

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan De Eng

NL.IMRO.0342.BPSOE0002-0301

15 mei 2012

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Doelstelling.....	5
1.4 Vigerende plannen.....	6
1.5 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Ruimtelijke structuur	11
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid.....	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Ruimtelijke uitgangspunten	33
4.3 Functionele uitgangspunten	35
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Milieuaspecten	39
5.3 Water	48
5.4 Natuur	51
5.5 Archeologie.....	52
5.6 Duurzaamheid.....	54
5.7 Kabels en leidingen.....	55
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	57
6.1 Inleiding	57
6.2 De regels.....	57
6.3 De verbeelding	62
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7.1 Algemeen	63
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	65
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan	65
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het "Plan van aanval actualisering bestemmingsplannen Gemeente Soest" is de doelstelling geformuleerd om vóór 2014 tien actuele digitale bestemmingsplannen voor de gehele gemeente te hebben. Om de doelstelling te verwezenlijken worden de huidige 64 bestemmingsplannen samengevoegd tot tien bestemmingsplannen. Eén van de stappen die nu moet worden genomen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied De Eng, waarin de (juridische) kaders worden vastgelegd. Tevens gaat het om een actualisering van het bestaande bestemmingsplan omdat het geldende bestemmingsplan ouder dan 10 jaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan De Eng omvat de woongebieden Dalweg, Parkweg, Noordelijk Eng, Zuidelijke Eng en Oostelijke Eng. Het plangebied is gelegen in de kern van Soest. Het plangebied is ruim 175 hectare groot. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Waldeck Pyrmontlaan en de Prins Bernhardlaan. De gehele oostelijke en zuidelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Baarn. Ten westen wordt de grens gevormd door de Nieuweweg en de Beukenlaan.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Doelstelling

De belangrijkste doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is dan ook om het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling, die is afgestemd op het huidige beleid en op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend. Alsmede het bieden van bescherming aan de Noordelijke en Zuidelijke Eng. Daarnaast heeft het bestemmingsplan tot doel om ruimte te

bieden voor de (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat daartoe de planologisch-juridische kaders voor de nieuwe ontwikkelingen.

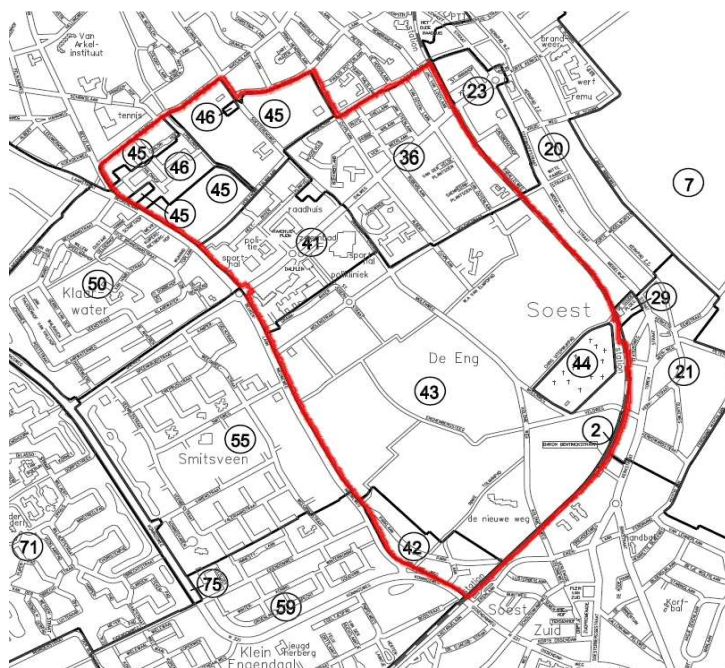
1.4 Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan De Eng gaat de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

Nummer	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
2	Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, ten noorden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort	1948		
36	De Oostelijke Eng	18 december 2003	28 september 2004	
41	Dalweg	21 september 1989	01 mei 1990	13 juli 1991
42	Parklaan	25 oktober 1988	14 februari 1989	
43	Zuidelijke Eng	15 februari 1990	25 september 1990	06 februari 1992
44	Begraafplaats	09 maart 1983	15 november 1983	
45	Noordelijke Eng	16 februari 1995	29 augustus 1995	
46	Noordelijke Eng, 1e herziening	24 april 1997	7 oktober 1997	

Tabel 1

Het plangebied "De Eng" is belegd met diverse bestemmingsplannen. Onder deze bestemmingsplannen bevinden zich verouderde bestemmingsplannen, die over het algemeen regelingen kennen die niet zijn afgestemd op het nieuwe beleid van de provincie en gemeente. Door het verschil in vaststellingsdata van deze bestemmingsplannen bestaat er in zijn totaliteit geen rechtsgelijkheid voor de bewoners van de diverse wijken binnen het plangebied. Voor het gehele plangebied geldt bovendien, dat een actueel stelsel van planregels (regeling aan-/bijgebouwen; parkeernormen, etc.) ontbreekt.



Figuur 2: Begrenzings vigerende bestemmingsplannen

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen. Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

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

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

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

Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde. Deze ruimtelijke structuur wordt daarbij opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, monumenten en beschermd dorpsgezicht, verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur en functionele structuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Onder het bestemmingsplan "De Eng" vallen de wijken: Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg. Deze vier wijken liggen in de Soester Eng. De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 200.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later ten gevolge van erosie, enigszins werden afgevlakt. In het geologisch opzicht meer recente verleden (Holoceen, 10.000 jaar geleden) begonnen kleinschaliger ontwikkelingen in het landschap plaats te vinden, met name door de vorming van veengebieden op de plaats waar de waterafvoer stagneerde. Met de komst van de mens in dit gebied werd dit proces versterkt. Het bestaan van relatief grote hoogteverschillen bood de toenmalige mens een bestaansmogelijkheid, waarbij in harmonie met natuur en landschap geleefd werd. Door deze hoogteverschillen kon de voor de toenmalige agrarische bedrijfjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan, bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland. Dit laatste bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op heidevelden werden schapen gehouden waarvan de verzamelde mest uit poststallen gebruikt werd voor het bemesten van het bouwland. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft vele eeuwen geduurd tot aan het einde van de 19e eeuw. Tegen het einde van de vorige eeuw kwam er een einde aan het tot dan toe vrij evenwichtige bedrijfsvoeringspatroon. De komst van de kunstmest zorgde ervoor, dat de natuurlijke schapenmest overbodig werd. Hierdoor werd ook het schaap overbodig en konden de heidevelden voor andere doeleinden ingezet worden. Dit proces werd nog eens versterkt, doordat goedkope wol uit Australië werd ingevoerd. Met het schaap verdwenen ook de schaapskooien van de Eng. Door sterke toename van de bevolkingsgroei rond de eeuwwisseling nam de behoefte aan woningen toe. Deze woningbouw werd aanvankelijk zoveel mogelijk aansluitend om de lintbebouwing en wel voornamelijk aan de Engzijde gerealiseerd. Door de toenmalige gebrekkige funderings- en ontwikkelingstechnieken was men immers genoodzaakt op de hogere zandgronden te bouwen. Hiermee werd de bebouwing van de Eng een feit en vervaagde tegelijkertijd het zuivere occupatiepatroon van het flankesdorp. Vooral het noordelijke deel van de Eng raakte vrijwel geheel bebouwd. Daarna werd begonnen met de bouw in de lager gelegen delen, zoals Klaarwater en Smitsveen en uiteindelijk Overhees. De bebouwing in de nabijheid van de Albert Cuyplaan startte in het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw. De door het bestemmingsplan "De Eng" lopende Dalweg werd vóór 1911 de 'Kerksholleweg' genoemd. Het was een diep in de Eng-helling uitgeslepen holle weg, die naar de Rooms Katholieke kerk liep en via de Korte Kerkstraat tot de Lange Brinkweg ging. Het was samen met de Prins Bernhardlaan en de Kolonieweg één van de drie holle wegen in Soest.



Soest omstreeks 1850



Soest omstreeks 1900



Soest omstreeks 1950



Soest omstreeks 2000

Figuur 3: Ontstaansgeschiedenis Soest

2.2.1 Geomorfologie en reliëf

De Soester Eng vormt de overgang tussen het landschap van de Utrechtse Heuvelrug en de Eemvallei. Voor het ontstaan van de Eng zijn twee geologische tijdvakken van belang geweest: het Pleistoceen en het Holoceen. Het Pleistoceen nam ca. 1,5 miljoen jaar geleden een aanvang en eindigde ca. 10.000 jaar geleden, waarna het Holoceen begon, dat tot op heden voortduurt.

Het pleistoceen

Het pleistoceen bestond uit een afwisseling van zeer koude tijden, de zogenaamde ijstijden, en warmere periodes met bijbehorende dalende respectievelijk stijgende zeespiegel. In de periode vóór de ijstijden lopen grote rivieren door de Gelderse en Eemvallei richting Zuiderzee en zetten dikke pakketten rivierzand af. In de voorlaatste ijstijd bereiken grote massa's landijs via de rivierdalen vanuit Scandinavië ons land. Door de druk van het ijs worden grof zand en grind uit de rivierdalen in bevroren toestand opgestuwd tot hoge stuwwallen. De Utrechtse Heuvelrug (ca. 60 m hoog) is hier een voorbeeld van. De stuwwallen zijn niet alle even oud. De Soester Eng behoort waarschijnlijk tot de oudere, die ontstonden tijdens de grootste uitbreiding van het landijs. Tijdens een latere fase drong het ijs minder ver naar het zuiden door en vanuit een andere richting. De stuwwal van Soest werd doorbroken en die van de Stompert en Vlasakkers ontstond. In de navolgende warmere periode had het afsmelten van het landijs de vorming van de Eemvallei aan de noord-oostzijde van het Heuvelrug tot gevolg, en de vorming van puinwaaiers (smeltwaterafzetting) aan de zuid-westzijde daarvan. Deze puinwaaiers bestaan uit grof grindhoudend zand en hebben ertoe bijgedragen, dat de zuid-westflank van de Heuvelrug minder steil is. In deze warmere periode steeg de zeespiegel door het afsmelten van het landijs. De zee kon via de glaciale dalen diep het land binnendringen en zette een laag klei af. Deze laag wordt onder andere in de Eemvallei in de ondergrond aangetroffen en is van betekenis voor de waterhuishouding, omdat ze slecht doorlatend is. In de laatste ijstijd bereikte het landijs Nederland niet, maar was de bodem permanent bevroren. Slechts in de zomer ontdooide de laag aan de oppervlakte. Omdat het water niet in de bevroren onderlaag kon dringen, schoof de bovenlaag oppervlakkig af. De glooiende helling van de Soester Eng naar het Soesterveen ontstond in deze periode. Op andere plaatsen werden erosiegeulen gevormd, die ook nu nog in het reliëf herkenbaar zijn. In deze periode was het dusdanig koud, dat begroeiing niet of nauwelijks mogelijk was. De wind had zo vrij spel. Zand werd uitgeblazen en elders neergelegd in de vorm van dekzandruggen. Dit 'dekzand' is fijner van korrel dan het grove zand van de stuwwallen en ligt er in het algemeen in een krans omheen.

Het Holoceen

In dit jongste tijdvak van de aardgeschiedenis steeg de temperatuur opnieuw, smolten de ijskappen, steeg de zeespiegel en vond plantengroei plaats. Door deze processen kwamen de volgende afzettingen tot stand: - veenvorming in het Soesterveen (voedselarm) en de Eemvallei (voedselrijk); - zeekleiafzettingen door de Zuiderzee. Met deze uitbreidingen van de zee, die vaak tot aan Soest kwamen, werd aan weerszijden van de Eem jonge zeeklei afgezet; - vorming van stuifzanden in het dekzandgebied. Deze ontstonden vermoedelijk door menselijk toedoen, op die plaatsen waar door het steken van plaggen en overbeweiding de vegetatie verdween en de wind vat kon krijgen op het zand.

2.3 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf komt de ruimtelijke structuur van het plangebied aan de orde. Hiertoe worden onderstaand de diverse deelstructuren in het plangebied besproken. De ruimtelijke hoofdstructuur in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid van de Eng. De Eng is een geomorfologisch uniek (geïsoleerde stuwwalheuvel) en een cultuurhistorisch belangrijk element. Het heeft de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling van Soest bepaald. Door deze ontwikkeling is er een globale tweedeling te onderkennen met betrekking tot de nu aanwezige open ruimten, te weten de Zuidelijke en de Noordelijke Eng. De oorspronkelijk zo manifest aanwezige eigenschappen als uniformiteit, eenheid en samenhang zijn grotendeels verloren gegaan.

Gebied Zuidelijke Eng

Het gebied Zuidelijke Eng, betreft het enige grote nog onbebouwde deel van de oorspronkelijke Eng. Het is een gebied, dat de laatste decennia in het middelpunt van de belangstelling heeft gestaan. Na verschillende plannen om het gebied te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkeling van Soest heeft de gemeenteraad in 1979 besloten in principe de Zuidelijke Eng als open agrarisch gebied te handhaven. Kenmerken van dit gebied zijn: - grootschalige open ruimten met verdichte randen, die met name groen zijn. Enkele waardevolle zichtlijnen "prikken" door deze randen heen en leggen contact met de omgeving; - het reliëf, ofwel bolle ligging van de Zuidelijke Eng is

dankzij de openheid sterk te beleven; - het oorspronkelijke noordoost-zuidwest gerichte verkavelingspatroon is in de verdichte randen nog herkenbaar.

Gebied Noordelijke Eng

De Noordelijke Eng vormt een besloten, introverte ruimte, bepaald door de achterkanten van bebouwing rondom het gebied. Enige uitzondering hierop zijn de woningen aan de Talmalaan, die met hun voorzijde naar de Eng toe gebouwd zijn. De beeldkwaliteit wordt onder andere gevormd door de hoogteligging. De ruimte is echter te klein voor de belevingswaarde daarvan. Door het ontbreken van voet- en fietsverbindingen is het gebied ontoegankelijk, hetgeen bijdraagt aan de verminderde belevingswaarde. De bedrijven aan de Beukenlaan met de activiteiten op de achterterreinen doen afbreuk aan de beeldkwaliteit. Kenmerken van dit gebied zijn: - een reeks van meer kleinschalige open ruimtes, die zijn ontstaan door enerzijds de geleedende werking van groenelementen (houtwallen, lanen, bosperceeltjes) en anderzijds de verstedelijkingsprocessen. Waardevolle zichtlijnen zijn er vanaf hoge plekken, zoals vanaf de Lazarusberg en direct achter de Witte Hoeve; - deze verstedelijkingsprocessen hebben ervoor gezorgd, dat in feite de Lazarusberg en de Noordelijke Eng resteren als open ruimtes; - de open ruimtes hebben ieder een eigen karakter, bepaald door reliëf, randen en grondgebruik. Deze randen worden in hoofdzaak bepaald door beplanting; - bij de Lazarusberg resteren nog percelen akkerland, die het oorspronkelijke landelijke karakter bevestigen. Van oorsprong is de Eng een akkerbouwgebied. De laatste decennia is er echter in steeds mindere mate sprake van akkerbouw in het gebied, die ook de natuurlijke waarden van het gebied positief beïnvloedt in de vorm van waardevolle akkerflora etc. De gemeente Soest heeft daarvoor ook een subsidieregeling gehanteerd (gemeentelijke premieregeling Zuidelijke Eng, die gebaseerd was op de Subsidieregeling Agrarisch natuurbeheer van het Ministerie). De laatste regeling is overigens inmiddels vervangen door de SNL (subsidie regeling natuur en landschap). De doelstelling van de premieregeling is het bevorderen van meer variatie en meer biodiversiteit binnen de moderne landbouw. Er wordt dus niet in de eerste plaats gestreefd naar het stimuleren van de verbouw van historische gewassen, omdat die meestal niet inpasbaar zijn in de moderne bedrijfsvoering. De premie wordt beschikbaar gesteld als een experimenteerpremie voor de verbouw van alternatieve gewassen (anders dan maïs). Er wordt voor maximaal 15 hectare premie beschikbaar gesteld.

