

Toelichting
Onherroepelijk bestemmingsplan
Soest Midden en Zuid
NL.IMRO.0342.BPSOE0003-0401
27 maart 2013

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling	5
1.3 Ligging van het plangebied	5
1.4 Vigerende plannen	7
1.5 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	13
2.4 Regionaal beleid	15
2.5 Gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Ontstaansgeschiedenis	22
3.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	22
3.4 Bebouwingsstructuur en -typologieen	23
3.5 Functionele structuur	24
3.6 Verkeersstructuur	25
3.7 Groen	27
3.8 Water	27
3.9 Monumenten en beschermd dorpsgezicht	28
3.10 Overige voorzieningen	30
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	31
4.3 Woningbouw	34
4.4 Infrastructuur	34
4.5 Maatschappelijke voorzieningen	35
4.6 Detailhandel	35
4.7 Horeca	35
4.8 Bedrijvigheid	35
4.9 Water	35
4.10 Groenvoorzieningen	36
4.11 Overige voorzieningen	36
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Milieuaspecten	37
5.3 Water	48

5.4 Natuurwaarden	49
5.5 Archeologie	50
5.6 Kabels en leidingen	53
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	55
6.1 Inleiding	55
6.2 De regels	55
6.3 De verbeelding	60
HOOFDSTUK 7 UITVOORBAARHEID	61
7.1 Economische uitvoerbaarheid	61
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	61
7.3 Inspraak en overleg	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het "Plan van aanval actualisering bestemmingsplannen Gemeente Soest" is de doelstelling geformuleerd om voor 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.

In het gebied lopen meerdere ontwikkelingen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet er een passende juridische regeling opgesteld worden.

Een van de stappen die nu moet worden genomen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied, waarin de (juridische) kaders voor de gewenste ontwikkelingen worden vastgelegd. Tevens gaat het om een actualisering van het bestaande bestemmingsplan omdat het geldende bestemmingsplan ouder dan 10 jaar is.

1.2 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel:

- het gebied voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling;
- ruimte bieden voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de milieutechnische uitvoerbaarheid. De gemeente heeft een uitgebreide inventarisatie van mogelijke milieubelemmeringen van bedrijven in en naast het plangebied uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de actuele hinder, de milieuvergunningen en de geldende bestemmingsplanregelingen. Tenslotte zijn onderzoeken verricht naar onder andere de luchtkwaliteit en de aanwezige flora en fauna.

1.3 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" omvat de woonwijken Kerkebuurt, Soest Zuid en Soest Midden. De woonwijken Kerkebuurt en Soest Midden zijn ontstaan rond 1900 en vormen het oorspronkelijke lintdorp. Woonwijk Soest Zuid is in de periode hierna, vanaf 1920, ontstaan. Het plangebied is gelegen aan de noordoost en zuidoostzijde van de kern Soest. Het plangebied is ongeveer 218 hectare groot en bevat circa 2735 woningen.

Aan de westzijde en de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijnverbinding Utrecht-Baarn. Aan de oostzijde en de zuidzijde wordt het plangebied globaal begrensd door de rand van de bebouwde kom met de overgang naar het buitengebied.



Figuur 1; Ligging plangebied

1.4 Vigerende plannen

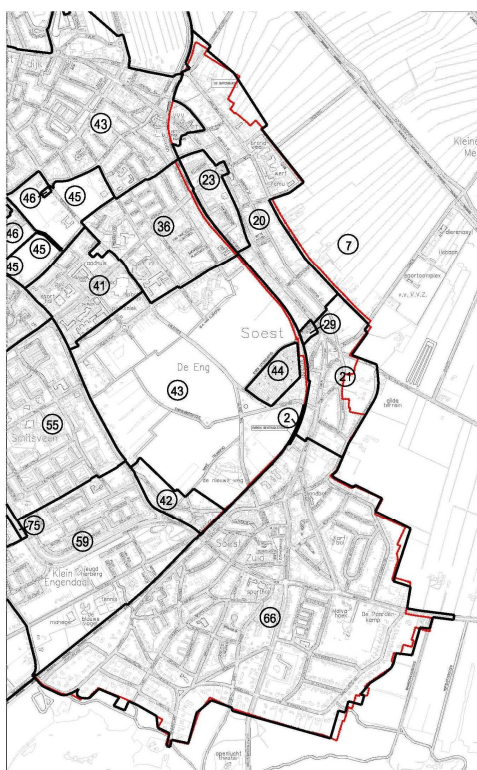
Het nieuwe bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" gaat de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

Nummer op kaart	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
2	Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, ten noorden van de spoorlijn Utrecht/Amersfoort	3-12-1948	13-12-1948	
7	Landelijk gebied (gedeelte)	17-03-1994	20-10-1994	22-12-1997
15	Soestdijk 2006 (gedeelte)	06-09-2006	12-06-2007	
20	Soest Midden (gedeelte)	12-04-1990	27-11-1990	
21	Kerkebuurt (gedeelte)	20-09-1990	16-04-1991	
23	Spoordal 2001	19-07-2001	19-02-2002	
29	De Gouden Ploeg	20-09-1984	28-05-1985	
43	Zuidelijke Eng (gedeelte)	15-02-1990	25-09-1990	06-02-1992
66	Soest Zuid (gedeelte)	15-11-1995	09-04-1996	

Het plangebied "Soest Midden en Zuid" is belegd met diverse bestemmingsplannen van overwegend oudere datum (zie figuur 2). Deze plannen kennen over het algemeen regelingen 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 dat een actueel stelsel van planvoorschriften (regeling aan-/bijgebouwen; parkeernormen, etc.) ontbreekt.

Bovenstaande bestemmingsplannen worden (deels) vervangen door onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 2: ligging vigerende bestemmingsplannen en plangrens

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009.

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 de orde zoals 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 komt hierin per thema aan de orde. Bij nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

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

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Tot slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" 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 een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang en/of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in paragraaf 4.2.2 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

2.2.2 Verdrag van Malta

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

In navolging op dit verdrag zijn er voor Nederland een aantal kaarten gemaakt. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van de AMK en de IKAW.

2.2.3 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.

2.2.4 Natuurbeschermingswet

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.

2.2.5 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.

2.2.6 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).

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is opgenomen in het streekplan van de provincie Utrecht.

Het gebied ten zuiden van Soest Zuid (de Lange Duinen, buiten het plangebied) is in zijn geheel aangewezen als EHS. Dat houdt onder andere in dat ruimtelijke ingrepen in dat gebied niet mogelijk zijn, tenzij is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied niet significant worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen.

2.2.7 Structuurschema Groene Ruimte

Het rijk heeft de Utrechtse Heuvelrug in het Structuurschema Groene Ruimte voor een groot gedeelte aangewezen als kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel om de duurzaamheid van de natuur in Nederland te vergroten. Dit betekent dat het natuurareaal wordt uitgebreid en de geïsoleerde ligging van natuurgebieden waar mogelijk wordt opgeheven. Het beleid voor de kerngebieden is er op gericht de aanwezige natuurwaarden veilig te stellen en te vergroten. Waar de (interne) ruimtelijke samenhang van kerngebieden onvoldoende is, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van infrastructurele barrières, zijn maatregelen vereist om de gebieden (beter) met elkaar te verbinden.

De nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer & Visserij 2000) geeft aan dat de ruimtelijke samenhang en het functioneren van de EHS verder versterkt wordt. Enerzijds door slimmere begrenzingsen, en anderzijds door de realisering van groene verbindingen tussen natuurgebieden. De opgave is om de Utrechtse Heuvelrug, in samenhang met de omliggende lagere gebieden en de Veluwe, als één samenhangend geheel te ontwikkelen. Het beleid is daarbij om doorsnijdingen met infrastructuur op te heffen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in het kerngebied Ecologische Hoofdstructuur. Het Structuurschema Groen Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

2.2.8 Vierde nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is *"een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."* Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

2.2.9 Waterbeleid in de 21e eeuw

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's, waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21^e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerrein.

2.2.10 Nota "Anders omgaan met water"

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de 'Commissie Waterbeheer 21^e eeuw' (hierna WB21) dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie WB21 is om zo min mogelijk af te wentelen. Meer ruimte voor water, waterbewust bouwen en inrichting staat hierbij centraal. De drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren moet wateroverlast en afwenteling op andere gebieden beperken. De stroomgebiedbenadering en de watertoets zijn door het kabinet overgenomen. Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen ermee samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer, die met elkaar in strijd kunnen zijn. Er moeten keuzes gemaakt worden. De provincie speelt hierbij een belangrijke rol, onder andere met het Waterhuishoudingsplan. Het waterschap Vallei & Eem heeft dit vertaald in concrete doelen en maatregelen voor zijn beheersgebied in het Waterbeheersplan.

2.2.11 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water 2002 is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e 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.

2.2.12 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 21^e 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.

2.2.13 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 5.3 wordt nader ingegaan op de bescherming van het water binnen het plangebied.

2.2.14 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 nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

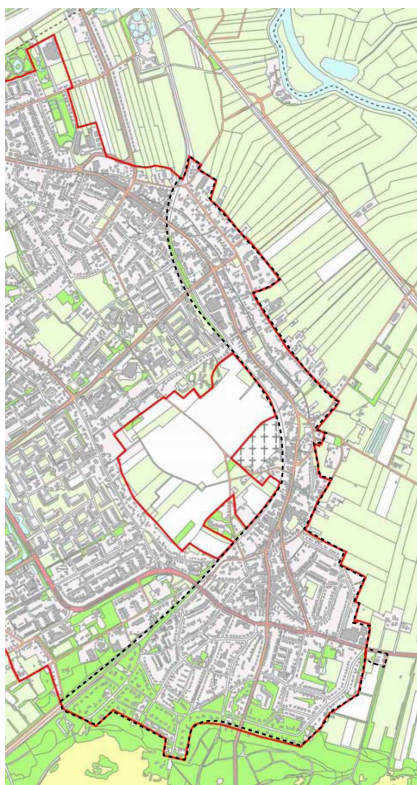
2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Streekplan Utrecht 2005-2015

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

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.



Figuur 3; Ligging plangebied en rode contour

Uit figuur 3 blijkt dat de eventuele ontwikkelingen **geheel** binnen de rode contour zijn gelegen. Een klein deel van het plangebied is gelegen buiten de rode contour maar hier zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Het bestemmingsplangebied grenst aan het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland.

De openheid van dit landschap is een kernkwaliteit.

Het streekplan streeft 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.

2.3.2 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.

2.3.3 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 én de korte termijn.

1. *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.
2. *Omgaan met wateroverlast en waterschaarste:*
Meer neerslag zal vallen in heviger 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.
3. *Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat:*
De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

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

2.3.4 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

Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

(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. Een deel van het plangebied ligt formeel nog in het grondwaterbeschermingsgebied Soest. In dit gebied wordt echter al geruime tijd geen grondwater meer gewonnen en Vitens heeft kenbaar gemaakt op termijn de opstallen voor die grondwaterwinning te willen afstaan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Het plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. De speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

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

Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden.

2.5.2 Sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest 2008-2015

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

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

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

Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

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.

2.5.3 Detailhandelsbeleid

In het detailhandelsbeleid voor de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekozen voor één sterk hoofdwinkelcentrum in de Van Weestraat en concentratie van de dagelijkse winkelfunctie in een wijkwinkelcentrum in het westen van Soest en in Soest Zuid. Soest Zuid heeft voor de dagelijkse boodschappen meer dan een wijkverzorgende functie. Voor dit winkelcentrum wordt ingezet op beperkte uitbreiding van het aanbod. Door herpositionering kan een goed functionerend wijkwinkelcentrum ontstaan. Aandachtspunt bij de herpositionering is optimalisatie van de parkeer- en winkelvoorzieningen rond het Plein van Zuid. Schaalvergroting en modernisering van de supermarkt zijn gewenst. Het recreatieve winkelaanbod in Soest Zuid moet worden geconsolideerd.

Omdat de plannen voor het optimaliseren van de parkeer- en winkelvoorzieningen nog onvoldoende duidelijk zijn, zijn deze niet meegenomen in het bestemmingsplan.

2.5.4 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 bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. Ook in de wijk Soest Zuid zoekt de gemeente naar ruimte om deze opgave te realiseren. Uitbreidingslocaties in deze wijk zijn er niet, woningbouw zal daarom plaatsvinden op inbreidingslocaties (benutting open plekken en herbestemming).

Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Voor Soest Zuid betekent dit inzetten op betaalbare woningbouw én geschikte woningen voor senioren.

Soest Zuid is een dure wijk 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 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.

Behalve betaalbare woningbouw is er in Soest Zuid ook behoefte aan woningen voor senioren. Soest Zuid is gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen en is daarmee voor senioren zeer aantrekkelijk. Bovendien zorgen senioren die verhuizen van grote eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen met kwaliteit voor veel doorstroming binnen de wijk. Dit vraagt in ieder geval om aantrekkelijke woningen voor senioren die in huurwoningen en kleinere koopwoningen wonen. Dit zorgt weer voor het vrijkomen van betaalbare woningen. Maar ook bij senioren die nu in dure eengezinswoningen wonen, is er een behoefte aan gelijkvloerse woningen met kwaliteit. Het principe is dat verhuizen binnen de eigen wijk mogelijk moet zijn om sociale verbanden in stand te houden.

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

2.5.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de

regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd.

Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt.

In het uitvoeringsprogramma worden 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. Deze reconstructies passen binnen het nieuwe bestemmingsplan.

2.5.6 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

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

Het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door 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 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voorkomen. Wel is er de wens om in bepaalde gebieden de streekeigen en karakteristieke beplanting te herstellen.

