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre afgeweken kan worden voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Overigens bestaat er een aantal bouwwerken, dat los van het bestemmingsplan gebouwd kan worden en waarvoor een algemene bevoegdheid tot afwijken (zoals voorheen te doen gebruikelijk) geen zin meer heeft. Het betreft hier zogenaamde vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

- Mantelzorg en kangaroewoning

In dit artikel zijn regels opgenomen om bijbehorende bouwwerken te gebruiken als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg en om in een grote woning een kangaroewoning toe te staan.

- (Her)bouw buiten bestaande fundamente

Er is een afwijkingsregel opgenomen voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente. Indien aangetoond kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamente toegestaan.

- Baggerdepots

Om baggerdepots in het gehele plangebied mogelijk te maken is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarin voorwaarden zijn gesteld zoals de maximale afmeting van het depot en de invloed op de omgeving.

### *Artikel 57 Algemene wijzigingsregels*

- Overschrijding bestemmingsgrenzen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en om dit bestemmingsplan te wijzigen als -een wijziging van- de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds opnieuw door de gemeenteraad is vastgesteld.

In dit artikel zijn de wijzigingsbevoegdheden 1 tot en met 20 opgenomen.

### *Artikel 58 Overige regels*

Hierin is geregeld dat voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, deze gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.**

### *Artikel 59 Overgangsregels*

- Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 59.1. Uitbreiding van de bebouwing, die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

- Overgangsrecht gebruik

Het betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dat gebruik afwijkt van dit bestemmingsplan op het moment, dat dit rechtskracht verkrijgt.

- Objectgericht overgangsrecht

In het plangebied zijn gedoogbeschikkingen afgegeven voor het permanent bewonen van recreatiewoningen of is sprake van een objectgebonden overgangsrecht. In dit artikel wordt voortzetting van deze overgangssituatie mogelijk gemaakt.

### *Artikel 60 Slotregel*

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.



## **HOOFDSTUK 7    Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is grotendeels een consoliderend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie staat. Voor de volgende zaken die bij recht in het bestemmingsplan worden toegestaan wordt een anterieure overeenkomst gesloten:

1. Legalisering woning Birkstraat 136A;
2. Uitbreiding agrarisch bouwvlak voor perceel Peter van den Breemerweg 13;
3. Het realiseren van een woonzorgvoorziening bij het agrarisch bedrijf aan de Hooiweg 2.

Voor de Opblaashal De Toss, Bosstraat 102 is een overeenkomst in het kader van de planschade gesloten.

De in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt (zie artikel 57 van de regels en hoofdstuk 4.2.3 van deze toelichting). In het kader van de wijzigingsbevoegdheid wordt vooraf een anterieure overeenkomst gesloten.

Met de overeenkomsten kan de gemeente de kosten verhalen op de initiefnemers. De gemeente loopt derhalve geen financiële risico's.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### Inspraak en zienswijzen

Op grond van de Inspraakverordening is gelegenheid geboden tot inspraak op het plan. De ingediende inspraakreacties zijn beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg. De Nota inspraak en vooroverleg is opgenomen als bijlage 5.

Van de naar voren gebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied” wordt verslag gedaan in de bij deze toelichting behorende bijlage 11: Nota van zienswijzen van (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied” en bijlage 12: Nota van beantwoording.

#### **Overleg**

Op grond van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is vooroverleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners. De ingediende overlegreacties zijn beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg.



GEMEENTE  
SOEST

Postbus 2000  
3760 CA Soest

Internet: [www.soest.nl](http://www.soest.nl)

E-mail: [postbus2000@soest.nl](mailto:postbus2000@soest.nl)