Gebied Dalweg

Door de centrale ligging van de Dalweg in Soest zijn op deze locatie het gemeentehuis, het politiebureau, verzorgingstehuizen en andere maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De meeste voorzieningen liggen aan de zuidzijde van deze weg. Aan de noordzijde bevindt zich vooral woningbouw, die is georiënteerd op de wegenstructuur. Met de bouw van de woningen zijn de bestaande bomenrijen zoveel mogelijk gehandhaafd. De Dalweg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur en heeft daardoor een vrij breed profiel waarbij langzaam en snelverkeer gescheiden zijn door groenzones. Kenmerken van dit gebied zijn: - zeldzame overblijfselen van de historische holle weg; - belangrijke verbinding over de Eng tussen de Koningsweg en Steenhofstraat.

Gebied Begraafplaats

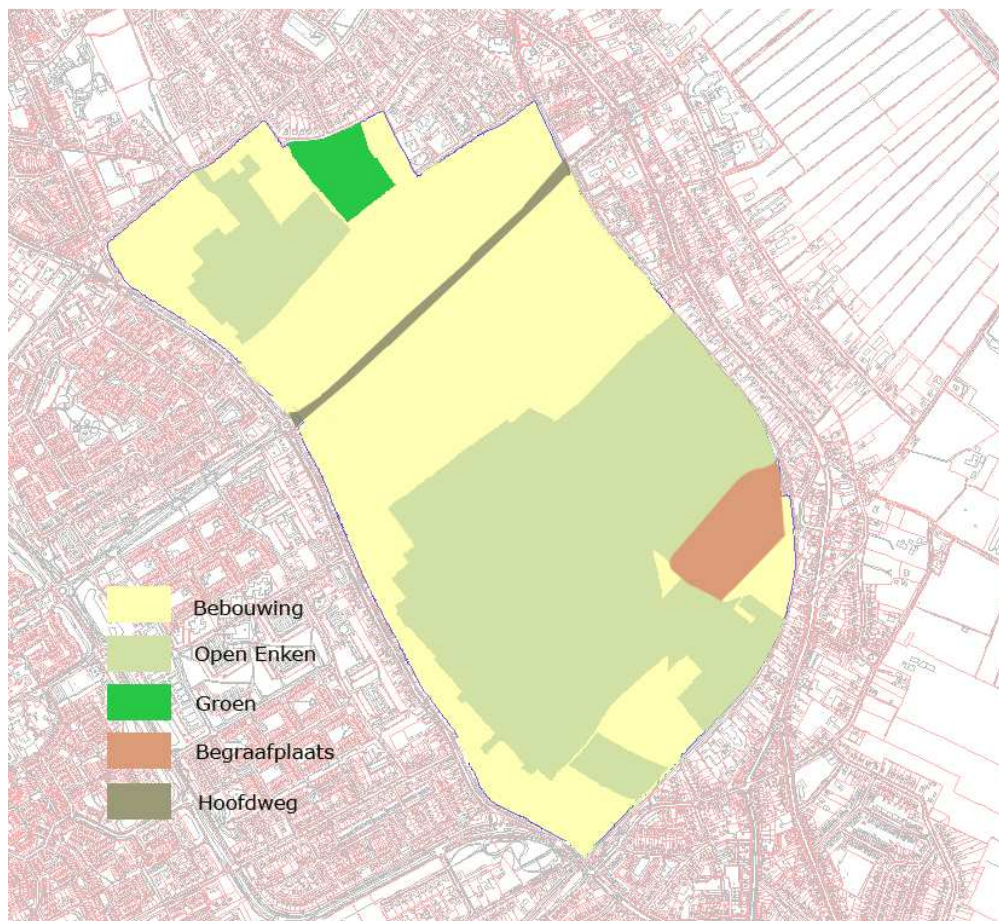
De oppervlakte van de begraafplaats bedraagt circa 5 ha en wordt begrensd door: - in het noordoosten de spoordijk en bebouwing; - in het zuidoosten aan de rechterzijde, beplanting en bedrijfsbebouwing; - in het zuidwesten aan de voorzijde, de Molenweg, waarna de Zuider Eng begint; - in het noordwesten een onderbroken bomenrij met daarachter het Chris Uiterwijkpad, waarachter de Zuidelijke Eng begint als akkerland. De oude zuidwestelijke afscheiding, bestaande uit acacia, berk, eik en beuk, fungeert als scheiding tussen het oude en nieuwe gedeelte van de begraafplaats. De vorm van de begraafplaats is conform de overheersende kavelgerichtheid, zuidwest-noordoost. De begraafplaats is aangelegd volgens een enigszins symmetrisch patroon.

Gebied Parklaan

Het gebied Parklaan is gelegen op de zuidelijke flank van de Eng, juist daar waar de helling zich versterkt. Op verschillende plaatsen bestaat een relatie met de Eng door het open karakter van de bebouwing. Tezamen met het profiel van de weg geeft dit een vrij landelijk beeld. Het gebied karakteriseert zich duidelijk als overgangsgebied in verschillende opzichten, te weten van bebouwd naar onbebouwd, van laag naar hoog, van besloten naar open, enz. Het gebied is bijzonder gevarieerd. Aan de oostkant van het gebied grenst het gebied aan de spoorlijn Utrecht-Baarn. Hierdoor ontstaat er een duidelijke fysieke barrière met Soest-Zuid. De zuidwestkant van het gebied wordt strak begrensd door de Nieuweweg.

Bebouwd gebied in middendeel (weerszijde Dalweg)

Het gebied heeft over het algemeen een strak georganiseerde ruimtelijke structuur. Het verkavelingspatroon is georiënteerd op de wegen over de Eng, de Talmalaan, Dalweg en de Molenstraat of ligt loodrecht op deze straten (zuidwest-noordoost of noordwest-zuidoost). De oriëntatie van het bejaardencentrum 'Groot Engendaal' en de bebouwing op het terrein Molenschot wijkt hiervan af, evenals de bebouwing langs de Haagwinde nr. 6 t/m 22. Kenmerken van dit gebied zijn: - voormalig akkerland van de eeuwenoude Eng; - volledig volgebouwd met een grote diversiteit aan bebouwing; - aanwezigheid van een duidelijke groenstructuur en groene verbinding tussen de Noordelijke en Zuidelijke Eng via de Soesterengweg.



Figuur 4: Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur en -typologieën

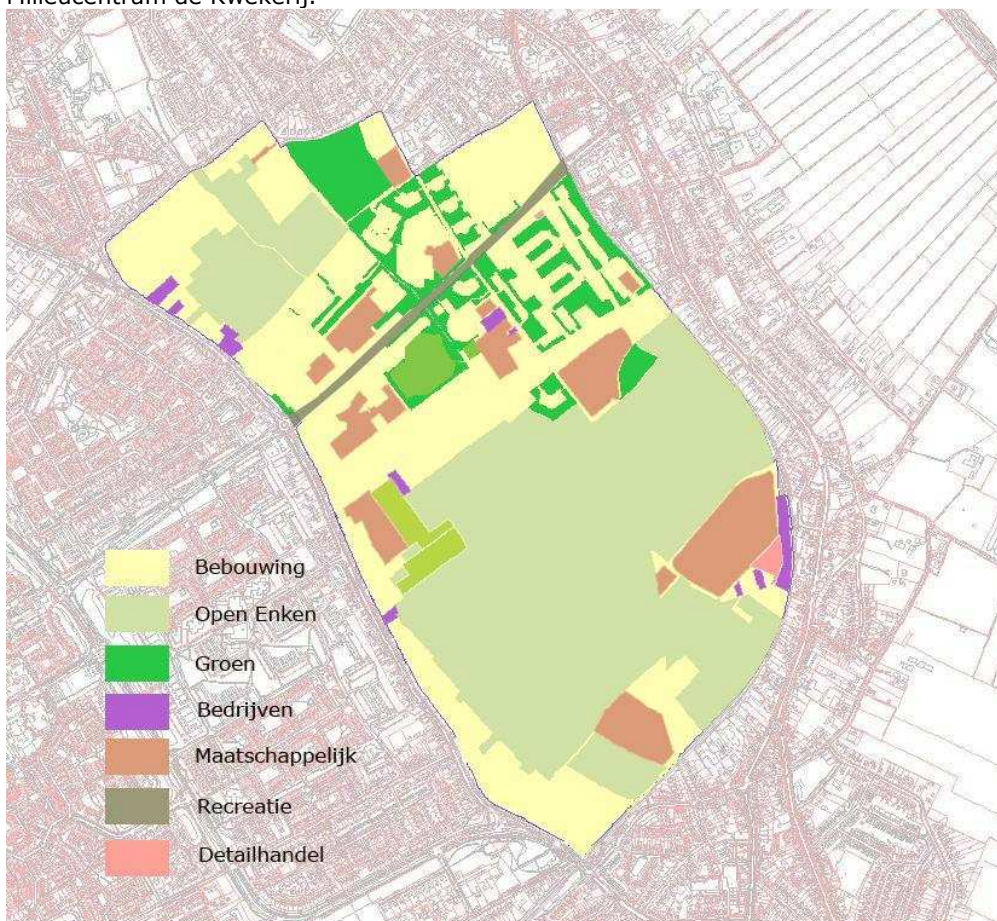
De bebouwing in het plangebied bestaat grotendeels uit woningen. Er is een grote diversiteit aan woningtypen. De geschakelde en vrijstaande woningen, het merendeel uitgevoerd in twee lagen met een kap, bevinden zich met name aan de randen van de open gebieden. Door de keuze van dit type woningen wordt een zachte overgang naar het agrarische gebied van de Eng verkregen. Slechts een klein aantal geschakelde en vrijstaande woningen bevinden zich binnen in het plangebied. Het plangebied wordt gekenmerkt door een grote variatie in bouwhoogte. Gestapelde en aaneengebouwde woningen komen voornamelijk voor in de Oostelijke Eng. Ten zuiden van de Dalweg bevindt zich voornamelijk gestapelde bouw en ten noorden veelal aaneengebouwde woningen. De hoogste flats hebben een hoogte tot 18 meter. Het merendeel van de gestapelde woningen hebben een hoogte tot 14 meter. De bebouwing langs de Molenstraat bestaat met name uit oude sociale woningbouw, die gerealiseerd is in de jaren 1917-1919. Deze woningen zijn in 1984 gerenoveerd.

2.3.2 Functionele structuur

In het gehele plangebied De Eng ligt de nadruk voornamelijk op de agrarische functie. Naast de agrarische voorzieningen wordt in dit gebied vooral gewoond. Deze woongebieden komen voornamelijk voor aan de randen van de Eng en in het noorden van het plangebied. De overige, met name maatschappelijke, voorzieningen zijn voornamelijk rond de Dalweg geclusterd.

Maatschappelijke voorzieningen

De meeste maatschappelijke voorzieningen zijn geconcentreerd rond de Dalweg. Aan het Raadhuisplein bevinden zich het gemeentehuis en het politiebureau. De locatie van het gemeentehuis nabij de Dalweg zorgt voor een optimale bereikbaarheid voor alle inwoners van Soest. Tegenover het gemeentehuis is een grote zorginstelling met polikliniek. Langs de Albert Cuyplaan bevinden zich een school en een bejaardenhuis. In het plangebied zijn enkele kerken aanwezig. De grote begraafplaats in het zuiden van het plangebied. Aan de Molenstraat ligt het Milieucentrum de Kwekerij.



Figuur 5: Functionele structuur

Detailhandel

Langs de Veldweg bevindt zich, naast de begraafplaats, detailhandel.

Horeca

Binnen het plangebied bevinden zich geen horecagelegenheden.

Bedrijvigheid

Er komen in het plangebied verschillende locaties voor kleinschalige bedrijvigheid voor, waaronder een garage, een pompstation en enkele nutsbedrijven.

Recreatie

Binnen het plangebied bevindt zich een tweetal sporthallen en een zwembad. In het gebied zelf bevindt zich verder de Soester Eng. Dit open landschap is geschikt voor dagrecreatie. Grenzend aan het open gebied bevinden zich tussen de Molenstraat en de Enghenbergsteeg volkstuinten. In de omgeving is nog een aantal andere grote gebieden voor dagrecreatie als de Eemvallei en de Korte en Lange Duinen.

Noordelijke Eng

Momenteel heeft met name de speelweide/het evenemententerrein langs de Prins Bernhardlaan en Soesterengweg een belangrijke recreatieve functie voor de omgeving. Hier vinden de grote evenementen plaats, zoals een circus, kermis, de jaarlijkse vrijmarkt op Koninginnedag, de verzamelplek voor de Avondvierdaagse etcetera. Verder wordt het terrein gebruikt voor het maken van en ommetje en als informele speelvoorziening. Het gebied wordt redelijk intensief gebruikt. De openheid en het zicht op de randen, zoals de Witte Boerderij, de Witte Burcht en de villa's spelen hierin een belangrijke rol.

Zuidelijke Eng

De Zuidelijke Eng heeft de volgende recreatieve functies: - als aantrekkelijke fietsroute: als fietsroute in het hart van het dorp heeft de Molenweg een belangrijke functie als fietsroute voor de inwoners van Soest. - als uitloopgebied: de groene delen van de Eng – zowel op de Noordelijke als de Zuidelijke Eng hebben een belangrijke functie als uitloopgebied, voor het maken van een ommetje. Op de Zuidelijke Eng ligt – naast de doorgaande fietsroute over de Molenweg – een wandelpadennetwerk. Het historische Engenbergsteegje loopt langs de grafheuvel op de Zuidelijke Eng. - als toeristisch gebied: Stellingkorenmolen De Windhond heeft een bezoekersruimte die wordt verhuurd voor allerlei activiteiten. De Molenweg is opgenomen in het fietsknooppuntensysteem, zodat ook fietsers die het knooppuntensysteem volgen langs deze bijzondere locatie worden geleid.

2.3.3 Cultuurhistorie

Op de hoge zandgronden van Soest wordt al sinds de prehistorie gewoond, zoals de grafheuvels in de gemeente aantonen. In de middeleeuwen ontwikkelde Soest zich op de grens van hoge en lage gronden (omgeving Lange Brinkweg) met als belangrijkste bestaansbronnen landbouw op de hoge Eng, turfwinning in het Soesterveen en schapenhouderij op de uitgestrekte heidevelden. Er was een gesloten dorps economie door middel van de keten heideplant-schaap-mest-bouwland. De Eng wordt vanouds voor de verbouw van granen gebruikt. De kruin van de Eng was vrijwel boomloos. Op de omringende dekzanden waren er houtwallen op perceelsscheidingen. Soest groeide uit tot een wegdorp met een lint van boerderijen langs de voet van de Eng. Behalve het agrarische lint, dat zich ongeveer uitstreckte van de huidige Ferdinand Huijklaan tot de huidige Burgemeester Grothestraat (verbonden door het Kerkpad) ontwikkelden zich buurtschappen, te weten het Hart, de Bunt (Soest Zuid), Den Eng, het Veen, de Birk en Soesterberg. De buurtschap Den Eng lag als lint langs de huidige Beukenlaan-Nieuweweg. Er woonden waarschijnlijk kleine boeren, ambachtslieden, schapenhouders en turfstekers. Er waren tal van wegen dwars over De Eng, onder meer tussen de buurtschappen Den Eng en Soest. Er was een Turfweg, te weten de huidige Waldeck Pyrmontlaan. Ook de huidige Verlengde Talmalaan heeft een agrarisch verleden, als holle weg met houtwallen, die eindigde op de Molenweg (de huidige Soesterengweg). De Talmalaan zelf bestond nog niet, wel al als licht gebogen holle weg, de huidige Prins Hendriklaan. De Dalweg bestond ook al als holle weg, maar alleen het deel tussen Soest (Kerkstraat) en de Molenweg (Soesterengweg). De Molenweg, de enige weg dwars over De Eng, van Enge Berg naar Lazarusberg, dankt zijn naam aan de korenmolen De Windhond, die destijds gelegen was op de kruising met de huidige Molenstraat. Zoals blijkt uit de topografische kaart van 1905 waren aan de Molenweg nog enkele schaapskooien gesitueerd, onder meer bij de kruising met de huidige Prins Hendriklaan en bij de kruising met de huidige Verlengde Talmalaan. De komst van de kunstmest, tegen het einde van de 19e eeuw, maakte een eind aan het houden van schapen. Na de aanleg van de 'lokaalspoorlijn' Utrecht-Baarn in 1898 vond een snelle groei van de bevolking plaats. Vooral op de noordelijke Enghelling, aan de Molenweg (Julianalaan) werden villa's en herenhuizen gebouwd en daarmee begon de aantasting van de historische Eng. Wat later ontwikkelde zich bebouwing langs de Molenstraat en vooral op het noordelijk deel van de Eng (Soestdijk) tot aan de voet van de Lazarusberg, langs de oude Turfweg etc. Na 1960 veranderde de etage- en flatbouw het karakter van de Eng in ongunstige zin, omdat ook de nog open delen er sterk visueel door werden beïnvloed (aan beide zijden van de Eng). De wat latere bebouwing in de jaren zeventig tussen Talmalaan, Soesterengweg en Dalweg (net buiten het plangebied) paste wat schaal betreft beter in het beeld, maar zeker niet wat betreft verkeersrichting en verspreidingsvorm. De zandafgravingen, gevolgd door puinstort, alsmede de uitgroei van bedrijven langs de Beukenlaan, deden het resterende open deel van De Eng ook geen goed.