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

Conclusie

De feitelijke ontwikkeling van natuurwaarden is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan wel voorwaarden scheppen door het aanwijzen van gronden voor groen, bos en natuur. Omdat er nog geen concrete plannen zijn voor het ontwikkelen van de natuurwaarden is de bestaande situatie vastgelegd binnen het bestemmingsplan.

2.5.8 Gemeentelijk Duurzaamheidsplan

In juli 2009 zijn Ambities voor de lange termijn (2030) en doelstellingen voor 2015 vastgesteld voor het milieu- en duurzaamheidsplan. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

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

Doelstellingen voor 2015

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijv. van D naar C)
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren.
- In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen.

2.5.9 Gemeentelijk Waterplan 2004-2008

De gemeente Soest heeft in 2004 een waterplan voor de gehele gemeente vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008.

Er is een concept Waterplan 2010-2014 in voorbereiding.

2.5.10 Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2010- 2014

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen.

Het concept Grondwaterplan is nog in voorbereiding.

2.5.11 Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2005- 2009

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

Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op

welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

2.5.12 Plan van aanpak Diffuse bronnen

Alle lozingen van afvalwater op oppervlaktewater zijn gesaneerd. Het afvalwater wordt nu gezuiverd op de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het oppervlaktewater is hierdoor sterk verbeterd. Waterschap Vallei & Eem, als waterbeheerder, streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren. Voor een groot deel wordt de overgebleven verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaakt door diffuse bronnen, bijvoorbeeld metalen en bestrijdingsmiddelen. Het plan bevat een inventarisatie van diffuse bronnen en omschrijft hoe en wanneer de gemeente de diffuse bronnen aanpakt en hoe de gemeente de aanpak nog wil intensiveren.

2.5.13 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 voorschriften te formuleren die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is 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. 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.

2.5.14 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. het plangebied valt binnen 2 gebieden, te weten:

- Oud Soest;
- Soest Zuid.

Oud Soest heeft een gemengd welstandsregime. Hoogste welstandsniveau in Rijksbeschermd Stads- en dorpsgezicht, bijzonder welstandsniveau in gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, gemeentelijke monumenten en cat II panden. In het overige gebied geldt een regulier welstandsniveau. Voor het gebied Soest Zuid geldt een regulier welstandsniveau. Deze reguliere gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt geen bijzondere eisen ten aanzien van deze gebieden. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

De kenmerken van de verschillende welstandsniveaus zijn:

Hoogste welstandsniveau: 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 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.

Conclusie

Binnen de bijzondere gebieden zullen de waarden waar mogelijk worden beschermd door strakkere bouwvlakken te hanteren.

2.5.15 Beeldkwaliteitplannen

Voor het plangebied gelden meerdere beeldkwaliteitplannen, te weten:

- Beeldkwaliteitplan 'De entrees van Soest';
- Beeldkwaliteitplan 'Centrale Lint';
- Beeldkwaliteitplan 'Flanken van De Eng'.

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

2.5.16 Beleidsplan 'Buitenspelen, ja leuk!'

Kinderen hebben voor hun ontplooiing en gezondheid voldoende (ruimte voor) beweging nodig. In de openbare ruimte moet voldoende en veilige speelruimte voor kinderen, jeugd en jongeren zijn. Naast deze zogenaamde informele speelruimte moet een evenredig verdeeld aanbod van formele speelvoorzieningen aanwezig zijn, om een zo gevarieerd mogelijk aanbod van speelruimte- en mogelijkheden te krijgen. Beide dienen aan te sluiten bij het aantal, de leeftijd en de behoefte van de kinderen (0-5 jaar), jeugd (6-11 jaar) en jongeren (12-18 jaar). De gemeente streeft naar zoveel mogelijk informele speelruimte. Bij het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte wordt nagegaan of en hoe de bespeelbaarheid verhoogd kan worden.

Om de hoeveelheid formele speelruimte per wijk te bepalen worden normen gehanteerd.

Dit speelruimtebeleid is vastgelegd in het beleidsplan "Buitenspelen, ja leuk!" (juni 2004).

Normen formele speelruimte

	0-5 jaar	6-11 jaar	12-18 jaar
Afstand tot woning	100 meter	300-400 meter	> 1.000 meter
Aantal kinderen binnen actieradius	15-30	55-70	85-100
Oppervlakte speelplek	100-500 m ²	500-2.000 m ²	2.000-6.400 m ²

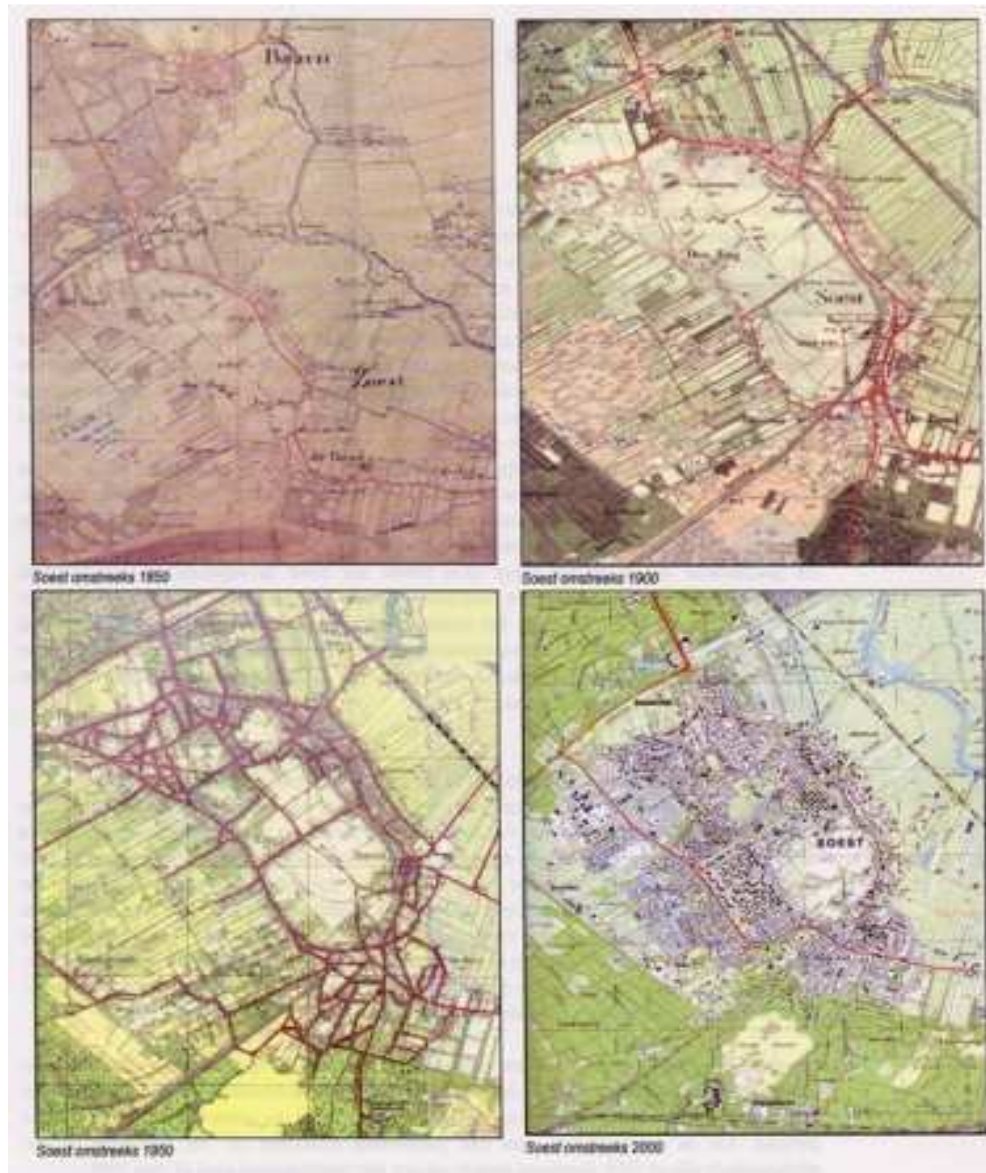
Conclusie

Het feitelijke ontwikkeling van speelplekken is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Wel maakt het bestemmingsplan het mogelijk om op plekken met bijvoorbeeld een groen- of verkeersbestemming speelvoorzieningen aan te leggen.

HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 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. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur en de functionele structuur, maar ook op de aspecten groen en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, verkeer.



Figuur 4; Ontstaansgeschiedenis Soest

3.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de overgang van hoog naar laag is reeds voor 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk.

De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie.

De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

3.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Soest Midden

In Soest Midden draagt het huidige ruimtelijke beeld nog aantal kenmerken van de ontstaansgeschiedenis. De lintbebouwingstructuur, evenwijdig aan de hoogtelijnen, wordt gevormd door drie wegen en een spoorlijn. De bebouwing is veelal op de wegen georiënteerd, hetgeen de historische uitstraling van de lintbebouwingstructuur verstevigt. Deze oriëntatie is het sterkst waarneembaar langs de Steenhoffstraat, de Middelwijkstraat en langs het Kerkpad. Centraal in Soest Midden, in de omgeving van de Torenstraat en de Kerkstraat, verliest de lintbebouwingstructuur zijn herkenbaarheid.

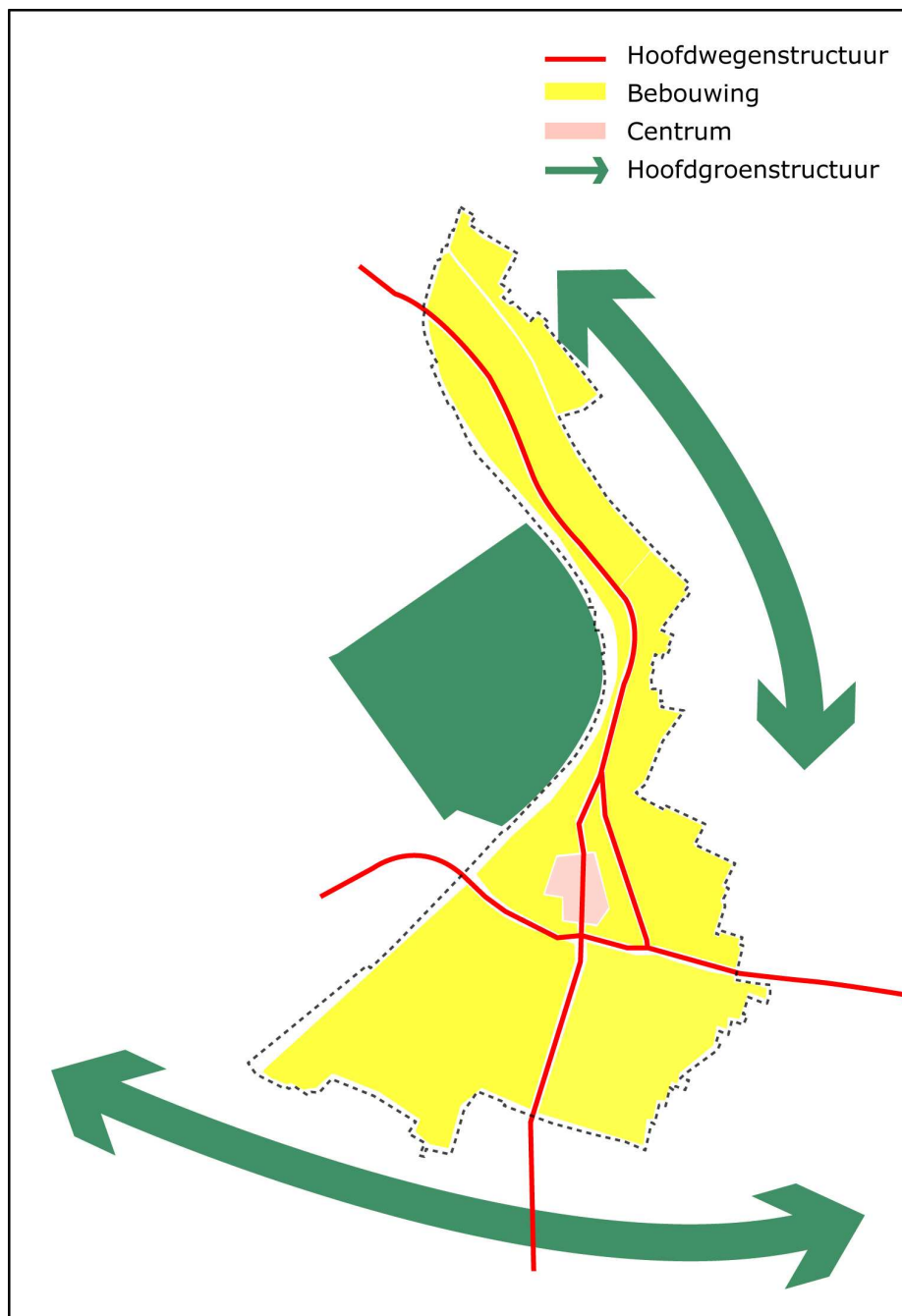
De ruimtelijke opbouw van het plangebied kent vanuit de ontstaansgeschiedenis een aantal structuurbepalende elementen. Hiertoe behoren de straatwanden, incidentele doorkijken en open ruimtes, de functieverscheidenheid en vooral de parallelle wegenstructuur die evenwijdig aan de hoogtelijnen van de Eng ligt. Door oriëntatie van bebouwing op deze wegenstructuur en de incidentele doorzichten naar het achterliggende gebied heeft de wegenstructuur een zodanige karakteristiek dat deze als waardevol kan worden beschouwd. Het plangebied heeft hierdoor een hoge cultuurhistorische waarde.