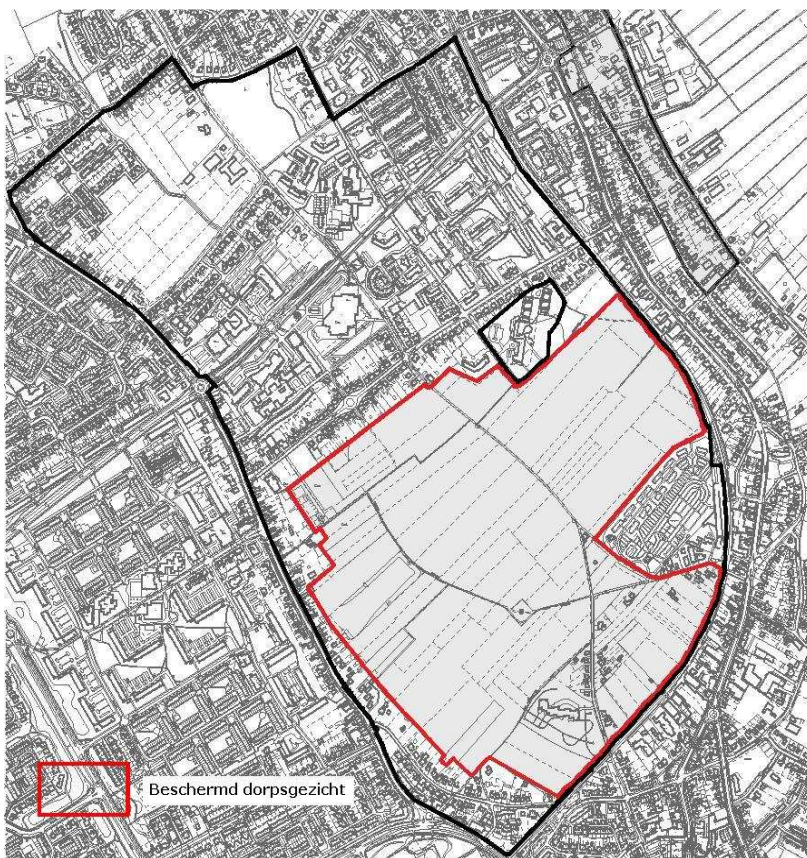
2.3.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen verschillende monumenten en beschermde dorpsgezichten voor. De monumenten zijn onderverdeeld in Rijks- en Gemeentelijke monumenten. In zijn vergadering van 17 september 1992 heeft de gemeenteraad een zevental gebieden, waaronder de Soester Eng, aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Op de Gemeentelijke Monumentenlijst staan twee in het plangebied gesitueerde opmerkelijke gebouwen: - de witte boerderij (Witte Burchthoeve) aan de Soesterengweg 8, een H-vormige herenboerderij onder rieten zadeldaken, gebouwd als modelboerderij in traditionele stijl, tijdens de Tweede Wereldoorlog. De hoeve (woon- en werkdeel) maakte deel uit van het buitengoed de Witte Burcht. De boerderij is gezien uiterlijk en ligging van grote betekenis voor het dorpsbeeld en de nederzettingsgeschiedenis; - Kolonieweg 6, woonhuis genaamd In d'Opgang. Het gemeentelijk beleid is er op gericht deze panden zoveel mogelijk intact te houden. Een eventuele omgevingsaanvraag voor deze panden wordt ook voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Binnen het plangebied staan twee Rijksmonumenten: - Soesterengweg 6/8, een zogenaamde modelboerderij; - Prins Bernhardlaan 43, woonhuis. Binnen het plangebied staan vijf beeldbepalende panden: - Dalweg 4, Bungalow; - Nieuweweg 49, herenhuis genaamd Soli deo Gloria; - Nieuweweg 51, boerenwoonhuis; - Molenstraat 146, boerenwoonhuis; - Waldeck Pymontlaan 35, woning.

Beschermd 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. De Eng is als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Daaraan ligt de volgende motivering ten grondslag: "Het betreft hier het belangrijkste restant van de Soester Eng. Dit nagenoeg onbebouwde gebied bezit nog het agrarische karakter en is van grote cultuurhistorische betekenis voor de identiteit van Soest. De verkaveling dateert uit de vroege middeleeuwen. Het restant van de Soester Eng, als hoger gelegen open bouwland doorsneden door enige landelijke wegen met het Engenbergje als hoogste punt, bezit naast haar eigen cultuurhistorische waarden nog een aantal waardevolle relaties met de omgeving. Genoemd in dit verband wordt het zicht vanaf de Eng op de kerktoren, de relatie tussen de Enggrond en Soest-Zuid en die tussen het Engenbergje en de Lazarusberg." Ook wordt het plangebied gedeeltelijk begrensd door het beeldbepalende gebied "Flanken van de Eng". Dat betekent, dat er voor deze beschermde en waardevolle gebieden beperkingen zijn voor het verlenen van vergunningen.



Figuur 6: Beschermd dorpsgezicht

2.3.5 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Binnen het plangebied maakt alleen de Dalweg onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Soest. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie. In de Oostelijke Eng komen, op de Dalweg na, geen straten voor, die voor gemotoriseerd verkeer bijzondere verkeerskundige betekenis hebben. In de Noordelijke Eng grenzen de woonstraten voor een groot gedeelte aan de open ruimte van de Eng. Met opzet is het wegprofiel van de straten niet breder dan strikt noodzakelijk, omdat in principe alleen sprake is van bestemmingsverkeer. De Zuidelijke Eng wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Molenweg, Veldweg en Kolonieweg. De overige straten binnen het plangebied hebben voor gemotoriseerd verkeer geen bijzondere verkeerskundige betekenis.

Parkeren

In de wijk Oostelijke Eng vindt het parkeren plaats op de openbare weg en op eigen terrein. In het plangebied zijn voor de bewoners van de gestapelde woningen meerdere gezamenlijke parkeerterreinen. In de Noordelijke Eng geschiedt het parkeren op eigen terrein, behalve bij de 'carré-woningen' aan de Beukenlaan en de rijtjeswoningen aan de Chalonhof. Ten behoeve van deze woningen zijn parkeerplaatsen op de openbare weg opgenomen. In de Zuidelijke Eng geschiedt het parkeren aan de Parklaan op eigen terrein. Incidenteel is het mogelijk een auto hier langs de openbare weg te parkeren.

Intensiteiten

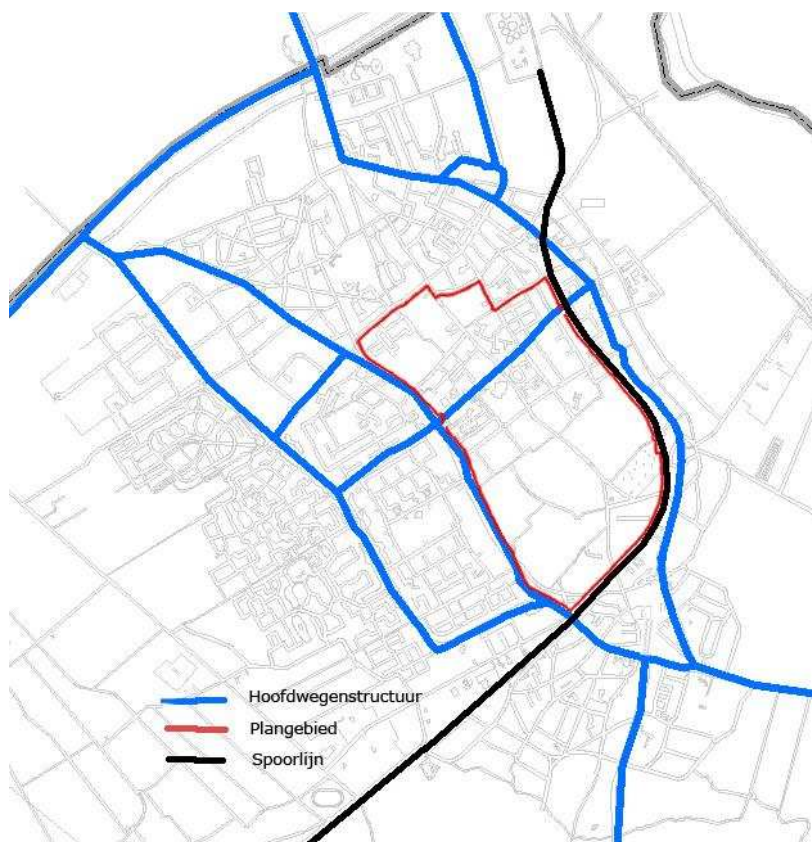
Er bestaat binnen het bestemmingsplan "De Eng" geen probleem ten aanzien van de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is vastgelegd, dat er onderscheid is tussen een erftoegangsweg A en erftoegangsweg B. Erftoegangswegen A ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben een verkeersfunctie. Binnen het bestemmingsplan "De Eng" is dit alleen de Albert Cuyplaan. Alle overige wegen in de wijken vallen onder de categorie erftoegangsweg B. Die wegen ontsluiten de bestemmingen en hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie.

Fietsverkeer

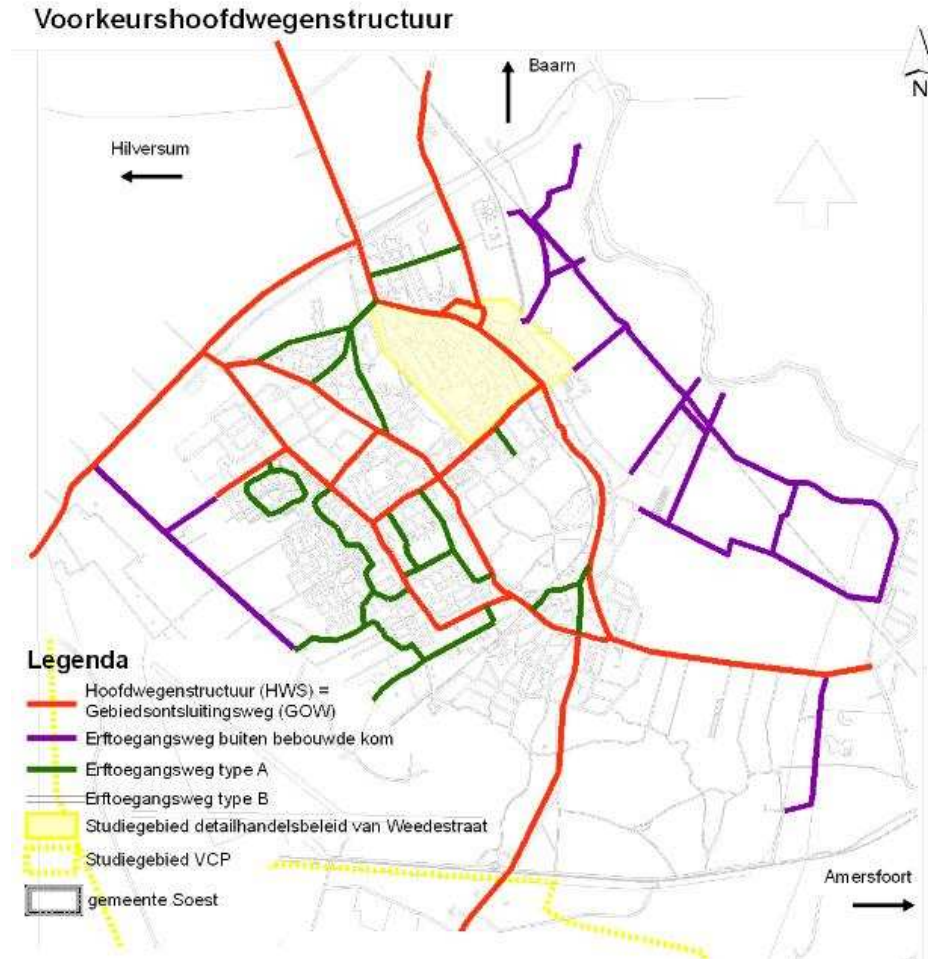
De Soesterengweg en de Rubenslaan tussen de Dalweg en de Molenstraat hebben een belangrijke functie voor langzaam verkeer. De Soesterengweg kruist de Dalweg door middel van een fietsers- en voetgangerstunnel. Langs de Dalweg liggen vrijliggende fietspaden. Over de Eng lopen verder nog enkele zandpaden, waarvan de Enghenbergsteeg de belangrijkste is. Deze wegen en paden vervullen een functie voor het agrarische en recreatief (langzaam) verkeer. Het gemotoriseerde verkeer maakt geen gebruik van deze routes. Dwars over de Noordelijke Eng heen is een fietspad opgenomen. Dit fietspad maakt, dat de agrarische enclave beleefbaar bereikbaar is vanaf de omliggende wegen. In de Zuidelijke Eng ligt langs de Nieuweweg en Eigendomsweg een vrijliggend fietspad. Hierdoor hoeft het doorgaande fietsverkeer geen gebruik te maken van de Parklaan.

Openbaar vervoer

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen nabij het NS-station Soestdijk. Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen nabij de stations Soest en Soest-Zuid. Bij deze stations stoppen treinen van en naar Baarn en Utrecht. Zowel het station Soestdijk als het station Soest-Zuid zijn met de bus bereikbaar.



Figuur 7: Verkeerstructuur



Figuur 8: Voorkeur hoofdwezenstructuur

2.3.6 Groenstructuur

In het Groenstructuurplan "Staalkaart in het groen" zijn de karakteristieken van het groen in het plangebied beschreven. Daarnaast is een visie weergegeven. De openheid van de Noordelijke Eng is op een aantal plaatsen vanuit de woonomgeving zichtbaar. Deze zichtlijnen dienen behouden en versterkt te worden. In het agrarisch gebied is een aantal oude houtwallen zichtbaar. De in de Oostelijke Eng gelegen woonwijk kenmerkt zich door grote groengebieden met veel gras en verspreid staande bomen tussen opgaande bebouwing, kenmerkend voor de 60-er jaren van de vorige eeuw. In deze groengebieden zijn de noodzakelijke speelvoorzieningen aangelegd. De westelijke rand van dit gebied, langs de Soesterengweg, wordt een groene en recreatieve verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke Eng. Het aan de oostelijke Eng gelegen evenemententerrein is eveneens een speelgelegenheid voor de jongeren uit de buurt. Daarnaast is een deel van dit voormalig deel van de Eng ingericht als losloopterrein voor honden. De relatie tussen de wijk en de Zuidelijke Eng is vanuit een oogpunt van groenstructuur zeer waardevol. Dit open stuk landschap van de Zuidelijke Eng dient om deze reden dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. De Zuidelijke Eng kenmerkt zich door openheid met landschappelijke kwaliteiten. Ook hier is een aantal oude cultuurhistorisch waardevolle houtwallen zichtbaar aanwezig. Een natuurgericht beheer van bermen en akkers versterkt de landschappelijke uitstraling van het gebied. Vooral beplantingsranden en ruigtes kunnen waardevol zijn voor vlinders en andere diersoorten.

2.3.7 Waterstructuur

Grondwater

De variaties in de aanleghoogte van de wijk verschillen enorm. Tussen de laagst gelegen rand van de wijk en de hoogst gelegen rand van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 13,00 m. Tussen de laaggelegen rand van de wijk en het hooggelegen midden van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 9,00 m. De verschillen in de grondwaterstand binnen de wijk zijn ook enorm. De hooggelegen

gebieden hebben relatief een lage grondwaterstand, de laaggelegen gebieden hebben relatief een hoge grondwaterstand. In de wijk is van structurele grondwateroverlast geen sprake. Op een aantal plaatsen in de hooggelegen gebieden van de wijk zijn door particulieren putten geslagen om grondwater op te pompen ten behoeve van de beregening van hun tuinen, hetgeen wijst op verdrogingsverschijnselen.