Soest Zuid

Kenmerkend voor de wijk Soest Zuid is dat er in noord-zuid richting een duidelijke vloeiende overgang van stedelijk naar landelijk gebied aanwezig is.

Naast de geleidelijke overgang zijn nog een aantal kenmerken van de ontstaansgeschiedenis zichtbaar. Zo hebben de Soesterbergsestraat, de Birkstraat en de Eikenlaan een oorspronkelijk karakter. Langs de Soesterbergsestraat is de villa-achtige uitstraling van de wijk Soest Zuid ontstaan. De villa-achtige uitstraling is het beste te beleven ten zuiden van de lijn Ossendamweg/Vondellaan. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit vrijstaande of halfvrijstaande woningen op relatief grote kavels.

Centraal in de wijk Soest Zuid, langs de Soesterbergsestraat, ligt een buurtwinkelcentrum. Het centrum heeft zich geleidelijk ontwikkeld. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de grote verscheidenheid van vorm, aard en kwaliteit van de bebouwing. Door de verdichting van bebouwing en de toename van bouwvolumes is hierdoor langs de Soesterbergsestraat een divers straatbeeld ontstaan. Buiten het centrum liggen voornamelijk woonwijken. Incidenteel zijn er bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig.



Figuur 4:

ruimtelijke hoofdstructuur

3.4 Bebouwingsstructuur en -typologieën

Eind 2007 bestond de wijk Soest Zuid uit 2275 woningen. Het aandeel koopwoningen in deze wijk is hoog: 79% (1800 woningen). Dit aandeel is veel hoger dan het gemiddelde van de gemeente Soest, dat percentage ligt op 62%. Kenmerkend voor deze wijk zijn de vele eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment. Veel van deze woningen dateren van vlak voor en na de Tweede Wereldoorlog. Dit geldt ook voor het beperkte aandeel sociale woningbouw in de wijk. Alleen woningcorporatie Portaal Eemland heeft in de wijk ongeveer 164 zelfstandige huurwoningen. Deze woningen (uitsluitend eengezinswoningen) behoren, hoewel klein en soms verouderd, tot het meest populaire deel van de sociale huurwoningenmarkt in Soest.

Soest Midden kenmerkt zich door de aanwezige lintbebouwing. Langs de linten liggen voornamelijk boerderijen, waarvan de meeste hun agrarische functie kwijt zijn. De boerderijen zijn voornamelijk Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

uitgevoerd in één laag met een kap. Sinds de jaren '40-'50 zijn door het gebied verspreid woningen toegevoegd. Deze woningen hebben geen eenduidige uitstraling. De bebouwing is voornamelijk op ruime kavels opgezet. Sommige bebouwde gedeelten hebben nog steeds een duidelijke relatie met het achterliggende landschap.

De wijk Soest Zuid heeft twee gezichten.

Allereerst heeft deze woonwijk ten zuiden van de lijn Ossendamweg/Vondellaan een duidelijk karakter verkregen door de laanstructuur en de eenduidigheid in bouwvormen en volumes. De bebouwing bestaat merendeel uit vrijstaande of half-vrijstaande eengezinswoningen uitgevoerd in twee lagen met een kap op relatief ruime kavels. De wijk heeft hierdoor een sterk voor Soest herkenbaar karakter verkregen met eenduidige beeldkwaliteit.

Ten tweede heeft het gebied ten oosten van de Birkstraat/Kerkstraat zich ontwikkeld tot een eenvoudiger woonbuurt. De woningen zijn kleiner van omvang. De omvang van de percelen is ook kleiner. Naast vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen staan hier ook aangeengebouwde woningen.

Kwaliteiten

- De diverse woonbuurten geven elk een goede weerslag van de eigen bouwperiode;
- Het gebied heeft meerdere treinstations;
- Soest –Noord heeft een bijzonder karakter vanwege de Kerkebuurt en de beleefbaarheid van het oude lint;
- Vanaf de oude linten is op sommige locaties het achterliggende poldergebied goed zichtbaar;
- De hoeveelheid voorzieningen is voldoende voor het plangebied en trekt ook mensen van buiten het plangebied aan;
- De villawijk in Soest Zuid creëert een goede overgang naar Soestduinen.

3.5 Functionele structuur

Soest Midden

In Soest Midden komt een functieverweving van wonen, detailhandel en bedrijvigheid voor. Deze functieverweving is het duidelijkst waarneembaar langs de Torenstraat, Middelwijkstraat en de Steenhoffstraat. De rest van de buurt is voornamelijk een woongebied. In Soest Midden zijn de volgende zone's te onderscheiden:

- Wonen langs het lint
Soest Midden is opgebouwd uit drie, noordzuid liggende linten. Hieraan liggen voornamelijk vrijstaande boerderijen. Door sloop en nieuwbouw zijn er ook andere woonvormen ingepast tussen de boerderijen.
- Kerkebuurt
Het gaat om oude woningen die de oorsprong van het dorp Soest markeren.
- Spoordal
Dit is de meest recente herstructureringslocatie in de kern Soest. Er zijn hier appartementen en aangeengebouwde woningen gerealiseerd.
- Gemengd gebied
Het gebied langs de Torenstraat, Middelwijkstraat en de Steenhoffstraat kenmerkt zich door een diversiteit aan functies. Wonen wordt afgewisseld met (kleinschalige) bedrijvigheid en detailhandel.

Soest Zuid

In Soest Zuid ligt de nadruk voornamelijk op de woonfunctie. Langs de Soesterbergsestraat ligt een winkelcentrum. De volgende zone's zijn te onderscheiden in Soest Zuid:

- Villarand
Het zuidelijke gedeelte van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een 'villawijk in het bos'. De woningen zijn hier veelal gebouwd op zeer ruime beboste percelen. De bebouwing heeft een individueel karakter.
- Centrumgebied
Het centrumgebied ligt langs het noordelijke deel van de Soesterbergsestraat. In dit gebied komt veel gestapeld wonen voor. Het gebied heeft een gemengd karakter.
- Woongebieden
Buiten het centrum ligt de nadruk op gezinswijken. Dit is een praktisch woonklimaat gericht op gezinnen.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In het plangebied zijn vier basisscholen te vinden. Deze bevinden zich aan de Birkstraat, de Vosseveldlaan, de Ossendamweg en aan het Gaasbaekershof. Een dependance van het Utrecht Medisch Centrum bevindt zich aan de Birkstraat.

Voorts liggen in het plangebied de volgende andere maatschappelijke voorzieningen: de gymzaal 'de Bunt' aan de Utrechtseweg, een viertal kerken aan de st. Willibrordusstraat, de Driehoeksweg, de Torenstraat, en de Steenhoffstraat, museum Oud Soest aan de Steenhoffstraat en de brandweer aan de Lange Brinkweg.

Detailhandel

Langs de Soesterbergsestraat in de wijk Soest Zuid ligt een wijkwinkelcentrum. Het winkelgebied bestaat uit de Soesterbergerstraat, de Zuidpromenade en het Plein van Zuid. Hier liggen een supermarkt, diverse versspecialisten en enkele subtrekkers als een drogisterij en een winkel met huishoudartikelen. Dit wijkwinkelcentrum voorziet in de dagelijkse boodschappen en heeft ook een recreatieve functie.

Langs het tracé Soesterbergsestraat, Kerkstraat, Torenstraat, Middelwijkstraat en de Steenhoffstraat komen daarnaast nog verschillende soorten detailhandel voor. Langs de Birkstraat ligt een concentratie van volumineuze detailhandel (woninginrichters).

Horeca

Binnen het plangebied bevinden zich enkele horecagelegenheden. Deze zijn te vinden aan het tracé Soesterbergsestraat, Kerkstraat, Torenstraat, Middelwijkstraat en de Steenhoffstraat. De horeca voorziet een groot gedeelte van Soest.

Bedrijvigheid

Aan de Birkstraat en aan de Ossendamweg liggen 3 tankstations. Er bevinden zich in het plangebied een projectontwikkelaar/aannemer op een klein bedrijventerreintje en meerdere garagebedrijven/autohandelaren langs het lint. Ook zijn er een aantal kleine zelfstandige kantoren in het gebied. De meeste bedrijvigheid is te vinden langs de hoofdroutes.

Recreatie

In het gebied zelf zijn geen mogelijkheden aanwezig voor dagrecreatie. Het plangebied ligt ingesloten tussen de Soester Eng, de Eemvallei en de korte en lange Duinen. Dit zijn gebieden voor dagrecreatie.

3.6 Verkeersstructuur

De woonwijken Soest Midden en Soest Zuid worden doorsneden door de verkeersroute de Steenhoffstraat-Middelwijkstraat-Torenstraat-Kerkstraat-Soesterbergsestraat. Evenals de route Birkstraat-Vondellaan-Ossendamweg en de Soesterbergsestraat vanaf het kruispunt met Vondellaan-Ossendamweg, maken deze routes deel uit van de hoofdwegenstructuur. Aansluitend aan de hoofdwegenstructuur bevindt zich een fijnmazig netwerk van secundaire wegen die het gebied ontsluit.

Parkeren

Binnen de gemeente Soest vraagt het parkeren om bijzondere aandacht. Het toenemende autobezit vraagt om een steeds groter ruimtebeslag voor het parkeren. Het autobezit in Soest is relatief hoog.

Voor het parkeren in de woonwijken is een inventarisatie gemaakt van het parkeeraanbod. Daaruit blijkt dat in veel wijken de capaciteit nagenoeg bereikt is. Tussen de buurten onderling zijn grote verschillen te kenmerken.

Voor het gebied Soest Midden en Zuid is in het gebied rondom het centrum de parkeerdruk het hoogste.

Bij nieuwe bouwplannen wordt het parkeren beoordeeld op basis van de in de nota Parkeernormen en Parkeerfonds vastgestelde normen. Dit ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied is een aantal belangrijke fietsverbindingen aanwezig.

De primaire fietsverbindingen door het plangebied zijn:

- noord-zuid: Steenhoffstraat- Middelwijkstraat- Torenstraat-Kerkstraat-Soeterbergsestraat;
- oost-west: Birkstraat-Vondellaan-Ossendamweg.

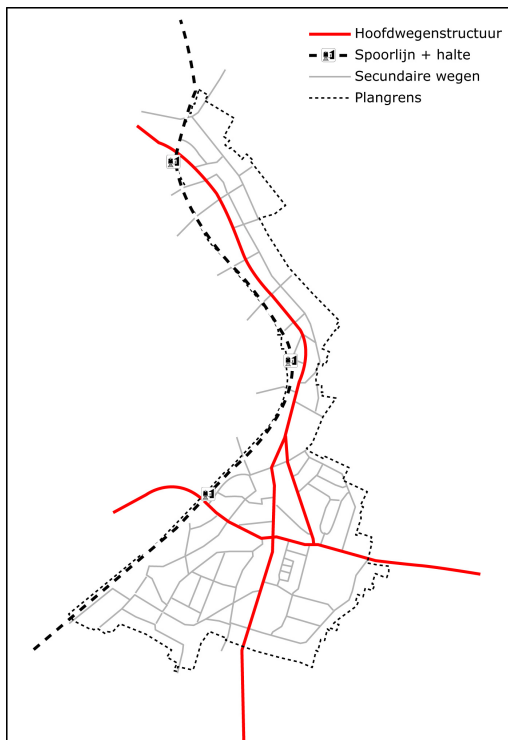
Daarnaast kan het fietsverkeer gebruikmaken van het secundaire fietsverbindingen die door de wijk lopen.

Openbaar vervoer

Vanuit het treinstation Soest Zuid er zijn verschillende busverbindingen. Er lopen verschillende buslijnen door het gebied heen. Zo ligt er een buslijn naar Amersfoort en één naar Soesterberg.

Om vanuit het treinstation Soest Zuid naar het noorden in Soest te gaan kan men gebruik maken van het spoor. Soest heeft drie stations, welke alledrie binnen het plangebied liggen. De drie treinstations zijn Soest Zuid, Soest en Soestdijk.

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



Figuur 6; Verkeerstructuur

3.7 Groen

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied (www.minInv.nl).

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) maar grenst er deels wel aan (EHS-bestaande natuur).

Nationaal landschap Arkemheen-Eemland

Allen polders ten oosten van het plangebied zijn onderdeel van het Nationaal landschap.

De openheid van het landschap is een kernkwaliteit.

Groenstructuur in de wijken

De structuur van het oude lintdorp (Soest Midden) wordt gevormd door de Middelwijkstraat-Steenhoffstraat (hoofdgroenstructuur), het Kerkpad en de Lange Brinkweg, met allen een eigen karakter, en liggen op de overgang van de (open) Eng naar de Eemvallei. De bomenstructuur van de Middelwijkstraat-Steenhoffstraat en de Lange Brinkweg versterken deze lineaire structuur.

Langs het Kerkpad bevinden zich karakteristieke meidoornhagen.

De openheid van de Eemvallei en de Eng zijn langs het oude lint nog waarneembaar.

Het gebied rond de Oude Kerk, met beschermd dorpsgezicht, geeft mede door het groen en de bomen een "brinkkarakter". De brink is van oorsprong de boerengebruiksruimte waar vee werd verzameld, om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan.

Door het toepassen van boomsoorten als rode beuk, haagbeuk, leilinden en de paardenkastanje wordt bijgedragen aan het markeren van deze historische plek in de ontstaansgeschiedenis van Soest.

Soest Zuid wordt gekenmerkt door een oorspronkelijk bosachtig karakter met bomen in lanen met grasbermen in het zuidelijk deel (ten zuiden van de Ossendamweg-Vondellaan). Het noordelijk deel heeft een meer open structuur, overgaand in het open landschap van de Eempolder.

De Ossendamweg-Vondellaan, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat behoren tot de hoofdgroenstructuur. Zowel de Ossendamweg als de Vondellaan hebben momenteel geen aaneengesloten boombeplanting. De Birkstraat vormt de oostelijke entree van het dorp, waar het fraaie coulisselandschap nu abrupt eindigt door grootschalige bedrijvigheid. Een coulisselandschap is een halfopen landschap dat door de beplanting en bebouwing het karakter heeft van een toneel met coulissen.

Waardevolle bomen

De gemeente Soest is bezig met het inventariseren van alle waardevolle bomen (zowel gemeentelijke als particulier). De door de gemeente Soest aangewezen "waardevolle bomen" zullen beschermd worden beschermd. Op dit moment is de inventarisatie nog niet afgerond. Als deze is afgerond zullen de waardevolle bomen op de verbeelding en in de regels worden opgenomen.

3.8 Water

Grondwater

In de wijk Soest Zuid is het maaiveld van het plangebied hoog. De grondwaterstand is relatief laag. Er is geen sprake van structurele grondwateroverlast.

De variatie in de aanleghoogte van de wijk Soest midden is aanzienlijk. Tussen de laagst gelegen oostelijke rand van de wijk en de hoogst gelegen westelijke rand van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 6,0 m. De verschillen in de grondwaterstand binnen de wijk zijn ook aanzienlijk. De hooggelegen westelijke rand heeft relatief een lage grondwaterstand, de laaggelegen oostelijke rand gebieden heeft relatief een hoge grondwaterstand.

In de wijk Soest midden is van structurele grondwateroverlast in de hooggelegen westelijke rand geen sprake. Er is wel sprake van grondwateroverlast in de laaggelegen oostelijke rand.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is heel beperkt oppervlaktewater aanwezig in de laaggelegen oostelijke rand.

Afval- en regenwater

Regenwater dat op de onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen, verdamping via de grond, via de beplanting en via het oppervlaktewater. Regenwater dat op verharde gebieden is gevallen wordt afgevoerd via het rioolstelsel.

Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

Infiltratie in de bodem is gezien de lage grondwaterstand in de wijk Soest Zuid en de hooggelegen westelijke rand van de wijk Soest Midden een goede oplossing. Infiltratie in de bodem is gezien de hoge grondwaterstand in de laaggelegen oostelijke rand van de wijk Soest Midden geen goede oplossing.

3.9 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

In het gebied staan 12 rijksmonumenten en 41 gemeentelijke monumenten. De volgende rijksmonumenten liggen in het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid":

- Eemstraat 2, het oude raadshuis
- Eemstraat 6, het oude mannen- en vrouwenhuis
- Kerkpad z.z. 63, een verbouwde boerderij
- Kerkpad z.z. 99, een boerderij
- Kerkpad z.z. 160, een voormalige bakkerij
- Kerkplein 2, R.K. kerk en toren
- Kerkstraat 10+12, een voormalige boerderij
- Kerkstraat 11, een herberg
- Kerkstraat 13, een voormalig winkeltje
- Steenhoffstraat 46, huize St. Joseph
- Torenstraat 1, N.H. kerk en toren

De volgende gemeentelijke monumenten liggen in het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid":

- Birkstraat 84, een herenhuis/buitenplaats
- Birkstraat 106, een landhuis
- Dalweg, de begraafplaats
- Duinweg 47, een boerenwoonhuis
- Eemstraat 1b, een dorpsschool/woning
- Eemstraat 18, een burgerwoonhuis
- Ferd. Huycklaan 18, een T-huisboerderij
- Kerkpad nz 35, een herenhuis
- Kerkpad nz 37, een T-huisboerderij
- Kerkpad nz 41, een langhuisboerderij
- Kerkpad nz 47, een langhuisboerderij
- Lange Brinkweg perceel A 5183, een Gildeboom
- Lange Brinkweg 11, een langhuisboerderij
- Lange Brinkweg 13, een langhuisboerderij
- Lange Brinkweg 18c, voormalig koetshuis
- Lange Brinkweg 24, een schaapskooi
- Lange Brinkweg 26, een langhuisboerderij dat bekend staat als de Smickel
- Lange Brinkweg 28a, een schaapskooi
- Lange Brinkweg 60a, een langhuisboerderij
- Lange Brinkweg 62, een langhuisboerderij
- Kerkpad zz 3, een T-huisboerderij met kapberg met schuur.
- Kerkpad zz 5/7, een langhuisboerderij met 2 kapbergen en schuur.
- Kerkpad zz 13, een langhuisboerderij.
- Kerkpad zz 17, langhuisboerderij met kapberg.
- Kerkpad zz 41, een langhuisboerderij
- Kerkpad zz 43, een villa
- Kerkpad zz 67, een langhuisboerderij
- Kerkplein 1, een herenhuis, dit was de voormalige pastorie
- Kerkstraat/Eemstraat perceel C 4249, een dorpslinde
- Kerkstraat perceel C4249, de dorpspomp
- Kerkstraat 15, een herenhuis, dit was een voormalige pastorie
- Middelwijkstraat 38, een fabriek met een woning
- P. vd Breemerweg 5, schaapskooi
- Soesterbergsestraat 114, houten landhuis 'de Bunt'
- Torenstraat ongenummerd, het Kon. Emma monument
- Steenhoffstraat 2, het voormalige raadshuis
- Steenhoffstraat 6/6a, een villa
- Steenhoffstraat 8 en 10, een dubbele villa
- Steenhoffstraat 12, een villa
- Steenhoffstraat 40, een langhuisboerderij
- St. Willibrordusstraat 19, een pseudo-basilikaal kerkgebouw.

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

Rijks beschermd dorpsgezicht

De gemeenteraad heeft, bij besluit van 17 september 1992, de Soester Brink aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied wordt globaal begrenst door de Korte Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijksraat 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. 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.

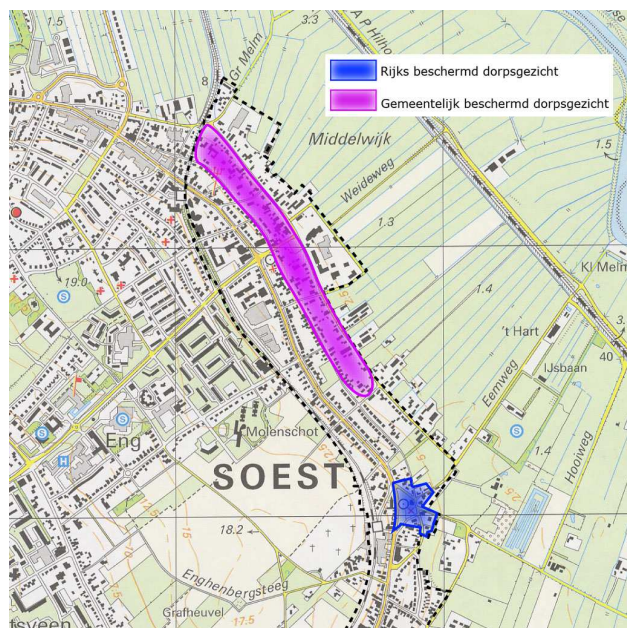
Enerzijds het hoogteverschil zoals dit onder andere vanaf het Kerkpad zichtbaar is en anderzijds de afleesbaarheid van de cultuurhistorische ontwikkeling maken de Kerkebuurt tot een karakteristieke plek in Soest. De forse oude boomgroepen en in niet mindere mate de hagen, dragen eveneens bij aan de karakteristiek, vooral doordat ze opvallend in het zicht liggen. Doordat het beschermde dorpsgezicht vanaf de Torenstraat als onderbreking in de rijkswegbebouwing en begeleiding met bomen duidelijk opvalt en duidelijk lager ligt, wordt de identiteit van de Kerkebuurt benadrukt.

Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'De Soesterbrink'

Tevens ligt binnen het plangebied het door de gemeente aangewezen beschermde dorpsgezicht 'De Soesterbrink'. Een groot deel van het gebied, tussen het Kerkpad en de Lange Brinkweg maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Hierdoor wordt het architectonisch-historisch waardevol ensemble beschermd.

Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'De Birk'

In een klein puntje van het plangebied ligt het door de gemeente aangewezen beschermde dorpsgezicht 'De Birk'. De Birkstraat is de meest zuidelijke van de twee middeleeuwse verbindingswegen tussen Soest en Amersfoort die door de polder Birk lopen. Gezien de omvang van het deel van het beschermd dorpsgezicht binnen dit plangebied is het niet opgenomen in onderstaande afbeelding.



Figuur 7; Beschermd dorpsgezicht

Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

3.10 Overige voorzieningen

3.10.1 Speelvoorzieningen

Soest Midden ligt als lintbebouwing aan de oostkant van Soest. De vorm van de wijk zorgt voor een grote spreiding van de (spelende) inwoners en daardoor is het moeilijk speelplekken aan te wijzen waarvan binnen de actieradius voldoende kinderen wonen. Daarnaast is er beperkte openbare ruimte aanwezig om speelplaatsen in aan te leggen. In het gebied zijn 2 speelplaatsen voor kinderen in ontwikkeling en is een trapveld aanwezig voor de jeugd en de jongeren. De informele speelruimte voldoet aan de normen.

Soest Zuid is één van de wijken in de gemeente met de minste speelvoorzieningen per kind. De Soesterbergsestraat-Kerkstraat en Ossendamweg-Vondellaan (barrières) verdelen Soest Zuid voor het spelen van de kinderen en jeugdigen in vier delen. Deze barrières zijn niet van toepassing op de jongeren.

In de drie deelgebieden zijn 3 speelplekken voor kinderen aanwezig en 2 plekken voor de jeugd. Voor jongeren zijn geen voorzieningen aanwezig. Deze doelgroep maakt gebruik van de voorzieningen in park Klein Engendaal.

Ruimte om te voetballen, zowel in de informele openbare ruimte als op aangelegde trapvelden, is er te weinig.

In het gebied tussen de Ossendamweg/Birkstraat/spoorlijn is onvoldoende informele speelruimte, terwijl de rest van het gebied voldoende openbare ruimte heeft om veilig te kunnen spelen.

Eventuele veranderingen zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan. In principe zijn speelvoorzieningen te realiseren in de bestemming "Groen".

3.10.2 Hondenvoorzieningen

Hondenuitlaatstrook

De gemeente Soest streeft voor een hondenbezitter naar een maximale afstand van 300 meter (5 minuten lopen) naar de dichtstbijzijnde uitlaatstrook. Een hondenuitlaatstrook is een strook gazon langs de weg of voetpad, waar de hond aangelijnd uitgelaten kan worden zonder dat de uitwerpselen opgeruimd moeten worden. De gemeente zorgt voor het opruimen van de hondenpoep.

Losloopterreinen

Voor losloopterreinen geldt een afstand van ca. 750 meter: 15 minuten lopen voor de hondenbezitters. Een losloopterrein moet veilig zijn voor zowel de hond als de overige bezoekers. De begrenzing van het losloopterrein moet duidelijk zijn (bv. door beplantingsvakken). Indien sprake is van een verkeersonveilige situatie of als de scheiding met andere functies in de openbare ruimte niet duidelijk is, wordt een losloopterrein omheind.

Gebieden verboden voor honden

Winkelcentra, (formeel) speelplaatsen en schoolpleinen zijn verboden gebieden voor honden.

Situatie in het plangebied

Door de lange lintvormige opbouw van de wijk en het beperkte openbare groen, zijn met name aan de noordoostzijde van de wijk lange uitlaatstroken gesitueerd. Voor de hondenbezitters tussen de spoorlijn en de Steenhofstraat/Middelwijkstraat/Torenstraat/Kerkstraat is slechts een hondenuitlaatstrook tussen de Dalweg en de Molenstraat aanwezig. Verder ligt langs de begraafplaats op de Eng een uitlaatstrook. In de wijk is geen losloopterrein aanwezig.

In Soest-Zuid zijn daar waar mogelijk en gewenst hondenuitlaatstroken gerealiseerd op aanwezige grasstroken. Er zijn geen losloopterreinen in deze wijk. De Lange Duinen is het dichtstbijzijnde losloopterrein.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Zoals al in de inleiding is aangegeven, is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan verwerkt voor zover het bestaand beleid betreft of als de ontwikkelingen dusdanig concreet zijn dat er randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan de plannen. Daarnaast wordt het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen. De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor Soest Midden en Zuid 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 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, zoals die beschreven is in paragraaf 3.3, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan. Soest Midden en Zuid kan grofweg in twee delen uitgesplitst worden. Enerzijds bestaat het plangebied uit de woonwijk Soest Zuid anderzijds is er een meer gemengd gebied richting het noorden wat is gebundeld onder de naam Soest Midden. Daarnaast dienen de historische karakteristieken en de cultuurhistorische herkenbaarheid gehandhaafd te blijven.

Hierdoor krijgt het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter, waarin de thans aanwezige functies hun plaats behouden.

De ruimtelijke opbouw van Soest Midden kent vanuit de ontstaansgeschiedenis structuurbepalende elementen. Hiertoe behoren de lintbebouwingstructuur, de open ruimten en de doorzichten. Het gebied heeft hierdoor een, vanuit de cultuurhistorie, afleesbare herkenbaarheid.

In Soest Zuid zijn buiten het centrumgebied woonwijken ontwikkeld. Voor deze woonwijken wordt gestreefd naar behoud van bestaande ruimtelijke karakteristieken enerzijds en de beeldkwaliteit anderzijds. Het hier aanwezige bebouwingsbeeld van een villa-achtige bebouwing geeft deze wijk een geheel eigen identiteit.