Oppervlaktewater

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

Afval- en regenwater

Regenwater, dat op onverharde gebieden is gevallen, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier, te weten via grondwaterstromen en verdamping via de grond, via de beplanting en via het oppervlaktewater. Regenwater, dat op verharde gebieden is gevallen, wordt afgevoerd via het rioolstelsel of geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie in de bodem is gezien de lage grondwaterstand een goede oplossing. De oude bebouwde gedeeltes van de wijk zijn voorzien van een gemengd stelsel. De recent, vanaf midden jaren negentig, bebouwde gedeeltes van de wijk zijn voorzien van een gescheiden stelsel. Bij een gemengd stelsel wordt regenwater van daken en van de verharding en afvalwater gemengd en wordt al het water afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij een gescheiden stelsel wordt regenwater van verhardingen en afvalwater in twee aparte stelsels ingezameld en getransporteerd. Ten aanzien van regenwater van daken zijn er twee mogelijkheden: - in oude bebouwde gedeeltes van de wijk wordt regenwater van de daken afgevoerd naar de rioolwaterzuivering samen met het afvalwater; - in de recent, vanaf midden jaren negentig vorige eeuw, bebouwde gedeeltes van de wijk wordt regenwater van de daken in de bodem geïnfiltreerd. Omdat steeds vaker gekozen wordt het regenwater rechtstreeks te infiltreren en niet via het riool af te voeren is ook meer bergingscapaciteit nodig. Voorbeeld daarvan is de zogenaamde Wadi in het Saenredamplantsoen in het plangebied. Ter plaatse is sprake van een kunstmatig aangelegde verlaging in het maaiveld. Bij grote pieken in de (regen)waterafvoer kan het water hierin (tijdelijk) in worden opgevangen, alvorens het in een latere fase weer infiltreert in de bodem.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld als kabinetsuitgangspunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Deze nota heeft 4 algemene doelen: 1) versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; 2) bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland; 3) borging en ontwikkeling belangrijke ruimtelijke waarden; 4) borging van de veiligheid. Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn, dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is, dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in, dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. In de Nota wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd, waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken, die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen. Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende: - verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas; - vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden; - borging van bijzondere landschappelijke waarden: nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang en/of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied bij recht toegestaan. De, in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

3.2.2 Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

Met de Wet ruimtelijke ordening verandert ook de manier waarop de Rijksoverheid nationale doelen handhaaft bij provincies en gemeenten. Die vereisten legt de Rijksoverheid juridisch vast met een Algemene Maatregel van Bestuur. Dat is de AMvB Ruimte. Daarmee garandeert de Rijksoverheid dat bijvoorbeeld gemeenten voldoende rekening houden met waterberging voor grote rivieren. Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB Ruimte. Gelet op het feit, dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat gecombineerd met het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt er van uitgegaan, dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in de AMvB. Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 2009 ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden, doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving. Het was mogelijk van 3 augustus tot en met 13 september 2011 een zienswijze te geven op de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het plan Milieueffectrapport (planMER) behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de ontwerp-Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Amvb Ruimte) (eerste aanvulling).

3.2.3 Wettelijke kaders

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

3.2.4 Nota Belvédère

In de nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijk beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijk als het landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

3.2.5 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMO genoemd) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers: - pijler 1: cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen. - pijler 2: krachtiger en eenvoudiger regelgeving. - pijler 3: bevorderen van herbestemmingen. Concreet leidt de modernisering tot aanpassing van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening), het opstellen van de Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten. Met de genoemde aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 juli 2011 moeten gemeenten aangeven hoe met cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen wordt omgegaan. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in dat kader een zogenaamde handreiking Erfgoed en Ruimte opgesteld. Deze handreiking helpt bij het omgaan met erfgoed en het maken van de keuzes. Waar mogelijk is gewezen op de wettelijke verplichtingen. Deze handreiking geeft aan welke opties er zijn, laat praktijkvoorbeelden zien en verwijst naar plekken waar aanvullende informatie te vinden is. Wat in ieder geval verplicht is op basis van het gewijzigde Bro is het volgende: - In de toelichting dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Archeologie is hiervan een onderdeel. - Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting dienen beschermde Stads- en dorpsgezichten te worden opgenomen en beschreven. Indien daartoe noodzaak bestaat dient een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten in de planregels te worden opgenomen voor bodemingrepen. De Monumentenwet stelt het verplicht een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten (voorheen aanlegvergunning) op te nemen in het bestemmingsplan voor

bepaalde bodemingrepen. In het bestemmingsplan wordt expliciet aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning verplicht is.

3.2.6 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

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

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

3.2.7 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 gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

3.2.8 Flora- en Faunawet

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

3.2.9 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen, dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit: - bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen; - landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); - grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

3.2.10 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het NBW 2002 is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

3.2.11 Watertoets

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

3.2.12 De Europese kaderrichtlijn Water

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

landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat: - aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; - verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies; - duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; - er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de bescherming van het water binnen het plangebied.

3.2.13 Wet geluidhinder

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

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven, die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald, dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

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

Tabel 1 Zonebreedtes Wet geluidhinder

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden: - buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg; - stedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn: - wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; - wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt veelal wel inzicht worden gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. De grenswaarden in de Wgh zijn hierop niet van toepassing, maar door aansluiting te zoeken met deze grenswaarden kan wel een beeld van de hoogte van de optredende geluidbelastingen worden gegeven. Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herzielt voor de bouw van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, onderwijsgebouwen, verpleeghuizen) of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde "nieuwe situatie". In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen. Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting van 63 dB geldt voor geluidsgevoelige bestemmingen die binnen het stedelijk gebied vallen. Buitenstedelijk geldt een maximale geluidsbelasting van 53 dB. De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Wanneer een hogere waarde is vastgesteld dienen maatregelen te worden getroffen voor de geluidwering van de gevels om ervoor te zorgen, dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de betreffende gebouwen niet boven de maximaal toelaatbare waarde uitkomt. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarde opgenomen. Deze grenswaarde bedraagt voor woningen 33 dB. Voor de geluidgevoelige binnenruimten van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en gebouwen voor andere gezondheidszorg geldt een binnengrenswaarde van 28 dB of 33 dB, afhankelijk van de aard van de geluidgevoelige ruimte. Bovendien moet bij het vaststellen van een hogere grenswaarde voor een geluidgevoelige bestemming op grond van art. 110f Wgh aandacht geschonken worden aan de eventuele cumulatie met andere gezoneerde geluidbronnen, indien de geluidgevoelige bestemming tevens binnen de geluidzone van een of meer van deze geluidbronnen ligt.

3.2.14 Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De wet is per 1 januari 2008 in werking getreden. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent, dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen, die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

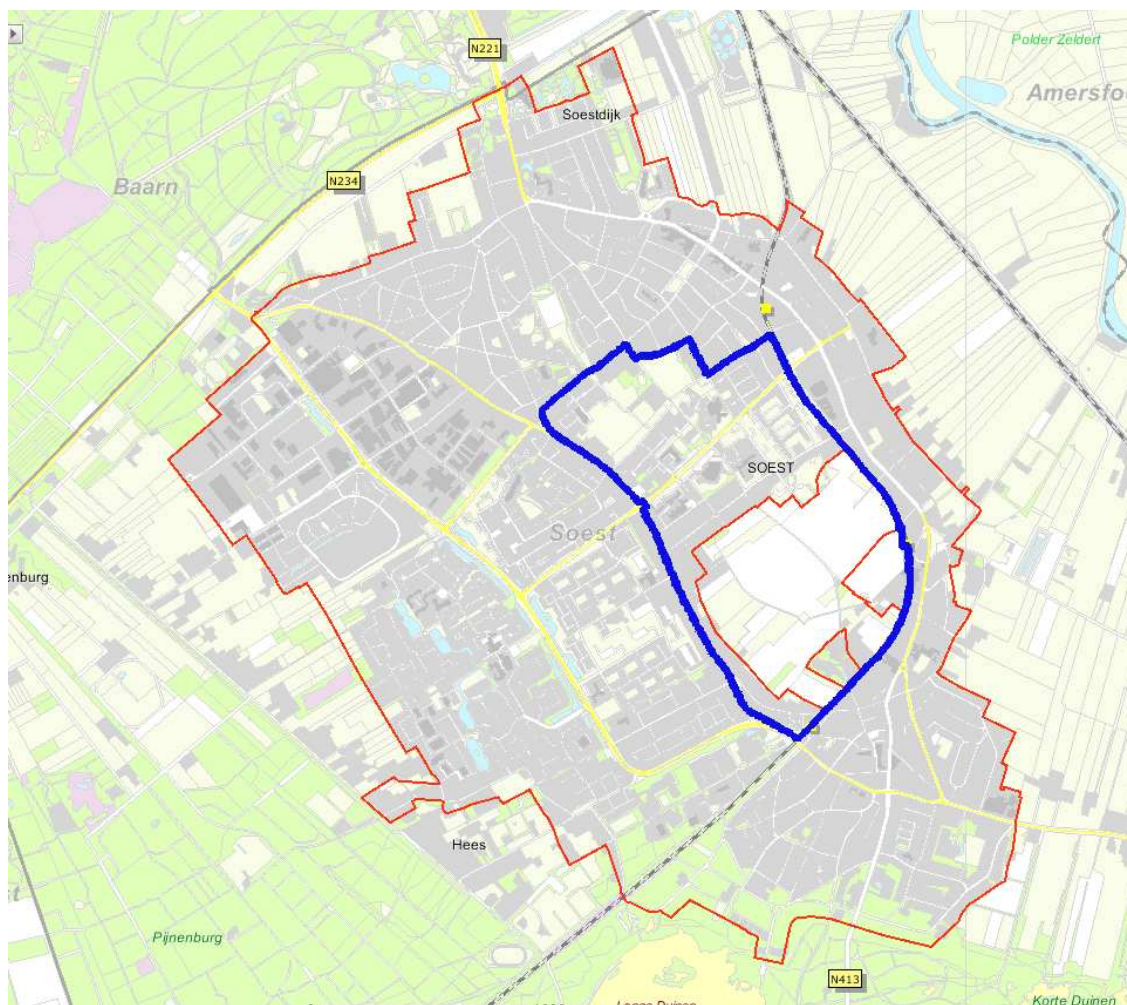
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 2005-2015 (Streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid, dat voor Soest van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode 2005-2015. In de Structuurvisie worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, als uitwerking van het credo kwaliteit, uitvoering en samenwerking: - zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt; - water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt; - infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties; - verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd. - landelijk gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Uit figuur 4 blijkt, dat het plangebied en de eventuele ontwikkelingen voor een groot deel binnen de rode contour is gelegen. Een klein deel van het plangebied is gelegen buiten de rode contour, maar hier zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland. Het gaat hier om het gebied de Zuidelijke Eng en betreft het enige grote nog onbebouwde deel van

de oorspronkelijke Eng. Het is een gebied dat de laatste decennia in het middelpunt van de belangstelling heeft gestaan. Na verschillende plannen om het gebied te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkeling van Soest heeft de gemeenteraad in 1979 besloten in principe de Zuidelijke Eng als open agrarisch gebied te handhaven.

Het streekplan streeft er onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. Voor Soest geldt, dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Daarnaast is er bij Soesterberg aangegeven dat er in beginsel, in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, nog ruimte is voor 500 woningen. Het streekplan Utrecht is door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden.



Figuur 9: Ligging plangebied en rode contour

3.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro

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

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

3.3.3 Waterplan 2010-2015

Het plan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Hierbij heeft een verregaande integratie plaatsgevonden van recente ontwikkelingen in het waterbeleid zoals Waterbeheer in de 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast wordt specifieke aandacht gegeven aan watertekort in de zomer en de veiligheid van regionale waterkeringen. Het plangebied is gelegen in het waterhuishoudkundige subgebied "Parels en Hoenders". Voor dit gebied ligt de nadruk op het vasthouden van het grond- en oppervlaktewater (niet afwentelen, verdroging en bodemdaling tegengaan) in combinatie met het gebruik van het water binnen het gebied.

3.3.4 Grondwaterplan 2008-2013

Het plan beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur.

Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmtewisselaars rondom deze winningen verboden.

3.3.5 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het

bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden. In de structuurvisie wordt ten aanzien van het plangebied De Eng met name aandacht besteed aan de kwaliteit en openheid van de engenstructuur. Behoud van kwaliteit staat daarin centraal.

3.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) opgesteld. Het landschap is uitgebreid geanalyseerd. Op grond daarvan wordt de gewenste ontwikkeling per deelgebied aangegeven. In 2005 is het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) door de gemeenteraad vastgesteld voor het landelijk gebied. Vanwege het agrarische karakter van de Eng zijn delen van de Eng, te weten de Zuidelijke Eng en een deel van de Noordelijke Eng, opgenomen in het LOP. Het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door particulieren, 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. Het uitvoeringsprogramma bevat een groot aantal uit te voeren concrete projecten. Binnen het plangebied komen geen grote overgangsgebieden voor die in het Landschapontwikkelingsplan (LOP) voorkomen. Wel is er in het uitvoeringsprogramma van het LOP aandacht besteed aan de Zuider Eng. In het plan wordt het omschreven als een bijzonder gebied. Het is de enige resterende Eng van formaat in de regio. Het is een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. De doelstelling voor dit gebied is de instandhouding en ontwikkeling van de Zuider Eng tot cultuurhistorisch landschap met recreatief medegebruik.

3.4.4 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv historische linten, beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur. De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd: - het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond; - het streven naar het ontwikkelen van een ecologische structuur; - het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes); - het groen dient bij te dragen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied; - het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes, kantoor- en

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

3.4.5 Welstandsbeleid

De gemeente heeft in 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria. De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat. In het plangebied De Eng is volgens de welstandsnota sprake van een grote diversiteit aan functies, bouwhoogten en kleuren en type bouwstijlen. Vooral bij grotere bouwplannen zal beoordeling aan de hand van algemene welstandscriteria plaatsvinden. Sommige buurten hebben een heel eigen bouwvorm, bijvoorbeeld de volkswoningbouw aan de Molenstraat uit het begin van de twintigste eeuw. Het gebied valt, uitgezonderd de Molenstraat, onder het regulier welstandstoezicht. Een deel van de woningen aan de Molenstraat heeft ensemblewaarde en zijn nog gaaf. Deze woningen vallen onder het welstandsregime niveau 2. De kenmerken van de verschillende welstandsniveaus zijn: - hoogste welstandsniveau: de beoordeling van plannen in dit gebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang van het gebied. Ingrepen, die elders vergunningsvrij zijn, zijn in deze gebieden licht-vergunningplichtig; - bijzonder welstandsniveau: het beleid is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit; - regulier welstandsniveau: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Een groot aantal flats zoals aan de Albert Cuyplaan zijn in rijen ook terug te vinden aan de Rubenslaan. Het gebied tussen de Albert Cuyplaan, Molenstraat en de Beukenlaan is bebouwd met gevarieerde bebouwing. Verder treffen we er aan het zwembad, een cluster lage eengezinswoningen aan de Haagwinde en langs de Albert Cuyplaan en Molenstraat gelegen plat afgedekte oudere gebouwen.

Gebiedgerichte welstandscriteria Dalweg/De Eng

Welstandsregime	Regulier
Bijzonder	Beschermde woningen Molenstraat cat. II
Plaatsing	Conform bestemmingsplan/vrijstellingsbeleid
Vorm/Maatvoering	Aansluiting zoeken bij al eerder gerealiseerde uitbreidingen
Detailering	Passend bij hoofdgebouw

Materiaal/Kleur

Geen sterk afwijkend kleurgebruik, bij voorkeur aanpassen aan de bestaande situatie. Bij voorkeur gebruik van traditionele materialen bij vanaf de openbare weg af zichtbaar gelegen gebouwen.

3.4.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

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 (van wieg tot wieg ook wel afval is voedsel). Waar er gebouwd wordt, wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principes', 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; - in ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen.