De verscheidenheid van functies in het plangebied wordt als een te handhaven positieve karakteristiek gezien.

4.2.1 Gerealiseerde ontwikkelingen

Gedurende de afgelopen bestemmingsplan periode 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, 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. Daarnaast is er één groter project gerealiseerd. Alle ontwikkelingen zullen in dit bestemmingsplan als bestaand recht worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Het gaat hierbij om het volgende project:

Braamduin

Tussen de Braamweg en de Duinweg is een kleinschalige project ontwikkeld van 10 twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Een aantal oude bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en hiervoor zijn woningen terug gekomen. De bouw is afgerond en de woningen zullen als bestaand recht worden meegenomen.

4.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn een aantal ontwikkelingen voorzien. Het gaat hier om enkele uitbreidingen van bestaande mogelijkheden en functiewijzigingen. Daarnaast is er een aantal kleine en grotere ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming.

Ontwikkelingen waarvan nog onvoldoende bekend is kunnen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Deze zullen in een later stadium, middels een eigen procedure, geregeld worden.

Hierbij dient gedacht te worden aan het gebied Ferdinand Huycklaan/Kekstraat, terrein Nefkens, (Birkstraat 48) terrein Wijnands (Birkstraat 36 en 42) en terrein Menning (Schoutenkampweg/Korte Ossendamweg).

De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristalliseerd is zullen in het plan worden opgenomen. Daar waar voor de plannen nog geen bouwvergunning verleend is of nog niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd zal een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Nr.	Project	Adres	Huidige functie	Nieuwe functie
1.	Schaapskooi	Lange Brinkweg 18e	Wonen onbebouwd	Wro-zone - Wijzigingsgebied 2 voor kinderdagverblijf
2.	Steitner	Lange Brinkweg 38	Detailhandel	Wro-zone - Wijzigingsgebied 3 voor wonen
3.	Lange Brinkweg	Lange Brinkweg 31a	Wonen	Wro-zone - Wijzigingsgebied 4 voor wonen
4.	Stationsweg	Stationsweg tussen 5 en 13	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied 5 voor wonen
5.	Kerkstraat	Kerkstraat 56-58	Gemengde doeleinden	Wro-zone Wijzigingsgebied 6 voor wonen
6.	Kerkpad ZZ naast 148	Kerkpad ZZ naast 148	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied 8 voor wonen
7.	Amerpoort	Birkstraat 86	Wonen	Wro-zone Wijzigingsgebied 10 voor wonen
8.	Amerpoort locatie Vosseveld	Birkstraat 84	Maatschappelijk	Wro-zone - Wijzigingsgebied 11 voor kinderdagverblijf

Schaapskooi (Lange Brinkweg 18 e)

Om verval van de oude schaapskooi te voorkomen heeft de monumentencommissie aangegeven dat een woonfunctie een passende functie is voor het gebouw. Om dit mogelijk te maken zal er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.

Steitner (Lange Brinkweg 38)

Voor de Lange Brinkweg 38 is het verzoek binnen gekomen voor het verbouwen van een bestaand opstal op het terrein tot woning. Om dit mogelijk te maken zal er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.

Lange Brinkweg 31A

Er is een verzoek binnengekomen om met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling een woning te bouwen naast het perceel Lange Brinkweg 31a. Alvorens met de bouw te beginnen dient eerst de bestaande opstallen (stal, kelder, overkapping, hooiberg, opslag en verharding van totaal circa 2200 m2) gesloopt te worden.

Kerkstraat 56-58

Het gebied zal worden herontwikkeld tot een woongebied met maximaal 20 appartementen. De plannen zijn echter nog onvoldoende concreet om ze bij recht op te nemen. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Stationsweg (tegen over Stationsweg 18)

B&W heeft ingestemd met het voornemen om het gebied te herontwikkelen. Gezien de grootte van het gebied zal hier een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor de bouw van 3 woningen.

Kerkpad ZZ naast nr. 148

Er is een verzoek binnengekomen voor de bouw van een woning op het perceel naast Kerkstraat ZZ naast nr. 148. B&W heeft aangegeven in principe akkoord te gaan met de bouw van deze woning. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Birkstraat 86

Er is een verzoek binnengekomen om het bouwvlak van het perceel Birkstraat 86 te verschuiven en te verbreden. B&W heeft aangegeven in principe akkoord te gaan met deze verschuiving en verbreding van het bouwvlak. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Birkstraat 84/locatie Vossveld

Amerpoort heeft een verzoek ingediend om op het terrein vier groepswoningen en drie dagbestedingsruimtes te realiseren. Verder wil Amerpoort het monumentale pand als kantoor blijven gebruiken zoals nu ook het geval is. De groepswoningen en de dagbesteding zullen gebruikt gaan worden door meervoudig complex gehandicapte (MCG) cliënten van Amerpoort. B&W heeft aangegeven in principe akkoord te gaan met het verzoek. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.



Figuur 8; ligging nieuwe ontwikkelingen

4.3 Woningbouw

Met uitzondering van enkele locaties is het plangebied in eerste plaats een woongebied. Het is dan ook gewenst om deze woonfunctie te handhaven en waar mogelijk te versterken. Deze versterking van de woonfunctie mag niet ten koste gaan van de lintbebouwingstructuur, karakteristieken van de wijken en/of cultuurhistorie.

Beide wijken hebben een eigen karakteristiek. Deze karakteristieken zijn te waarborgen door verdichting van woningbouw te voorkomen. Hierdoor zijn meer dan twee aaneengebouwde woningen alleen toegestaan op locaties waar deze thans voorkomen. Daarnaast hebben woningen met een grote cultuurhistorische waarde een zodanig bebouwingsvlak gekregen dat uitbreidingen uitsluitend mogelijk zijn achter de woning. Dergelijke uitbreidingen verstoren dan niet het karakter van de omgeving. Twee aaneengebouwde woningen aan het Kerkpad kunnen zo niet tot rijenwoningen uitgroeien. Evenzo is bij woningen op zeer grote percelen, waar aantrekkelijke doorkijkmogelijkheden zijn, zo gekozen dat deze doorkijken zo min mogelijk worden aangetast.

In sommige gevallen is er sprake van woningen achter woningen. Dit is een ongewenste situatie omdat woonbebouwing een duidelijke positie aan de straatzijde dient te hebben met daarachter de bij de woning behorende bijgebouwen. Autonome ontwikkelingen op dit gebied zijn onwenselijk. Woningen waarachter bedrijfsuitoefening plaatsvindt, zijn zodanig bestemd dat de woningen niet door een bedrijfsgebouw of -functie vervangen kan worden.

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

4.4 Infrastructuur

De doorstroming moet in eerste instantie door regionale aanpak van de doorstroming verminderen. Als dit onvoldoende oplossing biedt, wordt bekeken of kruispunten eenvoudiger kunnen worden ingericht. Door de gewijzigde functie van de Soesterbergsestraat als winkelcentrum (Soest Zuid) wordt de aansluiting op de Vondellaan-Ossendamweg gewijzigd. Varianten onderzoek moet uitwijzen welke maatregelen het gewenste effect sorteren. Een andere oplossing is het scheiden van autoverkeer en openbaar vervoer. Dat heeft een positief effect op beide modaliteiten doordat de doorstroming beter gegarandeerd kan worden. Denk daarbij aan (vrijliggende) busstroken en de aanleg van ongelijkvloerse kruisingen met het spoor. In het stationsgebied rond Soest Zuid komen naast problemen met doorstroming andere knelpunten voor. Het gaat over ketenmobiliteit, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, toegankelijkheid van openbaar vervoer (trein en bus) en problemen oversteekbaarheid. Bussen en treinen hinderen het doorgaande verkeer op de route Ossendamweg-Koningsweg. Een herinrichting van het volledige stationsgebied is daarom gewenst, waarbij in ieder geval de mogelijkheid van een ongelijkvloerse kruising van de Ossendamweg met het spoor verder wordt uitgewerkt.

Het GVVP spreekt zich uit over de categorisering van wegen. Het gehele wegennet van Soest moet onder de loop worden genomen en de wegen moeten zo worden ingericht dat deze passen bij de vastgestelde categorie. Binnen Soest worden gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen A en erftoegangswegen B onderscheiden. De gebiedsontsluitingswegen staan gelijk aan onze hoofdwegenstructuur. Erftoegangswegen A ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben uitsluitend een verkeersfunctie. Erftoegangswegen B ontsluiten de bestemmingen en hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie.

De categorisering heeft ook voor de fiets gevolgen. De gebiedsontsluitingswegen hebben in profiel vrijliggende fietspaden, die langs de Torenstraat ontbreken. Deze route maakt bovendien onderdeel uit van het primaire fietsnetwerk.

Ten aanzien van parkeren worden problemen geconstateerd in en rond winkelcentrum Soest Zuid. De parkeerdruk zou hier moeten afnemen door toepassing van de parkeernormen bij beoordeling van nieuwbouw.

Ontwikkelingen

Op dit moment vinden planstudies plaats naar de driehoek A27-A1-A28. Wijzigingen op deze wegen hebben direct invloed op de hoofdwegenstructuur in Soest. Mocht de capaciteit van deze wegen worden vergroot dan zal de belasting op de hoofdwegen in het plangebied verminderen en zal de verwachte toename kleiner zijn.

Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

Conclusie

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

4.5 Maatschappelijke voorzieningen

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

4.6 Detailhandel

Zoals eerder aangegeven is het gemeentelijk beleid gericht op het streven naar een gezonde en levensvatbare winkelstructuur met één hoofdwinkelcentrum en diverse wijk- en buurtwinkelcentra. Voor Soest Midden en Zuid geldt dat winkelveorzieningen geclusterd worden in het wijkwinkelcentrum. Dit wijkwinkelcentrum heeft ook een bijbehorende bestemming gekregen. Voor de van oudsher gemengde gebieden langs de Soesterbergsestraat, de Kerkstraat, de Torenstraat en de Steenhoffstraat geldt dat hier de meer kleinschalige detailhandel en zakelijke dienstverlening een plek heeft. Al dan niet gecombineerd met de woonbestemming op de verdieping. De grootschalige detailhandel (outdoor- en sportartikelen, tuininrichtingsartikelen, keukens en sanitair en woninginrichtingsartikelen) is als zodanig bestemd. Om een sterk wijkwinkelcentrum te creëren zullen er plannen gemaakt worden voor de herinrichting van het winkelcentrum en de omgeving. Deze plannen zijn nog niet meegenomen in het bestemmingsplan.

4.7 Horeca

Binnen het plangebied van Soest Midden en Zuid kunnen de bestaande horecagelegenheden blijven gehandhaafd. Uitbreiding van het aantal horecagelegenheden is niet aan de orde.

4.8 Bedrijvigheid

In het sociaal-economisch beleidsplan is het werkgelegenheidsbeleid ten aanzien van bedrijven en kantoren geformuleerd. In hoofdlijnen is dat gericht op het bevorderen van de werkgelegenheid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande bedrijvigheid. De functiemenging binnen het gebied wordt gehandhaafd voor zover de eisen ten aanzien van milieu, bereikbaarheid en parkeren dat toelaten. Bedrijven die qua milieucategorie niet meer passen binnen de woonwijk zijn specifiek aangeduid om zo bestaande rechten te handhaven.

4.9 Water

Grondwater

Bij alle ontwikkelingen, vooral in de laaggelegen oostelijke rand van de wijk Soest Midden dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Infiltratievijvers worden niet gezien als oppervlaktewater.

Afval- en regenwater

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

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater moet door middel van een regenwater riool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Aparte regenwater riolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een regenwater riool alsnog wegstromen. De regenwater riolen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. 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 vuilwater riool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

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.

4.10 Groenvoorzieningen

De oude groen- en bomenstructuren langs de oude historische linten en rondom de Oude Kerk en het Emma-monument moeten behouden blijven en daar waar mogelijk hersteld en versterkt worden.

De relatie vanuit het oude lint met de open ruimten van de Eemvallei en de Eng dient te worden behouden en daar waar mogelijk te worden versterkt.

Het laanbeeld van de Ossendamweg-Vondellaan met een tweezijdige bomenrij moet hersteld worden.

Het coulisselandschap van de Birkstraat dient te worden doorgetrokken tot aan de dorpsrand met een houtwal direct ten oosten van het bedrijventerrein. Ook de landelijke rand aan de zuidzijde van de Birkstraat dient uitdrukkelijker te worden aangezet. De imposante laanbeplanting vanuit het buitengebied dient zover mogelijk te worden doorgetrokken tot in het dorp, waar mogelijk met onverharde berm.

De plannen voor de voorgestelde maatregelen zijn nog onvoldoende bekend om te kunnen beoordelen of ze passen binnen dit bestemmingsplan. In principe zijn dergelijke ontwikkelingen gewoon mogelijk binnen de verkeersbestemming en de groenbestemming.

4.11 Overige voorzieningen

4.11.1 Speelvoorzieningen

In Soest Midden moeten zowel voor kinderen als voor de jeugd een nieuwe speelplaats komen. Daarnaast nog drie tot vier spelaanleidingen voor de jongeren.

Voor Soest Zuid zullen gezien de normen vier speelplaatsen voor kinderen en twee voor de jeugdigen worden aangelegd. Voor de jongeren zullen twee nieuwe speelplaatsen gerealiseerd moeten worden. Daarnaast nog zo'n tien spelaanleidingen voor de jeugdigen en jongeren, waaronder zitgelegenheden.