3.4.7 Sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest

Het Sociaal-Economisch Beleidsplan 2008-2015 schetst een kader voor de gewenste ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Soest en omgeving. In het sociaal-economisch beleidsplan is het sociaal-economisch profiel van Soest in beeld gebracht en samengevat in een sterkte-zwakke analyse. Op basis van deze analyse is gekozen voor een selectieve groei van de economie in Soest. Naast facilitering van de groei van bestaande bedrijvigheid (waaronder industrie en bouw) en starters zet de gemeente in op de uitbouw van enkele kansrijke sectoren, met name toerisme en recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening,

zorg en welzijn en hoogwaardige logistiek (nabij de A28). Dit gebeurt door het bieden van bedrijfsruimte en eventueel benodigde andere openbare voorzieningen, werving van bedrijven, netwerkvorming, actief relatiebeheer, etc. Voor zover ontwikkelingen voldoende concreet zijn, zijn deze opgenomen in het bestemmingsplan. De verdere uitvoering als werving van bedrijven en relatiebeheer maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.4.8 Detailhandelsbeleid

In het detailhandelsbeleid voor de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekozen voor één sterk hoofdwinkelcentrum in de Van Weedestraat en concentratie van de dagelijkse winkelfunctie in een wijkwinkelcentrum in het westen van Soest (Smitshof) en in Soest-Zuid. In het plangebied is slechts sprake van één detailhandelsvestiging, te weten Veldweg 4, waar een keukenhandel is gesitueerd.

3.4.9 Gemeentelijke woonvisie

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in grotere woningbouwlocaties, die tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Het terrein Molenschot is de grootste ontwikkeling (ca. 70-80 woningen), die echter niet in dit bestemmingsplan de Eng wordt geregeld. Voor het overige is sprake van een mogelijke ontwikkeling ter plaatse van Chalonhof/Beukenlaan (ca. 20 woningen) en een mogelijke ontwikkeling ter plaatse van de Soesterengweg 6, met enkele woningen. Verder wordt verwezen naar toekomstige ontwikkelingen, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Soest is een dure gemeente om te wonen, betaalbare woningen zijn schaars. De gemeente streeft daarom naar behoud van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Voor een evenwicht in de woningvoorraad en een ongedeeld Soest moet bij vrijkomende locaties afgewogen worden of sociale woningbouw mogelijk is. Naast deze afweging over sociale woningbouw hanteert de gemeente bovendien de eis van 40% betaalbare woningbouw. Als een ontwikkelaar een locatie voor vijf woningen of meer in ontwikkeling wil brengen, moet daarvan 40% tot het betaalbare segment (tot €500/535 huur, tot €200.000 koop) behoren. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de Woonvisie. Vooralsnog zijn er in het bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering.

3.4.10 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. Daarom heeft de gemeenteraad bij besluit van 17 september 1992 de Soester Brink aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied wordt globaal begrensd door de Korte Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijkstraat en het Kerkpad Noordzijde en Zuidzijde. Het gebied vormt een overgangszone tussen de bouwlanden van de Eng en de graslanden van de Eempolder en vormde de langgerekte voormalige brink van Soest. In het zuiden grenst het gebied aan de Kerkebuurt (Zuidelijke Eng). Een nauwkeurige lokalisering van het gebied werd aangetroffen in een document uit 1557. Gezien de structurele gaafheid van het gebied met de hierin nog aanwezige boerderijen moet het als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

3.4.11 Beeldkwaliteitsplan "Flanken van De Eng"

Voor het plangebied geldt een beeldkwaliteitsplan, te weten Beeldkwaliteitsplan "Flanken van De Eng". Het beeldkwaliteitsplan geeft, zoals de titel al zegt, richtlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied langs de Eng. Het plan bestaat uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen. Samengevat: De flanken van De Eng vormen een markant gebied binnen Soest. Het oorspronkelijke bebouwingspatroon is in de loop van de tijd verdicht, maar de hoogteverschillen en de contrasten tussen het bebouwingspatroon aan de weg en de fraaie openheid van De Eng zijn nog deels in tact. Er is sprake van een bebouwingspatroon met

individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen en een kap, al is er de nodige variatie in grootte en stijl. Incidenteel zijn complexen en aaneengebouwde woningen of appartementen aanwezig. Op enkele plaatsen is dat gepaard gegaan met een aantasting van het oorspronkelijke bebouwingspatroon. Bijvoorbeeld aan de Beukenlaan (Chalons) waar enkel relatief grootschalige nieuwbouwinitiatieven het ruimtelijke beeld hebben veranderd. In dit plan is bekeken waar, bij toekomstige (bouw-)initiatieven een verbetering mogelijk is van de ruimtelijke kwaliteiten. De verrichte inventarisatie levert daarvoor de benodigde aanknopingspunten. Uit de inventarisatie komt naar voren, dat weliswaar gezocht is naar overeenkomsten, maar dat er vooral verscheidenheid is aangetroffen. De eenduidige landschappelijke setting als flank van De Eng, heeft niet geleid tot een ruimtelijke of functionele continuïteit. Het is veeleer een verzameling van afzonderlijke deelgebieden met een eigen karakteristiek en ook een eigen dynamiek. Dat vormt de basis voor het beeldkwaliteitplan. De delen 3, 4, 5 en 6 uit dit beeldkwaliteitsplan vallen binnen het bestemmingsplangebied. Beleid ten aanzien van deze gebieden is:

Omgeving Parklaan

De Parklaan zelf ligt zozeer in de luwte, dat het als openbare ruimte voor Soest nauwelijks betekenis heeft, ook niet als doorgaand fiets of wandelpad. Er zijn wel twee doorsteken naar De Eng, die over een bijzonder schilderachtig pad tussen de akkers naar de Buntsholleweg leiden. De betekenis is vooral van cultuurhistorische en landschappelijke aard en verdient in dat opzicht bescherming evenals de unieke woonomgeving.

Omgeving Nieuweweg

Het behoud van de authentieke maar tegelijkertijd springlevende lintbebouwing dient bij het ruimtelijk beleid voorop te staan. Hoewel natuurlijk allereerst het bestemmingsplan de toekomstige mogelijkheden regelt, is er ook in ruimtelijk visueel opzicht een eind aan de groei in zicht. Bij verdere verdichting dreigt het karakter verloren te gaan. Niet alleen wat de bebouwing betreft, ook het landschappelijk kader staat onder druk. Het doorzicht naar De Eng, doorgaans over particulier terrein, wordt gaandeweg afgesloten door bebouwing, schuttingen en hagen. Ook de verbindingen met Smitsveen worden gestimuleerd.

Omgeving Beukenlaan zuid

Op deze kruising van een oude en een nieuwe weg doet zich de confrontatie voor van het oude en het nieuwe Soest. Uiteraard levert deze locatie aantrekkelijke mogelijkheden op voor centrale functies. Het streven zal er op gericht zijn oud en nieuw met elkaar te verzoenen door stedenbouwkundige plannen, die een goede overgang weten te bereiken.

Omgeving Beukenlaan noord

De stedelijke ontwikkelingen aan en rond de Beukenlaan hebben een grote invloed op het ruimtelijk beeld. Klaarwater, de Chalons maar ook de gestapelde bebouwing aan de Heetakker en het benzinestation maken het handhaven of herstellen van de karakteristieke lintbebouwing als geheel tot een illusie. Toch verdienen de nog bestaande elementen bescherming. Met name aan de oostzijde, waar het reliëf van de Eng, oplopend naar de Soesterengweg met de modelboerderij een van de schilderachtigste plekken van Soest oplevert.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Zoals al in hoofdstuk 1 is aangegeven, is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt het beleid, dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen. De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen worden zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren of een ongewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is.

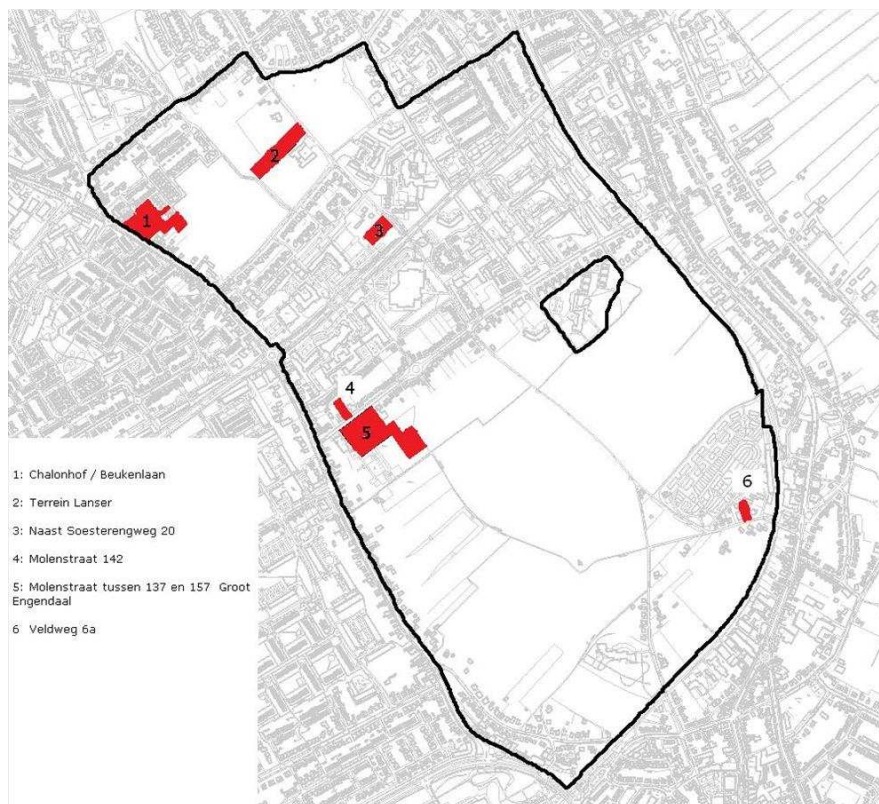
4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

4.2.1 Algemeen

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied, zoals die beschreven is in paragraaf 2.3, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan. Hierdoor krijgt het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter, waarin de thans aanwezige functies hun plaats behouden. In hoofdlijnen betekent dit, dat de woningen langs de randen van de Eng een overeenkomstige woonbestemming krijgen. De Noordelijke en Zuidelijke Eng zullen een bestemming Agrarisch met waarden krijgen, waarin het huidige agrarische gebruik en de natuurwaarden van het gebied centraal staan. In het middengebied zullen de maatschappelijke en recreatieve functies als zodanig worden bestemd. De woningen in dit deelgebied krijgen een woonbestemming, waarin de bestaande situatie bepalend is. In dit gebied zullen de bestaande gestapelde woningen ook overeenkomstig worden bestemd. Hierna is dit hoofduitgangspunt per onderdeel nader ingevuld.

4.2.2 Toekomstige ontwikkelingen

Zoals gezegd staat de bestaande situatie overwegend centraal. Gedurende de afgelopen planperiode van ca. 10 jaar zijn er diverse ontwikkelingen geweest. Deze ontwikkelingen zijn door middel van een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Het gaat hier veelal om aan- en bijgebouwen en het ver- en herbouwen van woningen. Deze aan- en verbouwingen zijn niet apart genoemd, omdat het hier gaat om een kleine verbouwing, die weinig impact heeft op zijn omgeving. In het plangebied is echter op een aantal deellocaties sprake van mogelijke ontwikkelingen, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Het gaat hierbij om plannen, waarvoor kaders van de plannen duidelijk zijn, maar de exacte invulling nog niet. Voor deze plannen zal een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. In figuur 11 zijn deze ontwikkelingen weergegeven. In het plangebied zijn de volgende nieuwe ontwikkelingen voorzien: - wijzigingsgebied 1 (tussen Chalonhof en Beukenlaan); - wijzigingsgebied 2 (Soesterengweg 6); - wijzigingsgebied 3 (naast Soesterengweg 20); - wijzigingsgebied 4 (Molenstraat 142); - wijzigingsgebied 5 (tussen Molenstraat 137 en 157); - wijzigingsgebied 6 (Veldweg 6A).



Figuur 10: Toekomstige ontwikkelingen

Wijzigingsgebied 1 (tussen Chalonhof en Beukenlaan)

Het betreft hier de woningontwikkeling ter plaatse van de Chalonhof aan de rand van de Noordelijke Eng. Voor dit deelgebied zijn in het verleden plannen met woningbouw ontwikkeld. Het ontwikkelingsgebied is beperkt door de contouren van de aanwezige voormalige stortplaats. Beoogd wordt de bouw van ca. 20 woningen. De woningen zullen voor autoverkeer worden ontsloten via de Chalonhof en de Waldeck Pyrmontlaan.

Vertaling in bestemmingsplan "De Eng"

De plannen voor dit deelgebied zijn niet ver genoeg uitgewerkt om in dit bestemmingsplan al bij recht een bouw mogelijk te kunnen bieden. Onduidelijkheid over bijvoorbeeld een aantal nog uit te voeren milieuonderzoeken, de precieze woningcategorisering en de wijze waarop wordt ingespeeld op de hiervoor genoemde kwalitatieve kernpunten maken, dat wordt volstaan met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden dit deelgebied met woningbouw kan worden ingevuld. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld.

Wijzigingsgebied 2 (Soesterengweg 6)

Voor dit terrein heeft de gemeente een principe-besluit genomen. Betreffende agrariër zal de bedrijfsvoering op de Noordelijke Eng op termijn stoppen en het bedrijf verplaatsen naar het buitengebied. Voor de agrarische kavel is door de initiatiefnemer een plan gemaakt, dat uitgaat van enerzijds sloop van gebouwen en tegelijkertijd realisering van woningen in een compacte bebouwing. Het perceel Soesterengweg 6 is met de voorzijde gelegen aan een evenemententerrein en met de achterzijde aan een laatste restant agrarisch gebruikt deel van de Noordelijke Eng. Deze context gecombineerd met de openheid, die het perceel nu heeft, alsmede de bijzondere functie, vragen dan ook om een bijzondere invulling. Woningbouw ter plaatse is vanuit ruimtelijk oogpunt alleen mogelijk, indien het gaat om compacte bebouwing ter plaatse van de huidige schuren in het groen. Belangrijk bij de mogelijke herinrichting op het perceel is de genoemde compacte bebouwing op het middenterrein en op het achterterrein de mogelijkheid voor een vrijstaande woning. Het gaat om totaal 4 grondgebonden woningen, waarvan één vrijstaand.

Vertaling in bestemmingsplan "De Eng"

De plannen voor dit deelgebied zijn niet ver genoeg uitgewerkt om in dit bestemmingsplan al bij recht een bouw mogelijk te kunnen bieden. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld.

Wijzigingsgebied 3 (naast Soesterengweg 20)

Ter plekke is door de eigenaar/initiatiefnemer in 2008 een principe-verzoek ingediend, voor de bouw van een vrijstaande woning. De gemeente heeft daarop in principe positief gereageerd.

Vertaling in bestemmingsplan "De Eng"

De plannen voor dit deelgebied zijn niet ver genoeg uitgewerkt om in dit bestemmingsplan al bij recht een bouw mogelijk te kunnen bieden. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die uitgaat van de hiervoor genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden.

Wijzigingsgebied 4 (Molenstraat 142)

De locatie Molenstraat 142 betreft het gebouw De Schoof. Het voorstel van de gemeente is ter plaats een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming Maatschappelijk te kunnen wijzigen in een Woonbestemming.

Vertaling in bestemmingsplan "De Eng"

De plannen voor dit deelgebied zijn niet ver genoeg uitgewerkt om in dit bestemmingsplan al bij recht een bouw mogelijk te kunnen bieden. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld.

Wijzigingsgebied 5 (tussen Molenstraat 137 en 157) Groot Engendaal

De gemeenteraad heeft op 23 juni 2011 onder andere de locatie aan de Molenstraat aangewezen voor de vestiging van maatschappelijke doeleinden. Deze locatie is bedoeld voor een verpleeg- en zorgcomplex ter vervanging van (een deel van) het zorgcentrum Groot Engendaal, onderdeel van de Stichting Zorgpalet Baarn-Soest.

Vertaling in bestemmingsplan "De Eng"

De plannen voor dit deelgebied zijn niet ver genoeg uitgewerkt om in dit bestemmingsplan al bij recht een bouw mogelijk te kunnen bieden. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld.

Wijzigingsgebied 6 (Veldweg 6A)

Het verzoek van de aanvrager is de bestaande bedrijfswoning op het perceel Veldweg 6 als burgerwoning te gebruiken en de smederij op het perceel Veldweg 6a met de bestemming Woondoeleinden te verkopen. In het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" is op het perceel Veldweg 6a de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. In principe wordt door de aanvrager accoord gegaan met het opnemen van de bestemming 'Wonen' op het perceel Veldweg 6a. Het voorstel van de gemeente is op dit perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarbij de Bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd in een Woonbestemming.

Vertaling in bestemmingsplan "De Eng"

Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld.

Molenschot

De ontwikkeling van dit terrein is niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor het gebied zal op een later moment een ontwerpbestemmingsplan de officiële procedure gaan doorlopen.

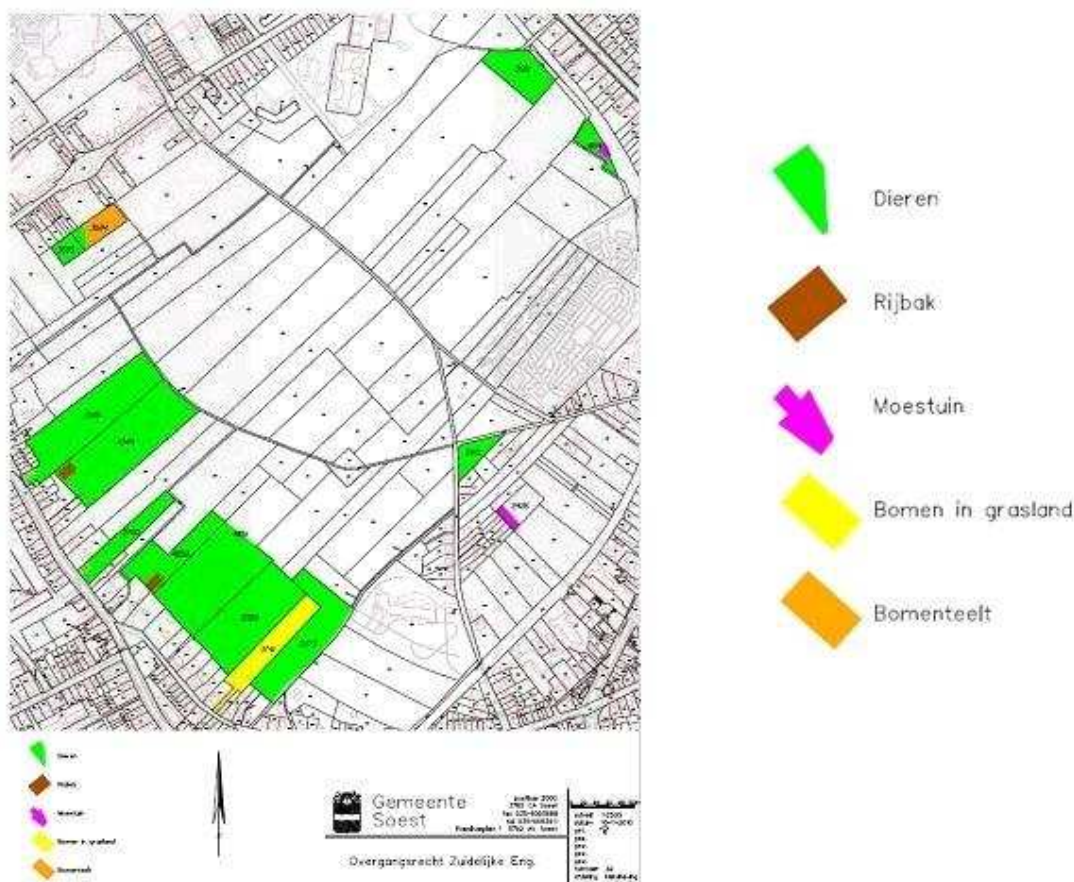
4.3 Functionele uitgangspunten

4.3.1 Landschap en cultuurhistorie

Belangrijk aspect zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied, die met name door de aanwezigheid van de Noordelijke en Zuidelijke Eng worden bepaald. Het beschermde dorpsgezicht is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'. In dit gebied kunnen nadere eisen aan de situering en afmeting van de bebouwing worden gesteld vanwege het beschermde dorpsgezicht.

Grondgebruik Zuidelijke Eng

De cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Zuidelijke Eng, ligt onder meer ook in het eeuwenlange gebruik als akkergronden. Het bestemmingsplan bestendigt dit oorspronkelijke gebruik, door het toekennen van de bestemming Agrarisch met waarde. Laatstgenoemde, de waarde, is in deze het gebruik als akkerland, de openheid van het gebied, de nog aanwezige zichtlijnen en de nog aanwezige karakteristieke terreinafscheidingen in de vorm van houtwallen etcetara. Naast deze planologische bescherming kan het gebied zeker ook aan waarde winnen door een milieuvriendelijk akkerbouwbeheer. De subsidieregeling SNL (subsidie natuur en landschap elementen) kan hieraan een positieve bijdrage leveren. Met name aangepast akker- en bermbeheer met minder nutriënten (voedingsstoffen voor planten) zal of kan een positieve bijdrage leveren aan de ecologische waarde in dit deelgebied. In het bestemmingsplan is het gebruik van de gronden op de Zuidelijke Eng voor beweiding van vee uitgesloten. Wel is op een aantal percelen al gedurende langere tijd sprake van beweiding. Voor deze percelen heeft de gemeente getracht handhavend op te treden. In een uitspraak van de Raad van State is de gemeente voor het merendeel van de situaties in het gelijk gesteld. Op een aantal percelen is echter sprake van het overgangsrecht en kan wel beweiding voor vee plaatsvinden. Ook is in een tweetal situaties sprake van aanwezige rijbakken, die eveneens in het overgangsrecht zijn opgenomen. Hetzelfde geldt voor een tweetal percelen waar sprake is van bomenteelt. In onderstaande figuur zijn deze percelen aangegeven. Op de verbeelding zijn deze percelen aangeduid en kan het huidige gebruik doorgang vinden. Uitbreiden of intensiveren van dit gebruik is echter uitgesloten.

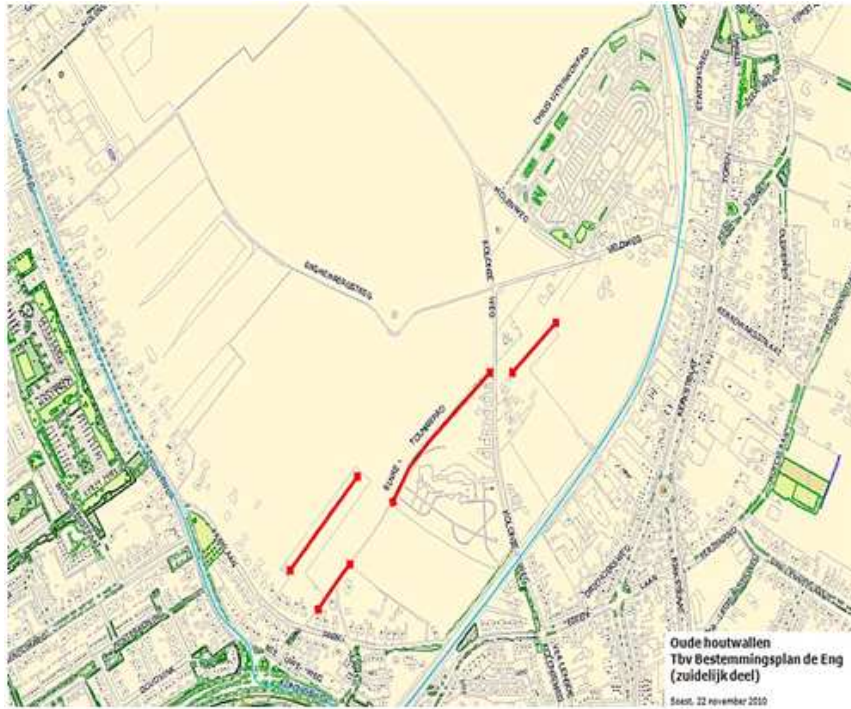


Figuur 11: Grondgebruik Zuidelijke Eng

Duidelijk is dat, voor wat betreft het gebruik als akkerland, dit gebied steeds verder onder druk zal komen te staan. Als de reguliere landbouw zich op termijn terugtrekt van de Zuidelijke Eng zal de druk om andere functies toe te staan dan akkerbouw vermoedelijk toenemen. De druk om percelen als paardenweide te mogen gebruiken is aanwezig, gezien ook voorgaande genoemde handhavingssaken. Door het ontwikkelen van educatieve, recreatieve programma's en het verder ontwikkelen van de functie van de Windhond als bezoekerscentrum kan de Eng een belangrijke plaats worden in het Eemland. Dit kan de cultuurhistorische waarde van de Zuidelijke Eng ondersteunen.

Houtwallen terreinafscheiding Zuidelijke Eng

Op de Zuidelijke Eng is op een aantal plaatsen nog sprake van karakteristieke houtwallen die oorspronkelijk dienst deden als natuurlijke erfafscheidingen. Deze karakteristieke elementen zijn op de verbeelding aangegeven en daarmee beschermd. In de navolgende figuren zijn de karakteristieke houtwallen weergegeven.



Figuur 12: Houtwallen Zuidelijke Eng



Figuur 13: Houtwallen Noordelijke Eng

Noordelijke Eng

Op de Noordelijke Eng is, in tegenstelling tot de Zuidelijke eng, sinds jaar en dag wel sprake van beweiding. Voor dit deelgebied is het gebruik van de percelen voor vee dan ook toegestaan. Voor dit deel zal de komende planperiode (ca. 10 jaar) een discussie gevoerd moeten worden over het toekomstige beheer van de agrarische gronden. De agrariër in het deelgebied zal op termijn het bedrijf verplaatsen naar het buitengebied. De vraag die in deze planperiode naar voren zal komen is hoe lang de weilanden op de Noordelijke Eng nog rendabel kunnen worden geëxploiteerd als weiland. Vraag is dan op welke wijze er een ander agrarisch beheer mogelijk moet worden en particulieren hierin een rol moeten spelen. Het bestemmingsplan kan hieromtrent geen uitspraken doen en alleen het grondgebruik vastleggen. Voor de Noordelijke Eng dus Agrarisch met waarde, waarin naast akkerbouw ook beweiding voor vee mogelijk is.

4.3.2 Bedrijvigheid, verkeer, detailhandel en horeca

Voor al deze sectoren is het bestemmingsplan consoliderend bestemd. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situaties en functies zijn in deze overeenkomstig bestemd. De bedrijfsbestemming ter plaatse van de Veldweg 2B is consoliderend bestemd. De bestaande houtbewerkingafdeling is, conform de huidige situatie, aangemerkt als een categorie 3 bedrijf. Voor het overige is sprake van categorie 1 en 2 activiteiten.

4.3.3 Water

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en wordt ook geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn. Recentelijk is ook een Wadi gerealiseerd in het Saenredemaplantsoen. Een kunstmatige verlaging, waar het overtollige regenwater bij pieken kan worden opgevangen. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater van verhardingen moet door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar infiltratievoorzieningen. Aparte regenwaterriolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een infiltratievoorziening alsnog wegstromen. De regenwaterriolen en infiltratievoorzieningen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Het regenwater van daken moet zoveel mogelijk op het perceel zelf geïnfiltreerd worden. Er mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd worden.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwater riool aangelegd worden. Het vuilwater riool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuil waterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het betreft dan met name de onderdelen geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoningsafstanden tussen bedrijven, etcetera. De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2011 richtinggevend. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen binnen dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd, bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties, kan dit worden vastgelegd met een bestemming, die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen. In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. De milieuaspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie.

5.2 Milieuaspecten

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

5.2.1 Bodem

Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet Bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond, dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af, maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht, ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Situatie in het plangebied

Op diverse plaatsen binnen het plangebied zijn voormalige stortplaatsen gelegen. Voor een voormalige stortplaats (achter Chalonhof en Beukenlaan) is een monitoring opgelegd door de Provincie Utrecht. De Provincie Utrecht is bevoegd gezag voor de voormalige stortplaatsen. Er is in het plangebied geen verontreiniging bekend die met spoed (voor 2015) gesaneerd moet worden.

Ontwikkelingen

Op het terrein Chalonhof/Beukenlaan en ter plaatse van Soesterengweg 6 en naast nummer 20 kan op termijn woningbouw plaatsvinden. In het kader van de bouwregelgeving dient bodemonderzoek plaats te vinden op locaties waar woningbouw gepland is. Naast deze woningbouwontwikkeling ligt een voormalige stortplaats. De locatie van deze stortplaats ligt buiten de ontwikkelingslocatie. Indien er sprake is van verontreinigde grond, dan zal die grond gesaneerd moeten worden totdat de grond wel geschikt is voor woningbouw. In de wijzigingsbepalingen is de eis tot bodemonderzoek en schone grond opgenomen.

Conclusie

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

5.2.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen: - het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; - het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de meest actuele VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv, Wet geurhinder en veehouderij) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi, Besluit externe veiligheid inrichtingen/Regeling externe veiligheid inrichtingen). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkeling.

Rustige woonwijk

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

Situatie in het plangebied

Het gebied De Eng is overwegend een woonwijk. Door de ligging en karakteristiek kan het gebied geclassificeerd worden als een woongebied. Binnen het gebied gelden strenge eisen ten aanzien van de menging van functies. Desondanks kan het zo zijn dat in het verleden hier een bedrijf is gekomen dat door zijn aard en functie niet past binnen een woongebied. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies.

Nieuwe ontwikkelingen

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

ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de reeds aanwezige functies. Specifiek wordt nog gemeld het bedrijf Veldweg 2b. In een deel van dit bedrijf is sprake van machinale houtbewerking, die valt in de categorie 3. Op de verbeelding is aangegeven binnen welk deel van de bedrijfsbestemming deze activiteit is toegestaan. Voor het overige deel in deze bedrijfsbestemming is slechts categorie 1 en 2 activiteiten toegestaan.

5.2.3 Geluid

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 (bv. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; - het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-) wegen; - het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; - herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend is, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuit.

Wegverkeerslawaa

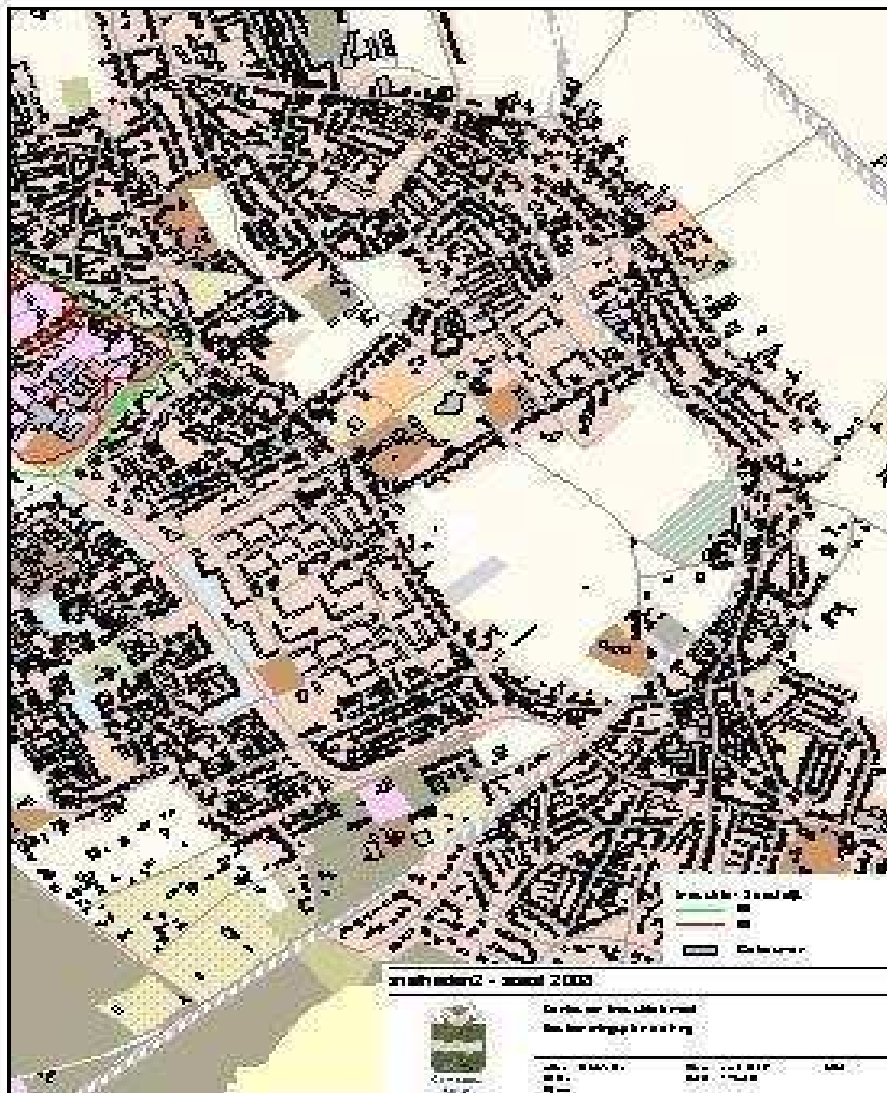
Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wgh is de zonering van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB (Lden). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterstegrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 53 dB (Lden).