Vooralsnog zijn de plannen voor deze voorzieningen niet ver genoeg gevorderd om te kunnen beoordelen of ze binnen de bestemmingsplanregelingen passen. Het overgrote deel van de speelvoorzieningen zal gemaakt kunnen worden binnen de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Groen"

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 richtinggevend.

Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in de gebieden van dit bestemmingsplan aanwezig zijn.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

In het plan worden 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.

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 paragraaf 2.2.4 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. 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 en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

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

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

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht: ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Situatie in het plangebied

Er zijn beperkte woningbouwplannen binnen dit plangebied. De ontwikkellocaties zijn niet historisch verdacht. Wel zullen er voor de plannen nog bodemonderzoeken gedaan worden. De meeste ontwikkellocaties worden niet bij recht mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied zijn er wel gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend die in sommige gevallen (verder) moeten worden gesaneerd. Deze gevallen hebben geen relatie met eventuele nieuwe plannen in het gebied.

Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

Conclusie

Naar verwachting zijn er bij de ontwikkellocaties geen belemmeringen op bodemgebied te verwachten. Bij de verdere ontwikkeling van deze plannen zal het aspect bodem worden bekeken.

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 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) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

Functiemenging

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Aan dit basisprincipe uit de VNG-uitgave is deels, in een iets aangepaste vorm, toepassing gegeven in dit bestemmingsplan. Bij de onderzoeksresultaten milieuzonering wordt hier verder op ingegaan.

Situatie in het plangebied

Het gebied Soest Midden heeft van oudsher een gemengd karakter. Het gebied is een mix tussen centrumgebied, agrarisch gebied en heeft een rijk verleden als het gaat om wonen en werken. Door de ligging en de aanwezigheid van kleinschalige bedrijvigheid kan het gehele gebied geclassificeerd worden als een *gebied met functiemenging*.

Daarbinnen kunnen minder strenge eisen gelden ten aanzien van de menging van functies en de gevolgen daarvan. Dit neemt niet weg dat als gevolg van de directe aanwezigheid van een individuele woning eisen kunnen worden opgelegd aan bedrijven, om te voorkomen dat overlast

ontstaat. Deze afweging vindt dan plaats (of heeft reeds plaatsgevonden) in het kader van de milieuvergunning voor het betreffende bedrijf. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies. De concrete inperking van de milieuhinder vindt zoals gezegd plaats in het kader van de milieuvergunning. Uitgangspunt is dat voor al de (bedrijfs)activiteiten specifieke vergunningen zijn afgegeven en meldingen gedaan op grond van de Wet milieubeheer.

Het gebied in Soest Zuid is overwegend een woonwijk. Door zijn ligging van 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 (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.

5.2.3 Geluidhinder

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze Wetten aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (b.v. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezondeerde (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 zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaaï

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

Spoorweglawaaai

Spoorwegen hebben volgens art 106b van de Wet geluidhinder een zone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(Lden).

Industrielawaaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers moet een op grond van art. 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 zonodig maatregelen worden getroffen. De voorkeursgrenswaarden bedragen respectievelijk 50 en 55 dB(A) (etmaalwaarde).

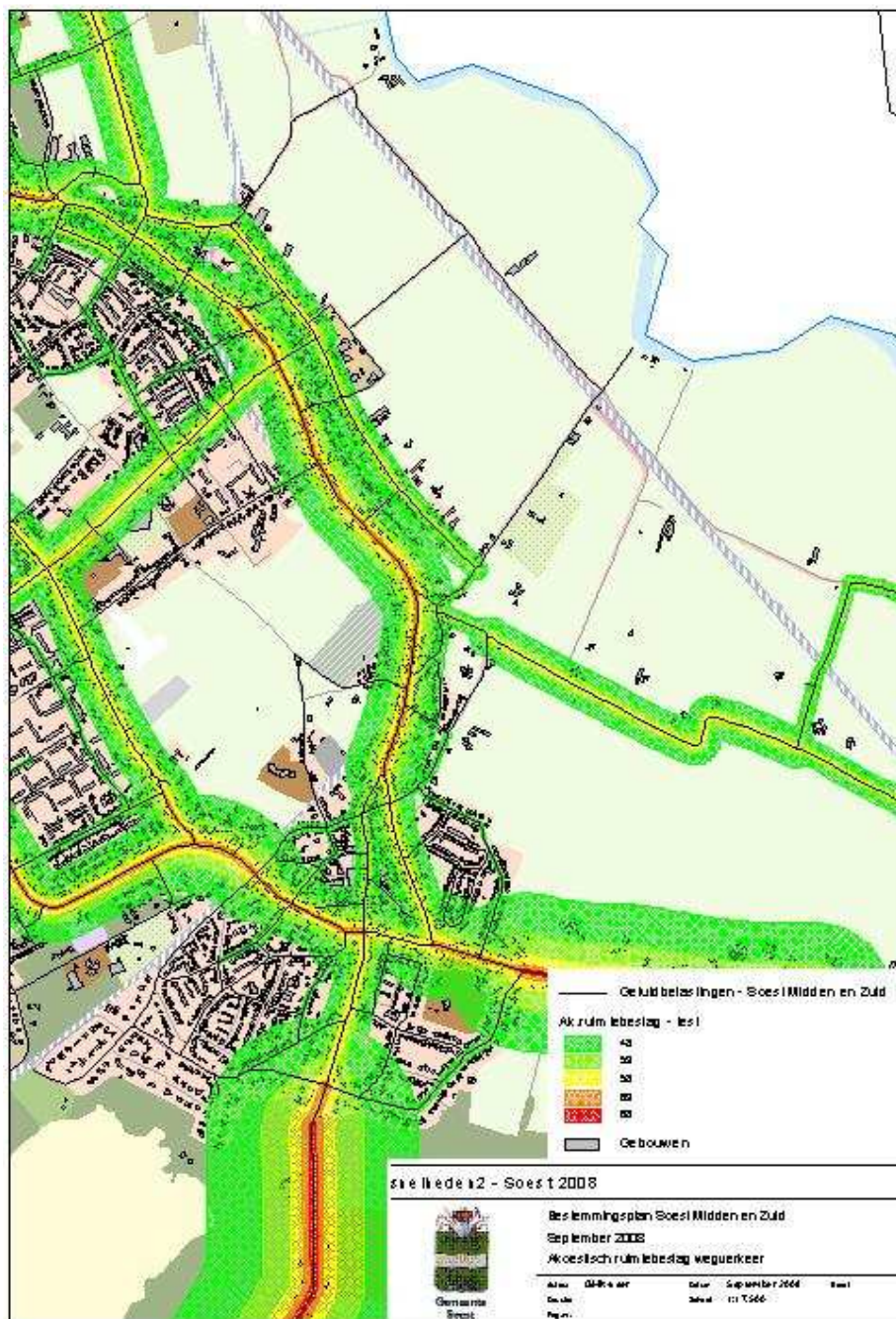
Situatie in het plangebied

Verkeerslawaaai

Het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid wordt doorsneden door een aantal drukke verkeerswegen. Van Zuid naar Noord zijn dat de Soesterbergsestraat, Birkstraat, Kerkstraat, Torenstraat, Middelwijkstraat, Steenhoffstraat. Van oost naar west zijn het de Birkstraat, de Vondellaan en de Ossendamweg. 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. Alleen het stuk Steenhoffstraat vanaf de rotonde bij de Dalweg tot aan het spoor is 30 km/uur en heeft derhalve geen zone. In geval van wijzigingen waarvoor een planologische procedure nodig is, is akoestisch onderzoek nodig om te beoordelen of er grenswaarden worden overschreden. De verwachting is dat de verkeersbelasting en daarmee de geluidsbelasting binnen het plangebied met name langs de oost-west route in de komende jaren nog zal toenemen. Op onderstaande kaart wordt globaal het akoestisch ruimtebeslag getoond. Binnen deze contouren is vrijwel altijd akoestisch onderzoek nodig bij nieuwbouw van woningen of geluidsgevoelige bestemmingen.

De woningen langs beide routes zijn veelal opgenomen op de saneringslijst wat inhoudt dat ze onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor geluidsisolatie.

Het tempo van de sanering ligt echter laag, ca. 10 woningen per jaar. Van belang is dat alleen woningen die niet ingrijpend zijn gewijzigd sinds 1986 in aanmerking komen voor sanering. Bij ingrijpende wijzigingen na 1986 is al rekening gehouden met isolatiemaatregelen via de bouwvergunning.

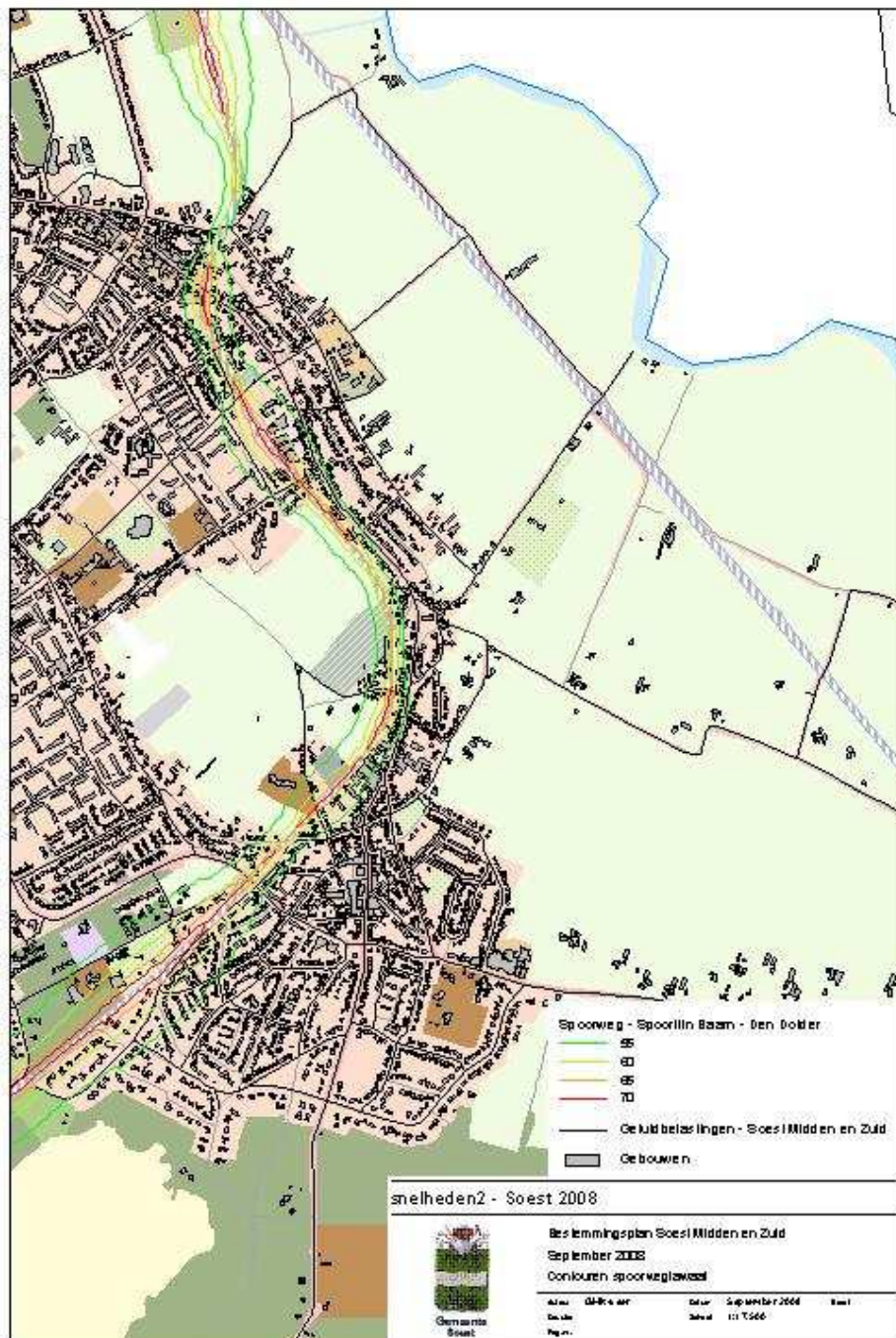


Figuur 9; Wegverkeerslawaai

Railverkeerslawaai

De westelijke grens van het plangebied is de spoorweg Baarn – Den Dolder. 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 onderstaande kaart zijn globaal de geluidscontouren weergegeven. Bij bouwplannen binnen de contouren is nader akoestisch onderzoek vereist.



Figuur 10; Railverkeerslawaai

Conclusie

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.

Aangezien toename van het railverkeer niet significant verandert en binnen deze zones geen nieuwe bouw mogelijkheden zijn opgenomen, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.4 Geurhinder

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht)

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 Wet geurhinder en veehouderij 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 diverse 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 voorschriften uit de voor het bedrijf geldende Activiteitenbesluit worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient bij de handhaving niet bezig te houden met de vraag of er spraken 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 milieuvergunning een acceptabel geurhinderniveau vast te stellen.

Situatie in het plangebied

De gebieden van het betreffende bestemmingsplan bestaan voornamelijk uit woningbouw. Deze worden bestempeld als geurgevoelige objecten. De bedrijven welke in het betreffende bestemmingsplan vallen en waar de Wet milieubeheer op van toepassing is bestaan uit voornamelijk detailhandel en in beperkte mate veehouderijen. Het grootste gedeelte van deze bedrijven valt onder het activiteitenbesluit (type B) de overige bedrijven vallen onder de vergunning of het besluit landbouw (type C) ook is er binnen het plangebied een vergunningsplichtig afvalscheidingstation waar het bevoegde gezag ligt bij de provincie Utrecht.