Figuur 15: Spoorweglawaai

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen, waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers moet op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk, de geluidbelasting buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen. De voorkeursgrenswaarden bedragen respectievelijk 50 en 55 dB(A) (etmaalwaarde).



Figuur 16: Industrielawaai

Situatie in het plangebied

Het bestemmingsplan "De Eng" wordt begrensd door de Nieuweweg/Beukenlaan, een drukke verkeersweg. Daarnaast doorkruist de Dalweg het plangebied. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur. De maximale snelheid bedraagt 50 km/uur. Deze wegen hebben een zone in het kader van de Wet geluidhinder. In geval van wijzigingen waarvoor een planologische procedure nodig is, is akoestisch onderzoek nodig om te beoordelen of er grenswaarden worden overschreden. De verwachting is dat de verkeersbelasting en daarmee de geluidsbelasting binnen het plangebied in de komende jaren nog zal toenemen. Op bovenstaande kaart wordt globaal het akoestisch ruimtebeslag getoond. Binnen deze contouren is vrijwel altijd akoestisch onderzoek nodig bij nieuwbouw van woningen of geluidsgevoelige bestemmingen.

Spoorweglawaai

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

Industrielawaai

Bestemmingsplan De Eng ligt net buiten de zone van Industrierrein Soestdijk.

Conclusie

Gezien het feit, dat er geen concrete bouwlocaties bij recht mogelijk worden gemaakt, is geen akoestisch onderzoek nodig. Door de aanwezigheid van een aantal drukke wegen in het plangebied bestaat er veelal een beperking ten aanzien van nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor nieuwbouwplannen of locaties waar een functiewijziging plaatsvindt naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen is akoestisch onderzoek nodig. De kaarten in deze paragraaf sluiten de gebieden waar dat niet nodig is uit. Langs de hoofdwegenstructuur zal vrijwel altijd een hogere waarde nodig zijn. Uit het kaartmateriaal blijkt dat voor de nieuwbouwlocatie bij de Soesterengweg geen nader onderzoek naar het geluid noodzakelijk is. Bij Chalonhof is in geval van woningbouw naar verwachting wel akoestisch onderzoek nodig.

5.2.4 Geur

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is, dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken, zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen: - als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig; - als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid; - voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd; - de mate van hinder, die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag; - het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht). NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In de wet is een normering opgenomen, die geldt voor alle geurgevoelige objecten. Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. In de tweede plaats is van belang of een geurgevoelig object is gelegen in een gebied waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2008 hebben twaalf algemene maatregelen van bestuur (amvb's) plaatsgemaakt voor één nieuwe algemene maatregel van bestuur: het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit maakt een onderscheid in een drietal type inrichtingen, namelijk inrichting type A, B en C. Afhankelijk van het type inrichting zijn bepaalde onderdelen van het Activiteitenbesluit van toepassing. Voor bedrijven, welke onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen, is het niet nodig specifieke voor het bedrijf geldende geurnormen op te nemen om het acceptabele hinderniveau vast te stellen. De regels uit het voor het bedrijf geldende deel van het Activiteitenbesluit worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient men zich bij de handhaving niet bezig te houden met de vraag of er sprake is van onaanvaardbare geurhinder, maar met de vraag of de maatregelen uit het besluit goed worden nageleefd. In de bedrijven welke onder de vergunningplicht vallen dient in de omgevingsvergunning een acceptabel geurhinderniveau vast te stellen.

Situatie in het plangebied

Dit bestemmingsplan kent met name de functie wonen. Woningen zijn geurgevoelige objecten. In het plangebied is in beperkte mate sprake van bedrijvigheid, die onder de Wet milieubeheer valt. Dan gaat het om een sporthal, zwembad, politiebureau, gemeentehuis, begraafplaats, een veehouderij, een tankstation, een garage, een fietsenwinkel, een lampenwinkel, een bouwbedrijf, en dergelijke.

Bedrijven

Wanneer een bedrijf onder de werkingssfeer van de AMvB valt is het niet nodig specifieke voor het bedrijf geldende geurnormen op te nemen om het acceptabele hinderniveau vast te leggen. De

regels uit de voor het bedrijf geldende AMvB worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient de handhaving zich bezig te houden met de vraag of de maatregelen uit het besluit goed worden nageleefd. In de bedrijven, welke onder de vergunningplicht vallen, dient in de milieuvergunning een acceptabel hinderniveau opgenomen te zijn. Nieuwe situaties dienen voor de planologische beoordeling te worden getoetst aan de brochure "bedrijven en milieuzonering". Deze brochure heeft als doel het woon-en leefklimaat te beschermen en het functioneren van bedrijven niet onmogelijk te maken. In de brochure worden gewenste afstanden voor aspecten zoals geur, stof, gevaar en geluid genoemd.

Ontwikkelingen

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Er zijn enkele ontwikkelingen qua woningbouw in dit plangebied. Bij de uitbreiding van de Chalonhof dient ook het aanliggende bedrijf betrokken te worden in de planvorming en zal ter plaatse geen sprake meer zijn van een milieuhinderlijke activiteit.

Conclusie

Het betreft hier een overwegend conserverend bestemmingsplan en er zullen naar verwachting op het gebied van geurhinder geen grote wijzigingen plaatsvinden. Ook niet voor wat betreft de aangegeven ontwikkelingen. Nieuwe situaties dienen voor de planologische beoordeling te worden getoetst aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze brochure heeft als doel het woon-en leefklimaat te beschermen en het functioneren van bedrijven niet onmogelijk te maken.

5.2.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn: - Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM; - Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM; - Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3 %-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3 %-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen, dan wel - onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3 %-grens. Als de 3 %-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd. Het Besluit gevoelige bestemmingen legt afstandscriteria op voor het realiseren van gevoelige bestemmingen binnen 300 meter van snelwegen en 50 meter van provinciale wegen. Het Besluit zal het belang van een 'goede ruimtelijke ontwikkeling' benadrukken.

Situatie in het plangebied

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

Conclusie

De luchtkwaliteit voor het plangebied, ook langs drukke wegen, voldoet aan de normering op grond van de Wet milieubeheer. De beperkte ontwikkelingen in het plangebied dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Deze ontwikkelingen hoeven dan ook, voor wat betreft luchtkwaliteit, niet verder worden onderzocht.

5.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk: - bedrijven waar activiteiten plaatsvinden, die gevolgen hebben voor de externe veiligheid; - vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per

jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting, dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10-6 per jaar). Binnen de 10-6-contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Risicovolle inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Uit de circulaire blijkt, dat op meer dan 200 meter afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts, dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar: - 10-4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers; - 10-6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers; - 10-8 voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers. In 2012 zal het Besluit transportroutes externe veiligheid de genoemde circulaire vervangen.

Buisleidingen

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

betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast.

Bedrijvigheid

Op 7 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

De norm van 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op het miljoen per jaar mag zijn.

Provinciaal uitvoeringsprogramma Externe veiligheid 2006-2010

De provincie heeft in het realiseren van een adequate uitvoering van externe veiligheid een regiefunctie. Ook na 2010 blijft het Rijk middelen ter beschikking stellen voor dit doel. Tot en met 2014 gaan de middelen naar het provinciefonds en houden de provincies de regie over de besteding. Het programma wordt jaarlijks geactualiseerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in januari 2010 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar.

Situatie in het plangebied

In het plangebied is geen sprake van Bevi-inrichtingen, noch van bedrijven waar opslag van consumentenvuurwerk plaatsvindt. Tevens loopt er door het plangebied geen route voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Net buiten het plangebied zijn 2 bedrijven gevestigd waar consumentenvuurwerk wordt opgeslagen (Hooyer en Welkoop). Op grond van het Besluit houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk dient bij deze bedrijven een afstand tussen de kluis en een gevoelig object 8 meter te bedragen. De opslagplaatsen zijn op meer dan 8 m van het plangebied gelegen. Het invloedsgebied van buiten het plangebied gelegen Bevi-inrichtingen strekt zich niet uit tot in het plangebied.

Ontwikkelingen

De voorziene ontwikkelingen zijn niet strijdig met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie externe veiligheid

Voor de ontwikkelingen, die in het kader van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hoeft geen nader onderzoek te worden verricht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit plan.

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

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

Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit

Water bij nieuwe ontwikkelingen

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Gezien de relatief lage grondwaterstand in het gebied en de grote waterdoorlatendheid van de gronden zullen zich dienaangaande geen problemen voordoen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het waterbeheer in het plangebied. Alle ruimtelijke ontwikkelingen zullen een afzonderlijke watertoets moeten ondergaan, alvorens op gemeentelijk en provinciaal niveau medewerking kan worden verleend aan de voorgestelde transformaties binnen het plangebied.

5.3.3 Waterbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn gaat er vanuit, dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed, dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat: - aquatische ecosystemen en gebieden, die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; - verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies; - duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; - er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan

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.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn: - 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.

Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

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

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. In het Waterplan is een visie voor 2030 opgesteld per deelgebied. In de ambities komen enkele gebiedsspecifieke keuzes naar voren binnen de gemeente Soest voor de deelgebieden Soesterveen, de Paltz, Soesterduinen en Eempolder. Het plan bevat een vertaling van landelijke en regionale doelstellingen naar gemeentelijk beleid. Hemelwater, dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem 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

Grondwaterplan Soest

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

5.4 Natuur

Algemeen

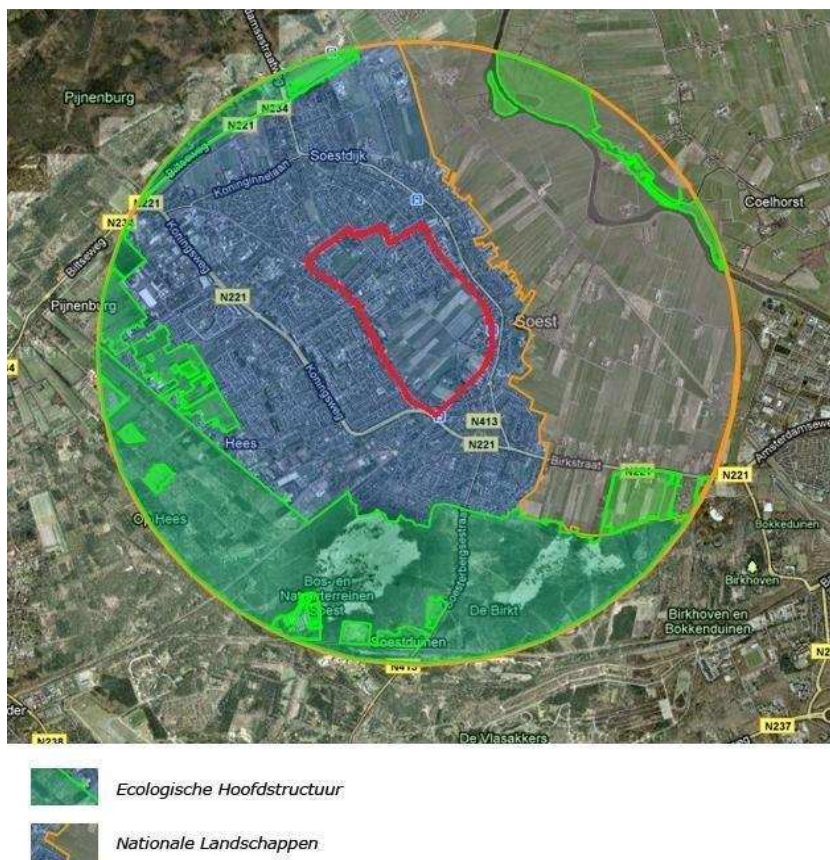
Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de actuele situatie op basis van (recente) archiefgegevens en veldonderzoek. Voor de ontwikkelingslocaties, die in het bestemmingsplan meegenomen wordt, dient een zogenaamde 'natuurtoets' uitgevoerd te worden. In de natuurtoets wordt de actuele situatie in relatie gebracht tot de ruimtelijke ingreep. In de toelichting zal dan het volgende worden opgenomen: - beschrijving planten en dieren (soorten, populaties) welke voorkomen; - beschrijving ecologische relaties; - waardering planten, dieren en ecologische relaties; - beschrijving van de mogelijkheden voor behoud en ontwikkeling; - beschrijving relevantie EHS; - beschrijving mate van bescherming van de aanwezige waardevolle gebieden; - beschrijving van de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen voor groen, natuur en ecologie. In het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de uitgevoerde natuurtoets en zullen de keuzen die wat betreft dit aspect worden gemaakt, juridisch worden verankerd. Het plan dient, in geval van een ontwikkelingslocatie, voldoende juridische mogelijkheden te bieden voor de duurzame aanleg en instandhouding van waardevolle groenstructuren.

Natura 2000-gebieden

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

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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



Figuur 17: Ligging plangebied en de EHS en de Nationale landschappen

Het Landschapsonwikkelingsplan Eemland 2005 - 2015

In het plangebied komen geen bijzondere of beschermde natuurgebieden voor. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de overgang naar het open- en overgangsgebied en de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied.

Situatie in het plangebied

Voor het plangebied is in het kader van gebiedsbescherming een toets uitgevoerd, waarin onderzocht is of er negatieve effecten zijn op de instandhouding van dat gebied als leefgebied voor met name genoemde soorten en gemeenschappen. Het volledige rapport "Natuur en Landschap van de Soestereng" dd 29 november 2010, is te vinden in de bijlage van de toelichting. Conclusies uit het rapport zijn: - de natuurwaarden van het plangebied zijn beperkt; - algemene soorten komen voor; - de landschapswaarden van de Zuidereng zijn hoog. Er is sprake van een gaaf, oorspronkelijk en herkenbaar landschap. Er zijn potenties voor natuurwaarden van akkers, schrale randen en vogels van open gebied. De oostflank heeft daarnaast ook potenties voor insecten, vogels en vleermuizen van kleinschalige landschappen, die mogelijk al voorkomen; - de landschapswaarden op de Noordereng zijn matig. Er is sprake van een nieuw landschap, dat echter wel hoge belevingswaarde heeft, als onederlands parkachtig landschap. Mogelijk komen er dieren van kleinschalige landschappen voor.