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 voorschriften 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. Voor 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.

Veehouderijen

Voor de inrichtingen welke vallen onder het Besluit landbouw gelden de afstanden welke in het besluit worden aangegeven om geurhinder voor een gevoelig object te beperken. Voor de inrichtingen waar de vergunningsplicht van toepassing is zal bij vergunning verlening voor veehouderijen rekening moeten worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) middels deze regelgeving wordt de omvang van de stankcirkel bepaald. Bij de bestaande veehouderijen is het niet toegestaan stankgevoelige objecten binnen deze stankcirkel cq geurcontour te projecteren. Deze stankcirkels staan op de stankcirkelkaart van de gemeente Soest aangegeven.

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.

Voor de huidige veehouderijen zijn dan ook de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt. Het beleid van de gemeente is er op gericht om hinderlijke bedrijven uit de woonwijken te plaatsen.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is het mogelijk binnen de gemeente geurbeleid te ontwikkelen. Door het opstellen van geurbeleid is het mogelijk van normen uit de Wet geurhinder en veehouderij af te wijken. Om van de wettelijke normen af te mogen wijken, dient binnen de gemeente een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening met betrekking tot geurhinder te zijn opgesteld. Binnen de gemeente Soest wordt momenteel geurbeleid ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van deze plannen zal er nadrukkelijk getoetst worden aan het geldend beleid.

5.2.5 Luchtkwaliteit

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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 1%. De 1 %-grens wordt gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen de Nederlandse Regering heeft ingestemd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht.

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het Besluit gevoelige bestemmingen 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

In de jaarrapportage 2006 luchtkwaliteit is aangegeven dat er bij een aantal woningen langs de Vondellaan, Birkstraat, Van Weedestraat, Steenhoffstraat en Torenstraat de norm voor fijn stof wordt overschreden. Het betreft woningen die relatief dicht bij de wegas liggen, zelfs dichter dan de rekenafstand toentertijd.

In de jaarrapportage 2006 is aangegeven dat die overschrijdingen in 2010 niet meer aanwezig zijn bij deze woningen.

Er hoefde geen actieplan te worden opgesteld om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Vanaf het rapportagejaar 2007 wordt er landelijk gerapporteerd aan de hand van een verkeersmodel waaruit blijkt dat er in Soest in de toekomst geen knelpunten meer zijn.

Conclusie

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

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).

Bedrijvigheid

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.

Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)

In de Beleidsnota zijn de provinciale ambities voor de jaren na 2003 uitgewerkt. Deze zijn hoger dan de wettelijke ondergrens. Voor het PR streeft de provincie naar een kans op overlijden die niet groter is dan één op de honderd miljoen jaar (10^{-8} per jaar), terwijl ten aanzien van het GR de provincie streeft naar 0,1 maal de oriënterende waarde. De ambities van de provincie Utrecht worden door de gemeente Soest onderschreven. Er wordt vanuit gegaan dat door het stringent hanteren van de wettelijke regels naar dit ambitieniveau toe zal worden gegroeid.

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 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:

- 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;

Situatie in het plangebied

Vuurwerkbedrijven

Binnen het plangebied zijn tevens enkele bedrijven aanwezig waar opslag van consumentenvuurwerk plaatsvindt. 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. Dit is bij de aanwezige vuurwerkbedrijven het geval.

LPG-Tankstation

Binnen het plangebied is, op een perceel aan de Birkstraat 108 een lpg-tankstation gevestigd. Een lpg tankstation wordt aangemerkt als zogenaamde Bevi-inrichting. Er is een vergunningaanvraag ingediend, met daarin een maximale doorzet van 1.000 m³. Na 2010 wordt een maximale doorzet van 1.500 m³ per jaar aangevraagd.

Voor het plangebied is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Het onderzoek is gedaan door DHV B.V. en heeft als titel "Externe veiligheid Bestemmingsplan Overhees-Boerenstreek en bestemmingsplan Soest-Midden/Soest-Zuid", datum mei 2008 met registratienummer MD-MV20080421. Met betrekking tot het tankstation is door de VRU geadviseerd op basis van een eerder onderzoek door Adviesgroep AVIV BV met als titel Risicoanalyse LPG-tankstation De Korte Duinen te Soest, datum 28 maart 2008 met projectnummer 071247. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de vergunningprocedure voor het tankstation. Binnen het plangebied is, op een perceel aan de Birkstraat 108 een lpg-tankstation gevestigd. Een lpg tankstation wordt aangemerkt als zogenaamde Bevi-inrichting. Er is een vergunningaanvraag ingediend, met daarin een maximale doorzet van 1.000 m³. Na 2010 wordt een maximale doorzet van 1.500 m³ per jaar aangevraagd. De conclusies zijn hieronder weergegeven. Een verdere beschrijving van de resultaten is te vinden in bijlage 2.

In het op 1 juli 2007 gewijzigde Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen) wordt onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. Aangezien binnen het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid geen vestiging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk wordt gemaakt, is er sprake van een bestaande situatie. Op basis van het Revi geldt voor een nieuwe situatie een 10^{-6} -contour (PR) van 40 m rond het vulpunt en respectievelijk 25 m en 15 m vanaf het ondergrondse lpg-reservoir en lpg-afleverzuil. Er liggen geen kwetsbare objecten binnen deze genoemde afstand. Er liggen binnen deze contour wel enkele beperkt kwetsbare objecten. Dit zijn een kantoorgebouw aan de Birkstraat 108A (een kantoorgebouw met een bruto oppervlak van

minder dan 1500 m²) en een restaurant aan de Birkstraat 108D. het kantoorgebouw aan de Birkstraat 108A ligt tevens binnen een straal van 25 meter van het ondergrondse reservoir. Voor beperkt kwetsbare objecten betreft de PR 10⁻⁶-contour echter een streefwaarde. Hiervan kan het bevoegd gezag, gemotiveerd, afwijken. Dit kan als het bijvoorbeeld gaat om een bestaande situatie.

Aangezien het plan een bestaand Bevi-bedrijf en bestaande beperkt kwetsbare objecten betreft en er verder ook niks wijzigt in de situatie, kan in deze situatie van de richtwaarden worden afgeweken.

Na 2010 zal de doorzet van 1.500 m³ per jaar bedragen. Dan geldt voor (beperkt)kwetsbare objecten een PR 10⁻⁶-contour van 40 meter.

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico wordt voor de 10⁻⁶ risicocontour per jaar voldaan aan het Bevi. Onduidelijk is of het ambitieniveau van de provincie wordt gehaald, omdat het Revi geen afstanden geeft tot de 10⁻⁸ risicocontour.

Voor het groepsrisico dient de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van het lpg-tankstation worden vastgesteld. Ingevolge het Revi bedraagt dit invloedsgebied bij een jaarlijkse doorzet tot 1.500 m³ lpg per jaar 150 m vanaf het vulpunt. Slechts één woning in het plangebied valt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 150 m contour van het lpg-tankstation liggen geen andere kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten (binnen dan wel buiten het plangebied). De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt voor dit tankstation dan ook niet overschreden. Daarnaast worden er geen ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het tankstation mogelijk gemaakt.

Conclusie

Binnen het invloedsgebied van 150 meter, zijn maximaal ongeveer 67 mensen aanwezig. Volgens de bij de handreiking behorende tabel met personendichtheden bij LPG-tankstations wordt net aan de grenswaarde voor het groepsrisico voldaan, indien er maximaal 17 mensen per hectare aanwezig zijn. Het invloedsgebied heeft een oppervlakte van 6,9 ha. Totaal aanwezige mensen per hectare is dan 9. Er wordt voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Aangezien er geen wijziging in het groepsrisico plaatsvindt, is een verantwoording met betrekking van het groepsrisico voor deze risicobron in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

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

In het kader van de uitvoerbaarheid is dit plan worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De reactie zal hieronder worden samengevat.

In uw e-mail van 6 augustus heeft u een eerste concept van het bestemmingsplan Soest midden en zuid aan ons voorgelegd. Dit concept geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Zoals in de waterparagraaf (paragraaf 5.3) staat beschreven gaan wij ervan uit dat bij herontwikkeling van stedelijk gebied een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd.

In paragraaf 6.2 zijn de regels van het bestemmingsplan beschreven. Binnen de bestemming "Groen" zijn "Watergangen" en "Waterpartijen" toegestaan. Wij vragen u dit aan te vullen met "Waterhuishoudkundige voorzieningen" zoals duikers en stuwen. Ook willen wij u vragen om "Watergangen", "Waterpartijen" en "Waterhuishoudkundige Toelichting bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (zoals vastgesteld door de Raad op 15 december 2011)

voorzieningen" toe te staan binnen de bestemmingen "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" en "Bos". Voor de bestemming "Verkeer" vragen wij u om ook Waterhuishoudkundige voorzieningen" toe te staan.

In paragraaf 7.3.2 is een lijst opgenomen met partijen die worden aangeschreven in het kader van de inspraak conform artikel 3.1.1 Bro. Wij vragen u om Waterschap Vallei & Eem aan deze lijst toe te voegen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal aangepast worden op basis van de ingebrachte reactie van het waterschap Vallei & Eem.

5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit

Water bij nieuwe ontwikkelingen

Grondwater

Bij alle ontwikkelingen, vooral in de laaggelegen oostelijke rand van de wijk Soest Midden dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Infiltratievijvers worden niet gezien als oppervlaktewater.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden.

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.

5.4 Natuurwaarden

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 natuuroets 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 'natuuroets' uitgevoerd te worden. In de natuuroets 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 moeten 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.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied grenst deels aan de groene contour en enkele percelen liggen er ook gedeeltelijk in (EHS bestaande natuur).

De nieuwe ontwikkelingen liggen binnen de rode contouren en hebben gelet op de omvang en de ligging van de wijzigingsgebieden geen invloed op de EHS.

Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Eempolder. Dit gebied is aangewezen als Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. Het landelijk gebied ten noorden van de Eemweg is aangewezen als open gebied; het gebied ten zuiden van aan de Eemweg is aangewezen als overgangsgebied.

Te beschermen en te ontwikkelen kernwaarden zijn in het open gebied zijn:

- rust;
- ruimte;
- openheid;
- vergezichten;
- lucht;
- donkerte;
- weilanden;
- beperkte aanwezigheid van bebouwing en begroeiing.

Het overgangsgebied is de toegang naar het open landschap. Bij de bebouwde gebieden is het contrast het sterkst. Hier grenst een open gebied direct aan een besloten gebied. In de landelijke gebieden gaat het open gebied via de overgangsgebieden meer geleidelijk over naar een besloten gebied. Door deze vermenging hebben ze invloed op het open gebied van Arkemheen en Eemland. De zichtlijnen in het open gebied zijn op verschillende plaatsen langer doordat zij doorlopen in het overgangsgebied. Te beschermen en te ontwikkelen kernwaarden zijn hier het contrast met het open gebied, de afwisseling in landschap (open en besloten), de landschappelijke kenmerken van het aanliggende open gebied en de meer half open en gesloten landschappen en de doorlopende zichtlijnen van het open gebied in het overgangsgebied.

Er zijn extra regels nodig vanwege de invloed van de aangrenzende bebouwing op het nationaal landschap. In het voorontwerp hadden een aantal agrarische percelen een agrarische bestemming, terwijl dit agrarisch met landschappelijke waarden moet zijn.

Daar waar mogelijk is voor percelen met woonbestemming, grenzend aan het nationaal landschap, in de verbeelding openheid (tuinbestemming) opgenomen.

Het Landschapsontwikkelingsplan 2005

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.

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

Het landschap binnen het plangebied Soest Midden en Zuid bevat een deel van de helling van de Soester Eng, een stuwwalglooiing. De noord- en oostzijde van het plangebied wordt gevormd door een afwisselend dekzandlandschap. Het zuiddeel van het plangebied bestaat uit een smeltwaterwaaier; dit is een waaivormige afzettingenvorm die tijdens de ijstijd voor een ijskap of gletsjerfront gevormd is. Al deze landschapsvormen leveren een verschillende archeologische verwachting op, als het gaat om historische bewoningskansen.

Zowel de Soester stuwwal als haar hellingen, als ook de hogere delen van het dekzandlandschap waren al gedurende de vroegste historie van Soest een zeer geschikte bewoningslocatie. Zowel jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie) als landbouwers (Late Prehistorie) leefden naar verwachting in dit gebied. Waar de overgangszones (tegen de stuwwallen aan gelegen) nog resten van bewoning uit de Prehistorie kunnen bevatten, geldt dat in veel mindere mate voor de relatief laaggelegen vlakke in de uiterste noordhoek van het plangebied. Het wordt verondersteld dat dit gebied altijd te nat was voor bewoning gedurende deze vroegste perioden.

Het gebied tussen de Lange Brinkweg – Korte Brinkweg en de Van Weedestraat – Steenhoffstraat – Middelwijkstraat (de *Brink*) en de Kerkebuurt waren mogelijk al in de Vroege Middeleeuwen (500-1000 na Chr.) bewoond en vormde de kern van waaruit het huidige Soest is ontstaan. Gedurende de Late Middeleeuwen (1000-1500 na Chr.) zijn delen van Soest opgehoogd met plaggen, om het land op deze manier vruchtbaar te maken. Een deel van dit middeleeuwse plaggendek (esdek) is aan de oostzijde van het plangebied nog aanwezig. Het oude plaggendek verhoogt de kans op onverstoorde archeologische resten uit eerdere perioden.

Dwars door het plangebied loopt een oude verbindingsweg: het huidige tracé Van Weedestraat – Steenhoffstraat – Middelwijkstraat – Kerkstraat – Birkstraat. Aan de Birkstraat werd in 1653 de buitenplaats Heuvel en Dal gesticht, dat tegenwoordig bekend staat onder de naam Vosseveld. Voor zover bekend heeft zich binnen het plangebied één historische molenplaats bevonden; molen De Vlijt ter hoogte van Baron Bentinckstraat.

Archeologische waarden en verwachtingen

Een kleine zone rond de Schapendrift, in het zuiden van het plangebied, valt binnen de regeling van een **Beschermde Archeologisch Rijksmonument** (Lange- en Korte Duinen). Het gebied rond de *Brink* en de Kerkebuurt is een **Archeologisch Waardevol Gebied (AWG 2)**.

Daarnaast zijn in het plangebied drie soorten *verwachtingsgebieden* aanwezig: een zone met een **hoge archeologische verwachting (AWV 1)** ten westen van het tracé Van Weedestraat –

Steenhoffstraat – Middelwijkstraat – Kerkstraat, en in de zuidoosthoek van het plangebied (landgoed Vosseveld).

De gehele zuidwestzijde en oostzijde van het plangebied hebben een **middelhoge archeologische verwachting (AWV 2)**.

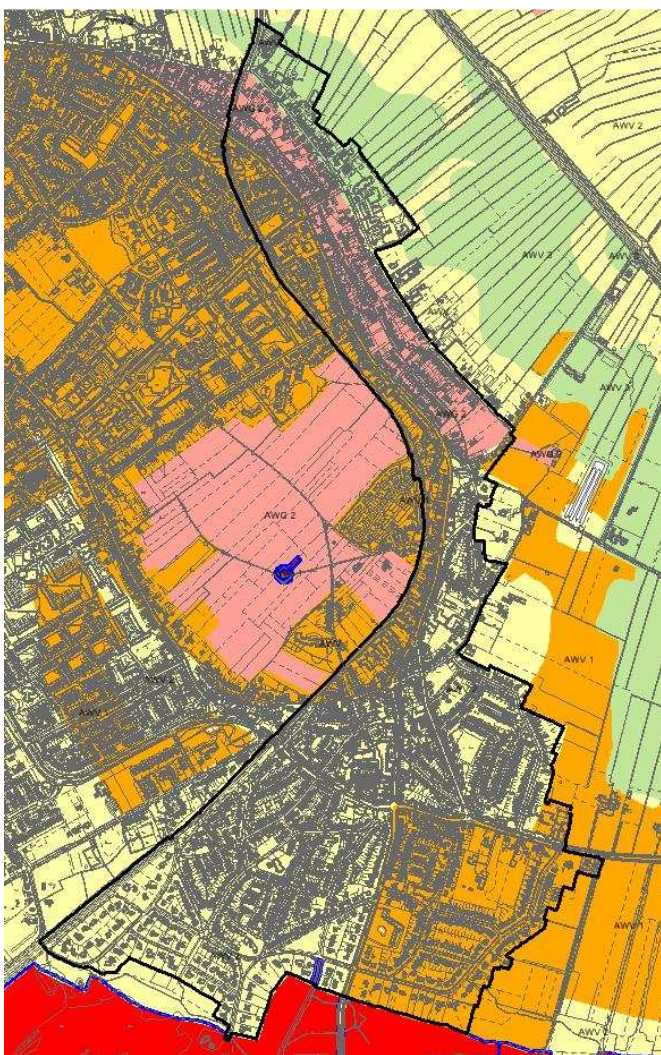
Een kleine zone in het noorden heeft een **lage archeologische verwachting (AWV 3)**.

In de Beleidsnota archeologie is aangegeven welke aanvullende vergunningsvoorwaarden (o.a. archeologisch onderzoek) gelden bij plannen voor bodemversturende activiteiten in zones met een archeologische waarde en verwachting.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen.

Als het bodemprofiel aantoonbaar is verstoord dan kan na goedkeuring afgezien worden van archeologisch veldonderzoek.

Bij ingrepen in een **Beschermde Archeologisch Rijksmonument** dient te allen tijde een monumentenvergunning aangevraagd te worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Figuur 11: Archeologische beleidsadvieskaart

5.6 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waarin 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 hoogdrukaardgasleidingen;
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie.

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 zakelijk rechtstreek. 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

Binnen het plangebied zijn geen leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig waarvoor de circulaire Zonering langs hoogdrukaardgasleidingen en de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie van toepassing zijn.

Het Waterschap Vallei & Eem heeft gevraagd om een beperkte zone langs de rioolwaterpersleiding (vanuit Soesterberg) aan te houden. Deze zone is aangegeven op de verbeelding

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 plankaart beschreven.

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart 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 plankaart 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. Voor de ontwikkellocaties waarvan nog onvoldoende bekend is, is op de plankaart een gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" opgenomen. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de plankaart en in de regels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructurering 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 behoeft te worden opgesteld alvorens een bouwvergunning (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 vrijstellings- 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 voorschriften 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 begripsregels, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten en berekenen.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de belangrijkste bestemmingen:

Agrarisch (A)

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

Agrarisch met waarden (AW)

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

Bedrijf (B)

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

Maatwerk bestaande bedrijven

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

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

De volgende bedrijven hebben een maatwerk bestemming:

Adres	Bedrijf	Activiteit	SBI-code	Milieu categorie	Aanduiding maatbestemming
Soesterbergsestraat 76	Tin-Q Tankstation	Benzineservicestation zonder LPG	473	2	(vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
Birkstraat 108	Avia de Korte Duinen BV	Benzineservicestation met LPG < 1.000 m ³ /jr	473	3.1	(vml) verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
Birkstraat 9	Benzinestatio n de Birk	Benzineservicestation zonder LPG	473	2	(vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
Soesterbergsestraat 6 D	D. de Ridder	Autosloperijen: b.o. <= 1.000 m ²	4677	3.1	(sgd = autosloperij)
Kerkpad ZZ 63	De Sprong	Natuursteenbewerkings bedrijf zonder breken, zeven en drogen: p.o. < 2.000 m ²	237	3.2	(sdh = natuursteenbewerking sbedrijf)
Lange Brinkweg 11	Dijssel	Tank- en reservoirbouwbedrijven : p.o. < 2.000 m ²	2529, 3311	4.2	(sb = tank- en reservoirbouwbedrijf)
Torenstraat 22 A	Practicum Grafimedia groep BV	Drukkerijen (vlak- en rotatiediepdrukkerijen)	1812	3.2	(sb = drukkerij)
Birkstraat 105 E	Silver Autoschade Soest	Autospuitinrichtingen	45204	3.1	(sb = autospuitinrichting)
Grote Melmweg 7 A	W. van Logtestein	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	41, 42, 43	3.1	(sb = bouwbedrijf)
Braamweg 26					(b<1)

Als bijlage 1 bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van alle in het bestemmingsplan opgenomen bedrijven, winkels en andere voorzieningen. Daarbij is per adres aangegeven om welk bedrijf / welke instelling het gaat, en op welke wijze het bedrijf / de instelling in het plan geregeld is. Het gaat daarbij zowel om de bestemming, als om de zonering op de plankaart en het eventuele maatwerk.

Bos (B)

De bospercelen en bosranden langs woongebieden die gelegen zijn binnen het plangebied worden door middel van de bestemming "Bos" aangeduid.

Centrum-1 (C-1)

Functies waaraan binnen deze bestemming gedacht moet worden zijn detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor maatschappelijk, verkeer, en wonen.

Het winkelcentrum Soest Zuid heeft deze bestemming gekregen omdat het winkelaanbod en aanverwante publiekstrekkende functies hier geconcentreerd moeten worden. Het belangrijkste uitgangspunt is concentratie van winkels op de begane grond. Wonen is hier niet toegestaan.

Centrum-2 (C-2)

Functies waaraan binnen deze bestemming gedacht moet worden zijn detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor maatschappelijk, verkeer, en wonen.

Het winkelcentrum Soest Zuid heeft deze bestemming gekregen omdat het winkelaanbod en aanverwante publiekstrekkende functies hier geconcentreerd moeten worden. Het belangrijkste uitgangspunt is concentratie van winkels op de begane grond. Wonen op de begane grond is niet wenselijk in een winkelcentrum omdat dit leidt tot een verstoring van het winkelfront. Op de verdieping is wonen toegestaan.

Detailhandel (DH)

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

Detailhandel-Grootschalig (DH-G)

Grootschalige detailhandel (outdoor- en sportartikelen, tuininrichtingsartikelen, keuken en sanitair en woninginrichtingsartikelen) is geconcentreerd aan de Birkstraat.

Gemengd (GD)

In Soest Midden komt een functieverweving van wonen, detailhandel en bedrijvigheid voor. Deze functieverweving, buiten het centrumgebied, bestemd als "Gemengd". Binnen deze bestemming is een diversiteit aan functies mogelijk. Hiermee ontstaat er een flexibele regeling waarin de functiemenging kan blijven bestaan.

Groen (G)

De groenvoorzieningen die een structurerende functie hebben voor de groenstructuur in het plangebied, zijn conform de huidige situatie als "Groen" bestemd. Ook parken en plantsoenen vallen hier onder. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, watergangen en waterpartijen toegestaan.

Horeca (H)

De horecavestigingen binnen het plangebied zijn voorzien van een passende regeling.

Kantoor (K)

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

Maatschappelijk (M)

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

Sport (S)

Binnen het plangebied zijn een sportzaal (De Bunt), sportvelden aan de Henriëtte Blaekwegvestigd. Deze functies hebben allemaal de bestemming "Sport" gekregen.

Tuin (T)

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

Verkeer (V)

De in het plangebied aanwezige wegen, parkeerterreinen, spoorverkeer en het treinstation hebben allemaal de algemene bestemming "Verkeer" gekregen. Binnen deze verzamelbestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen.

Naast de in het plangebied voorkomende wegen zijn ook het station Soest Zuid en de spoorverbinding Utrecht-Baarn opgenomen in deze bestemming.

Wonen (W)

De woningen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als "Wonen".

In deze bestemming zijn de woningen zelf op de plankaart begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is via codes op de plankaart aangegeven, welk soort woningen is toegestaan ofwel mag worden gebouwd.

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

Om de flexibiliteit te vergroten is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om nieuwe woningen op een ander plaats op het perceel te kunnen laten. De nieuwe woning moet dan wel voldoende afstand houden tot de omliggende gronden. Voorafgaande aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt gekeken of waardevolle bomen hierdoor niet in gevaar komen en is het mogelijk om inspraak te verlenen en een overeenkomst te sluiten. In de overeenkomst kunnen de financiële gevolgen voor de gemeente geregeld worden: Aanleg- en herstellkosten, inleg in een woningbouwfonds en gevolgen van planschade. Ook wordt in de overeenkomst geregeld dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd, waarbij een waarborgsom of een bankgarantie wordt geëist.

Bijbehorende bouwwerken behorende bij het hoofdgebouw

Bijbehorende bouwwerken behorende bij het hoofdgebouw mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de woningvlakken worden gebouwd. Buiten woningvlakken mogen uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen behorende bij de woonbestemming.

De dieptemaat van aan- of uitbouwen is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning zoals op de plankaart is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht dient te worden dat het woningvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. In het geval dat de 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.

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 aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

bedrijf aan huis.

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de voorschriften is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een vrijstelling. Voor vrijstelling dient te worden voldaan aan de bij die vrijstellingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende

onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De gronden met een archeologische waarde of verwachtingswaarde zijn beschermd middels een dubbelbestemming. Dit houdt in dat er geen ingrijpende werkzaamheden in het gebied gedaan mogen worden zonder dat is aangetoond hoe er omgegaan wordt met de bijzondere waarde van het gebied.

6.2.3 Algemene regels

Gebruiksbepalingen

In de algemene gebruiksbepalings wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. 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. Conform bestendige jurisprudentie is die verbodsbepaling voorzien van een vrijstellingsbepaling, waarmee in uitzonderlijke gevallen een te grote 'hardheid' van het verbod kan worden vermeden.

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht met uitzondering van de massagesalon aan de Lange Brinkweg 68; ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Het plan bevat een algemene vrijstellingsbevoegdheid 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 blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

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 plankaart in beperkte mate worden verschoven. Bestemmingsplan. Verder kunnen de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en de bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Antidubbelbepaling

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.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrechtelijke bepalingen

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt

beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

6.3 De verbeelding

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

HOOFDSTUK 7 UITVOORBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de 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, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt 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, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Voor de ontwikkellocaties is in het kader van het bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie. De uitvoering van de plannen, zoals eerder beschreven in paragraaf 4.2.2 is vooralsnog niet aan de orde.

Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt en binnen het kader van het bestemmingsplan kan een bouwvergunning 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridisch conserverende regeling van de bestaande situatie. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden voor een nieuwe ontwikkeling zal een maatschappelijke toets uitgevoerd worden waarbij burgers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te kunnen reageren op de concrete plannen. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.

7.3 Inspraak en overleg

De Nota van inspraak en vooroverleg is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Soest. Deze nota is in de toelichting als bijlage aangehecht.

7.3.1 Inspraak

De inspraakreacties hadden voor een belangrijk deel betrekking op onduidelijkheden over (nieuwe) bouwvlakken en nok- en goothoogtes.

Een belangrijke wijziging t.o.v. het voorontwerp is de nieuwe aanduiding voor de grootschalige detailhandel aan de percelen Birkstraat 99-105.

7.3.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Rijksdienst voor cultureel erfgoed;
3. VROM-inspectie;
4. Gemeente Amersfoort;
5. Waterschap Vallei & Eem;
6. Monumentencommissie Soest.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijlage Nota van inspraak en vooroverleg.



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