5.4.1 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan, dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten: - Categorie 1: algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2). - Categorie 2: soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. - Categorie 3: zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - er is sprake van een in de wet genoemd belang; - er zijn geen alternatieven; - de ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

5.4.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn. Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn, doordat zij behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is, dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

5.5 Archeologie

Algemeen

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

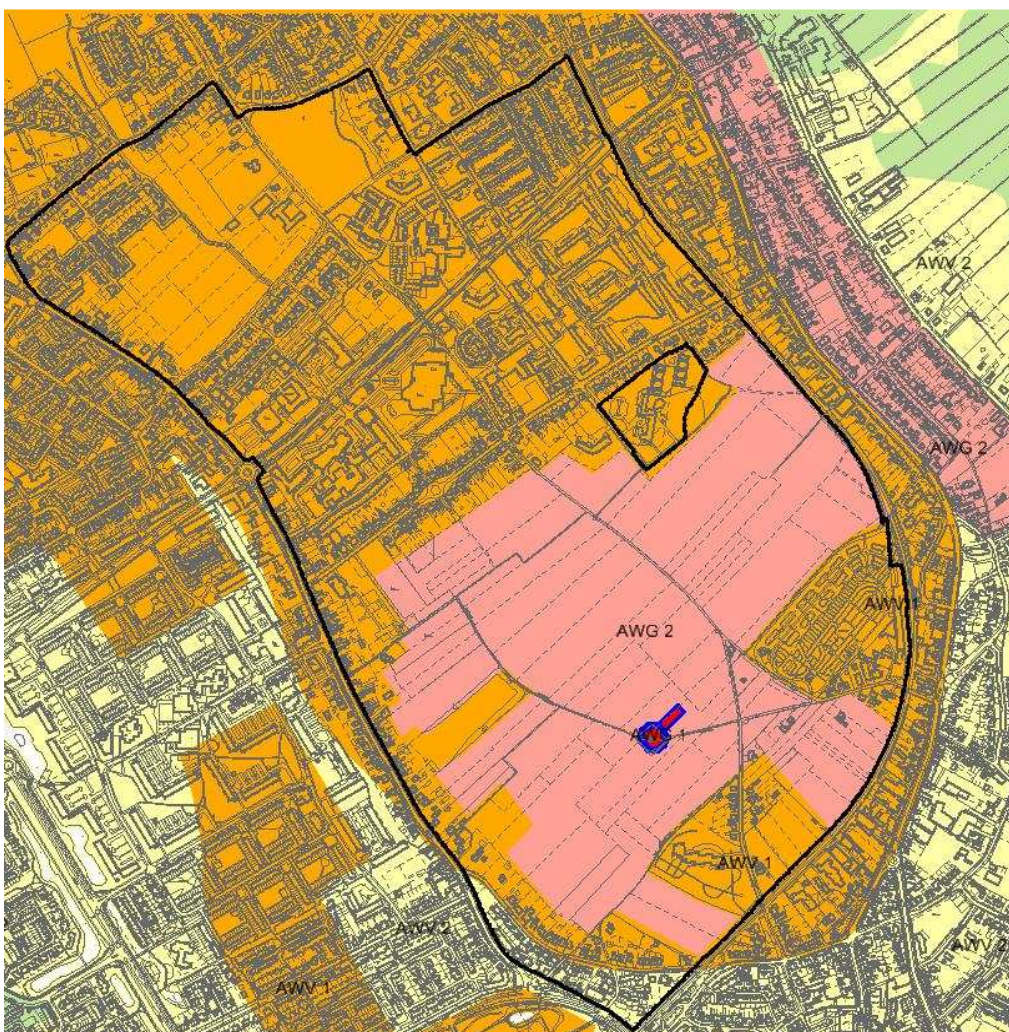
bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezig en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemversturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken. Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemversturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011.

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

1. in een archeologisch waardevol gebied en de ingreep groter is dan 50 m²;
2. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 100 m²;
3. in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 500 m²;
4. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 10000 m².

Situatie in het plangebied

Uit een eerste inventarisatie komt naar voren, dat er in het gebied geen archeologische vindplaatsen te verwachten zijn. De Soester Eng is historisch in meerdere opzichten interessant. Als stuwwal was de Eng waarschijnlijk al in de Prehistorie een geschikte locatie om te leven. De aanwezigheid van de vroeg-prehistorische grafheuvel het Engenbergje getuigt van de aanwezigheid van groepen jagers-verzamelaars in dit gebied. Ook in latere perioden (Late Prehistorie) zal de Eng een goede bewoningslocatie zijn geweest. De open weiden herinneren daarnaast nog aan het landschap zoals dit vanaf de Late Middeleeuwen (1000-1500 na Chr.) is gevormd door het structureel ophogen (en vruchtbaar maken) met plaggen. De historische bewoning zal zich toen ook al rondom deze weiden bevonden hebben. Het oude plaggendeek, dat binnen een groot gedeelte van het plangebied aanwezig is, verhoogt de kans op onverstoord archeologische resten uit eerdere perioden. Voor zover bekend hebben zich binnen het plangebied ook twee of drie historische molenplaatsen bevonden. De Eng is hiermee één van de oudst (continu) bewoonde delen van de gemeente Soest. Uit een eerste inventarisatie van de Archeologische Beleidsadvieskaart komt naar voren, dat er binnen het plangebied Soester Eng twee zones met bekende archeologische waarden opgenomen zijn. Het betreft hier het Engenbergje, een vroeg-prehistorische grafheuvel (monumentnummer 1.149). Dit monument valt binnen de AWG1-regeling van een Beschermd Archeologisch Rijksmonument. De weiden rondom het Engenbergje zijn een gebied van zeer hoge archeologische waarde (monumentnummer 12.252). Deze zone valt binnen de AWG2-regeling. De rest van het plangebied is een verwachtingsgebied met een hoge archeologische verwachting. Deze zone valt binnen de AWW1-regeling. De zones met bekende archeologische waarden en die met een archeologische verwachting brengen ieder verschillende aanvullende regels met zich mee wat betreft de regels in de (omgevings)vergunning, wanneer er bodemversturende activiteit plaatsvindt. Binnen het Beschermd Dorpsgezicht Soester Eng kunnen op basis van de Monumentenwet (artikel 37) tevens archeologische voorwaarden worden opgenomen in een sloopvergunning.



Figuur 18: Archeologische beleidsadvieskaart 2011

5.6 Duurzaamheid

Energiezuinige gebouwde omgeving

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

Nieuwbouw

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

Bestaande bouw

Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw zal het kabinet de mogelijkheden verkennen voor invoering van een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie. Er wordt een energielabel voor gebouwen (utiliteit en woningbouw) ingevoerd. Het energielabel is met ingang van 2008 al verplicht voor woningeigenaren die hun huis gaan verkopen of verhuren. Bovendien gaan

gemeenten in prestatiecontracten met woningcorporaties energieprestatie-eisen opnemen voor de bestaande woningvoorraad. Dit onder voorbehoud van nadere afspraken die het Rijk maakt met de koepel van woningcorporaties Aedes over condities, instrumenten en maatregelen die voor corporaties nodig zijn om de energieprestatie van de woningen van de corporaties te verbeteren.

Bedrijven

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

Klimaatbestendige leefomgeving

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

Duurzaam bouwen

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

5.7 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang: - de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen 1984; - de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie 1991. Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatie terreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 en K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijke rechtstroom. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. De minimale bebouwingsafstand is de afstand die tussen de leidingen en andere functies zoals onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken. Voor aan te houden afstanden in verband met de aanwezigheid van overige leidingen (zoals een rioolwaterpersleiding) wordt gebruik gemaakt van de voorganger van de nota "Regels voor Ruimte", de Nota Planbeoordeling van de provincie Utrecht.

Situatie in het plangebied

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

Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

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

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer van de bestaande situatie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkellocaties is op de verbeelding een gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" opgenomen. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructureringen zijn in dit gebied niet aan de orde. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen, dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een omgevingsvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend. Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf én de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de plankaart, die enige nadere toelichting behoeven.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden zoveel mogelijk positief overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen heeft echter een nadere uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden in het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen:

Agrarisch

De binnen het plan geleden gronden met een agrarische functie hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Het gaat hier alleen nog om het agrarische bedrijf aan de Soesterengweg 6. Het agrarische bedrijf is nog positief bestemd, maar in het bestemmingsplan is al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee deze locatie kan worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Onder strikte voorwaarden kunnen op deze locatie maximaal 4 nieuwe woningen worden gebouwd. Maar daarvoor is dus wel eerst een wijzigingsplan nodig. Van een wijzigingsplan wordt eerst het ontwerp ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden hun zienswijzen daarop naar voren kunnen brengen.

Agrarisch met waarden

De binnen het plan gelegen agrarische gronden met waarde op de Eng hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen. Binnen de bestemming zijn regels opgenomen om de specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden te beschermen. De cultuurhistorische waarden komen tot uitdrukking in het feit, dat de gronden zijn bestemd voor akkerbouw en het weiden van dieren (uitsluitend waar dat is aangeduid), en ander agrarisch gebruik niet is toegestaan. Daarnaast zijn de cultuurhistorische waarden van de Eng vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'. De natuurwaarden van deze gronden zijn niet zodanig waardevol dat ze in het bestemmingsplan nog aanvullende bescherming behoeven. De bescherming die ze in de Flora&faunawet genieten is daarvoor voldoende. De landschappelijke waarde zit vooral in de openheid, het reliëf en de landschapselementen, zoals houtwallen en steilranden. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen, dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in stand moeten worden gehouden. De landschapselementen zijn bovendien op de verbeelding aangeduid. Ter bescherming van deze landschappelijke waarden geldt er een vergunningplicht voor bijvoorbeeld het vergraven van de bodem en het planten van bomen. Daarvoor kan alleen een vergunning worden verleend als het karakteristieke reliëf van de Eng of de openheid daardoor niet worden aangetast. Het bebossen of afgraven van de gronden is in het geheel niet toegestaan en daarom aangemerkt als strijdig gebruik. Van oudsher is de Eng akkerland. Om die reden zijn de gronden bestemd voor akkerbouw. Onder akkerbouw is ook begrepen het onderhouden van grasland ten behoeve van hooi. Maar grasland om het vee en/of paarden te weiden is niet toegestaan. Het weiden van vee en paarden doet afbreuk aan het karakter van akkerland zoals dat van oudsher heeft bestaan. Daarom is het weiden van dieren uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren'. Andere vormen van agrarisch gebruik dan akkerbouw, zoals een kwekerij, glastuinbouw, een melkveehouderij die het vee laat weiden, de teelt van fruitbomen, een wijngaard of andere bomen/heesters is niet toegestaan. Verder zijn de bestaande en in het verleden vergunde paardenbakken op de verbeelding aangeduid. Deze hebben daarmee een positieve bestemming gekregen. Bij deze paardenbakken is geen verlichting toegestaan. Elders zijn geen nieuwe paardenbakken toegestaan.

Bedrijf

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn vervat in de bestemming 'Bedrijf'. In deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage achter het bestemmingsplan is opgenomen en deel uitmaakt van de regels.

Maatwerk bestaande bedrijven

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

Als er zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie valt dan ter plaatse is toegestaan, bijvoorbeeld in categorie 3, waar categorie 2 is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf worden toegestaan, mits het, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats als recht zijn toegestaan. In het plan worden nieuwe bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt. Bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd.

De volgende bedrijven hebben een maatwerk bestemming:

Adres	Bedrijf	Activiteit	SBI- code 2008	Milieu categorie	Aanduiding maatbestemming
Beukenlaan 50	Garage en tankstation	Handel/reparatie auto's tanken zonder lpg	451, 452, 454, 473	2	(ga)
Veldweg 2B	Houtbewerkings-bedrijf	Bouwbedrijf met houtbewerkingsruimte	16101	3.2	(vm) (sb-wep)

Tabel 2

Cultuur en ontspanning

Galerie het slakkenhuis in het plangebied heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen. Het gebouw is door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding weergegeven. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken ten dienste van de functie toegestaan.

Detailhandel

De detailhandelsvestigingen binnen het plangebied, maar gelegen buiten het centrumgebied, hebben de bestemming 'Detailhandel' gekregen.

Groen – Structuurgroen

Het bestaande groen, dat deel uit maakt van de hoofdgroenstructuur, zoals opgenomen in de Groenstructuurvisie van de gemeente Soest heeft de bestemming 'Groen – Structuurgroen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, watergangen en waterpartijen toegestaan.

Groen – Wijkgroen

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

Kantoor

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

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, sociaal culturele en religieuze ontmoetingsplaatsen en zorginstellingen, zijn ondergebracht in de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze zijn daarmee onderling uitwisselbaar. Dienstwoningen komen daarbij niet voor en zijn niet toegestaan.

Recreatie

De bestaande volkstuinen zijn ondergebracht in deze bestemming en hebben ook een aanduiding 'volkstuinen' gekregen. Ter plaatse is derhalve geen andere recreatieve functie toegestaan.

Sport

Binnen het plangebied zijn sportvoorzieningen (Spleasure Centrum Soest, Van Diermen Sport) gevestigd. Deze voorzieningen hebben allemaal de bestemming 'Sport' gekregen.

Tuin

De onbebouwde gronden en gronden, die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de tuin is in beginsel geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van een tuinhekje van maximaal 1 meter hoogte. Met afwijking is bovendien een erker mogelijk.

Verkeer

De in het plangebied aanwezige wegen hebben allemaal de algemene bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen deze verzamelbestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen. De bestaande garageboxen zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. Op de verbeelding zijn ze aangeduid met de aanduiding - specifieke bouwaanduiding 'garagebox'. Alleen ter plaatse van die aanduiding is bebouwing in de vorm van garageboxen toegestaan.

Wonen

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

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken mogen uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen behorende bij de woonbestemming.

De dieptemaat van aan- of uitbouwen is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning, zoals op de verbeelding is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht dient te worden, dat het bouwvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. In het geval, dat de gevel van de woning in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, kan vervolgens de aan- of uitbouw tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal m² aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd.

Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming 'Wonen'. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bijbehorende bouwwerken.

Bedrijf aan huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een ontheffing. Voor ontheffing dient te worden voldaan aan de bij die afwijkingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Zwembaden

In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de grootte van zwembaden in tuinen. De grootte van een zwembad is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Daarnaast is er een algemeen maximum gegeven voor zwembaden.

Wonen - Gestapeld

Deze bestemming is opgenomen voor het Saenredamplanstoen en omgeving. Het gaat hier om bestaande flats.

Dubbelbestemmingen

In de regels is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie en het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Deze dubbelbestemmingen liggen als het ware over de andere bestemming heen en genieten voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie betekent dat bijvoorbeeld, dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouw mogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor de archeologische waarden in het gebied is onderscheid gemaakt tussen de archeologische monumenten (waardevol gebied 1), de waardevolle terreinen met aanwezige waarden (waardevol gebied 2), en de gebieden met een hoge en middelhogeverwachtingswaarde (hoge verwachting 1 en middelhoge verwachting 2). Op de terreinen met archeologische monumenten is geen nieuwe bebouwing of grondbewerking dieper dan 30 centimeter toegestaan, zonder eerst archeologisch onderzoek te doen waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Op de terreinen met aanwezige archeologische waarden, die geen monument zijn, is voor alle bebouwing met een oppervlakte van 50 m² (en dieper dan 30 centimeter) een archeologisch onderzoek nodig.

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

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

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: - nutsbebouwing; - afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten actueel worden gehouden. In het plangebied zijn bovendien 6 wijzigingsgebieden aangewezen 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Met een wijzigingsplan en wijzigingsprocedure kunnen de bestemmingen in deze gebieden worden omgezet ten behoeve van nieuwe beoogde ontwikkelingen. De voorwaarden waaronder er kan worden gewijzigd zijn in deze regels opgenomen. Voor elke locatie dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze

overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer casu quo ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Soest géén kosten in de exploitatieve sfeer. Het plan voorziet alleen in de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies. Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt en binnen het kader van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor de toegelaten functies worden verleend. Indien nieuwe ontwikkelingen financiële consequenties voor de gemeente hebben, zal de economische haalbaarheid daarvan worden aangetoond. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt kort aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Het betreft een voorontwerpbestemmingsplan, dat in de periode vanaf 24 februari tot en met 6 april 2011 de inspraak- en de vooroverlegfase heeft doorlopen. De ingekomen reacties hebben op onderdelen geleid tot wijzigingen. In paragraaf 8.2 is dit verwoord. Het ontwerpbestemmingsplan zal nu ter inzage worden gelegd. Een ieder kan dan bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en het bestemmingsplan vaststellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Algemeen

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridisch conserverende regeling van de bestaande situatie. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden voor een nieuwe ontwikkeling zal een maatschappelijke toets worden uitgevoerd, waarbij burgers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te kunnen reageren op de concrete plannen.

8.2.2 Inspraak en vooroverleg

Van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure wordt in een bij de toelichting behorende bijlage verslag gedaan. Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties: 1) Provincie Utrecht; 2) Rijksdienst voor Monumentenzorg; 3) VROM-inspectie; 4) Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek; 5) Gemeente Amersfoort; 6) Waterschap Vallei en Eem. De resultaten van het overleg worden ook in een bij de toelichting behorende bijlage weergegeven.



Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl