

**Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Scoutingterreinen Bosstraat
NL.IMRO.0342.BPSOE0016-0301
29 September 2016**

Toelichting

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 Algemeen en aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	8
1.3 Doelstelling.....	10
1.4 Vigerende plannen	14
1.5 Leeswijzer	15
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	17
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.2.1 Wet ruimtelijke ordening.....	19
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening	19
3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	20
3.2.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	21
3.2.5 Wijzigingen in de ruimtelijke regelgeving	21
3.2.6 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
3.2.7 Wettelijke kaders	23
3.2.8 Nota Belvédère (1999).....	23
3.2.9 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)	23
3.2.10 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007).....	24
3.2.11 Natuurbeschermingswet (1998)	25
3.2.12 Flora- en Faunawet.....	25
3.2.13 Ecologische Hoofdstructuur.....	26
3.2.14 Wet geluidhinder	26
3.2.15 Wet gemeentelijke watertaken	27
3.2.16 Nationaal Bestuursakkoord Water.....	27
3.2.17 Watertoets	28
3.2.18 De Europese kaderrichtlijn Water	29
3.2.19 Wet gemeentelijke watertaken (2008)	29
3.2.20 Nationaal Waterplan	29
3.3 Inleiding	30
3.4 Provinciaal beleid.....	30
3.4.1 Structuurvisie 2005-2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)	30
3.4.2 Beleidslijn nieuwe Wro	31
3.4.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (2009)	31
3.4.4 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015	32
3.4.5 Waterplan 2010-2015.....	32
3.4.6 Grondwaterplan 2008-2013.....	32
3.5 Regionaal beleid	33
3.5.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015.....	33
3.6 Gemeentelijk beleid	33

3.6.1 Structuurvisie Soest 2009-2030	33
3.6.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)	33
3.6.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 -2015	34
3.6.4 Groenstructuurplan	34
3.6.5 Welstandsbeleid	34
3.6.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan 2010 - 2014	34
3.6.7 Beschermd stads- en dorpsgezicht	35
3.6.8 Beeldkwaliteitplannen	35
3.6.9 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015	35
3.6.10 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015	35
3.6.11 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 - 2017	36
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	37
4.1 Verantwoording gemaakte keuzen	37
4.1.1 De locatiekeuze	37
4.1.2 Keuzen betreffende omvang, uitvoering en inrichting	37
4.1.3 Keuze ontsluitingsweg	38
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Milieuaspecten	39
5.2.1 Milieueffectrapportage	39
5.2.2 Bodem	39
5.2.3 Milieuzonering	40
5.2.4 Geluid	41
5.2.5 Externe veiligheid	45
5.3 Water	47
5.3.1 Watertoets	47
5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit	47
5.4 Natuur	47
5.4.1 Soortenbescherming	47
5.5 Archeologie	48
5.6 Kabels en leidingen	50
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET	53
6.1 Inleiding	53
6.2 De regels	53
6.2.1 Inleidende regels	53
6.2.2 Bestemmingsregels	53
6.2.3 Algemene regels	53
6.2.4 Overgangs- en slotregels	54
6.3 De verbeelding	54
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
7.1 Algemeen	55
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan	57
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

8.2.1 Algemeen.....	57
8.2.2 Inspraak en vooroverleg	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen en aanleiding

Algemeen

De Stichting Scouting Groep Don Bosco is opgericht in 1930 en kent een rijke historie binnen de Gemeente Soest.

Met ca. 75 jeugdleden verdeeld over Bevers, Esta's, Scouts en Sherrows, 16 Stamleden, 14 actieve leidinggevers en 6 bestuursleden wordt niet alleen gezorgd voor een gezonde continuïteit van de scoutinggroep maar wordt vooral gezorgd voor een actieve club met diverse jaarlijkse hoogtepunten. Daarnaast levert Scouting Groep Don Bosco een belangrijke maatschappelijke bijdrage aan de Soester samenleving.

Het huidige onderkomen van Don Bosco ligt aan de Heideweg in Soest, ingeklemd tussen woningen en het kinderdagverblijf Het Duinpaleis. Om uiteenlopende redenen is dit onderkomen niet meer geschikt voor een actieve scoutinggroep. Daarnaast is het huidige clubgebouw zelf verouderd en de onderhoudskosten nemen een steeds groter aandeel in de exploitatiekosten.

Daarom is in samenspraak met de gemeente Soest gekozen voor een nieuwe locatie met daarop een nieuw te realiseren clubgebouw. Het college van B&W van de gemeente Soest heeft zich in 2009 bereid verklaard door middel van een projectbesluit ontheffing te verlenen op grond van artikel 3.6 Wet Ruimtelijke Ordening. Vervolgens is hard gewerkt om de financiële middelen voor dit project te vergaren.

Aanleiding

Buiten spelen is voor kinderen belangrijk. Het is niet alleen gezond maar ook belangrijk voor hun sociale ontwikkeling. Een inspirerende omgeving speelt hierbij een belangrijke rol. Bos en duinen vormen een geweldige speeltuin voor de jeugdleden van scouting. De directe beschikbaarheid van uitgebreide bos-, duin- en heidegebieden maakt de Gemeente Soest tot een ideale gemeente met een actieve scouting community. Getuige de vier florerende scoutinggroepen in Soest.

In 1993 fuseert Don Bosco met de meisjesgroep St. Agnes en trekt in het leegstaande pand aan de Heideweg. Het perceel grond wordt door de stichting Don Bosco gehuurd van de gemeente Soest. Een prachtige locatie, weliswaar ingeklemd tussen de woningen aan de Heideweg en de Duinweg maar voldoende groot en begroeid met voldoende (klim)bomen om de sfeer te creëren die bij het spel scouting hoort.

Eind jaren negentig wordt een deel van het terrein van Don Bosco gebruikt voor de uitbreiding van het naastgelegen kinderdagverblijf (Het Duinpaleis). Hierdoor neemt de speelruimte voor de jeugdleden met ca. 1/3 af. Bij de bouw van het kinderdagverblijf worden ook bomen gekapt op het scoutingterrein om de bouwplaats bereikbaar te maken. Naast het verlies aan oppervlakte verliest Don Bosco een deel van haar spannende speelterrein. Tevens geeft de gemeente aan dat de huidige locatie aan de Heideweg op termijn niet meer kan dienen als scoutingterrein en verkort de huurtermijn van vijf naar een jaar. Door de veranderende behuizing in de directe omgeving zoals rieten daken, zijn typische en traditionele scouting activiteiten, zoals een kampvuur te grote risico's en belasting voor de directe woon – en leefomgeving.

Daarnaast is de staat van het houten clubgebouw ondanks de inspanning van veel vrijwilligers de laatste 10 jaar flink verslechterd. Door de grote groei die medio de jaren negentig is gestart is het clubgebouw te klein geworden. Het sanitair voldoet niet meer aan de huidige normen en de keuken en verwarmingsinstallatie is gedateerd.

Don Bosco verzoekt in 2003 de gemeente medewerking om te komen tot verplaatsing van de club naar een ander (gemeente)terrein en de bouw van een nieuw clubgebouw in Soest. Hiertoe draagt Don Bosco zelf een aantal mogelijke locaties aan. Na onderzoek blijkt om uiteenlopende redenen geen van deze locaties geschikt te zijn. Onder druk van een motie in de gemeenteraad (november 2004) wordt een onderzoek ingesteld door de afdeling SOW naar een mogelijke locatie voor een clubgebouw eventueel in combinatie met andere scoutingclubs. Uit dit onderzoek blijkt dat slechts één terrein binnen de randvoorwaarden van de gemeente en Don Bosco valt en dit is het (bos)perceel aan de Bosstraat- Den Bliklaan waar nu ook de scoutinggroepen de Paltz & Eemgeuzen en de Fakkeldraagsters zijn gevestigd.

Het terrein is groot genoeg om nog een derde scoutinggroep te vestigen. Hoewel Don Bosco liever echt apart zit met de groep is deze locatie toch omarmd mede omdat het terrein nog genoeg

ruimte biedt waardoor op een redelijke afstand van de andere groepen de eigen identiteit kan worden bewaard.

Gezien het feit dat het huidige bestemmingsplan geen ruimte biedt voor bouwplannen is door de afdeling SOW (in overleg met de afdeling RO) geadviseerd om een verzoek in te dienen bij B&W voor planologische medewerking om de bouw van een nieuw clubhuis mogelijk te maken. Het schetsplan hiervoor is door architect Astrid Rasch gemaakt.

Uiteindelijk heeft het college van B&W van de gemeente Soest haar medewerking toegezegd aan de planologische inpassing in de vorm van een postzegelplan.

Chronologisch overzicht belangrijkste gebeurtenissen.

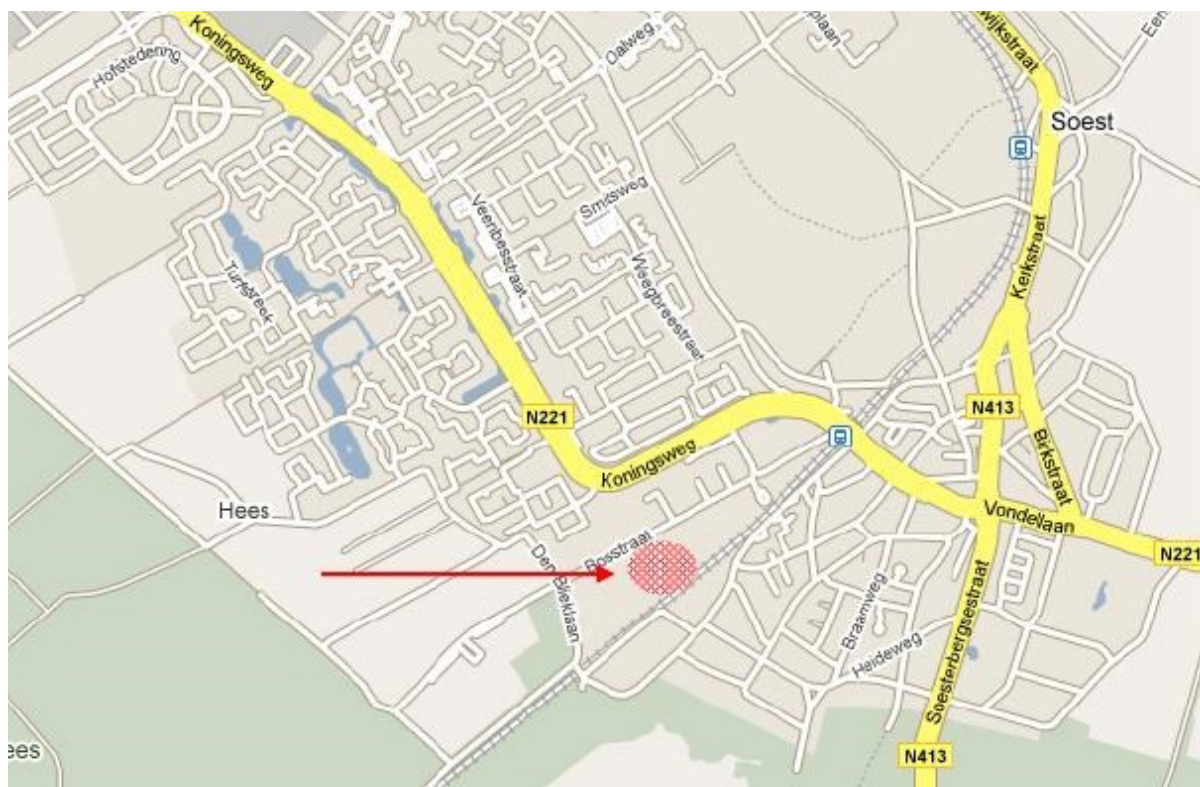
- Verzoek aan gemeente voor medewerking realisatie nieuw onderkomen (2003)
- Motie gemeenteraad (november 2004)
- Na onderzoek adviseert gemeente het Bosstraatgebied (september 2005)
- Uitnodiging gemeente om schetsplan voor Bosstraat in te dienen (februari 2006)
- Indienen schetsplan (juni 2006)
- Verzoek aanpassing geurcirkel (oktober 2006)
- Voortoetsing schetsontwerp welstandscommissie (april 2007)
- Verzoek planologische medewerking (juni 2007)
- Principe akkoord gemeente (dec 2007)
- Indienen verzoek herinrichting bosstraatgebied (juni 2008)
- Indienen bouwaanvraag fase 1 (november 2008)
- Ontwikkelen gebiedsvisie Bosstraat (november 2008)
- Toezegging projectbesluit (januari 2009)
- Vaststellen visie Bosstraat door gemeenteraad (juli 2009)
- Indienen ruimtelijke onderbouwing (november 2009)
- Verzoek tot financiële ondersteuning (november 2009)
- Verdere onderbouwing financiële paragraaf (2010)
- Raad spreekt zich unaniem uit voor financiële steun (november 2010)
- Toekenning subsidie en bankgarantie (oktober 2011)
- Overeenstemming verschuiving locatie clubgebouw (december 2011)

1.2 Ligging van het plangebied

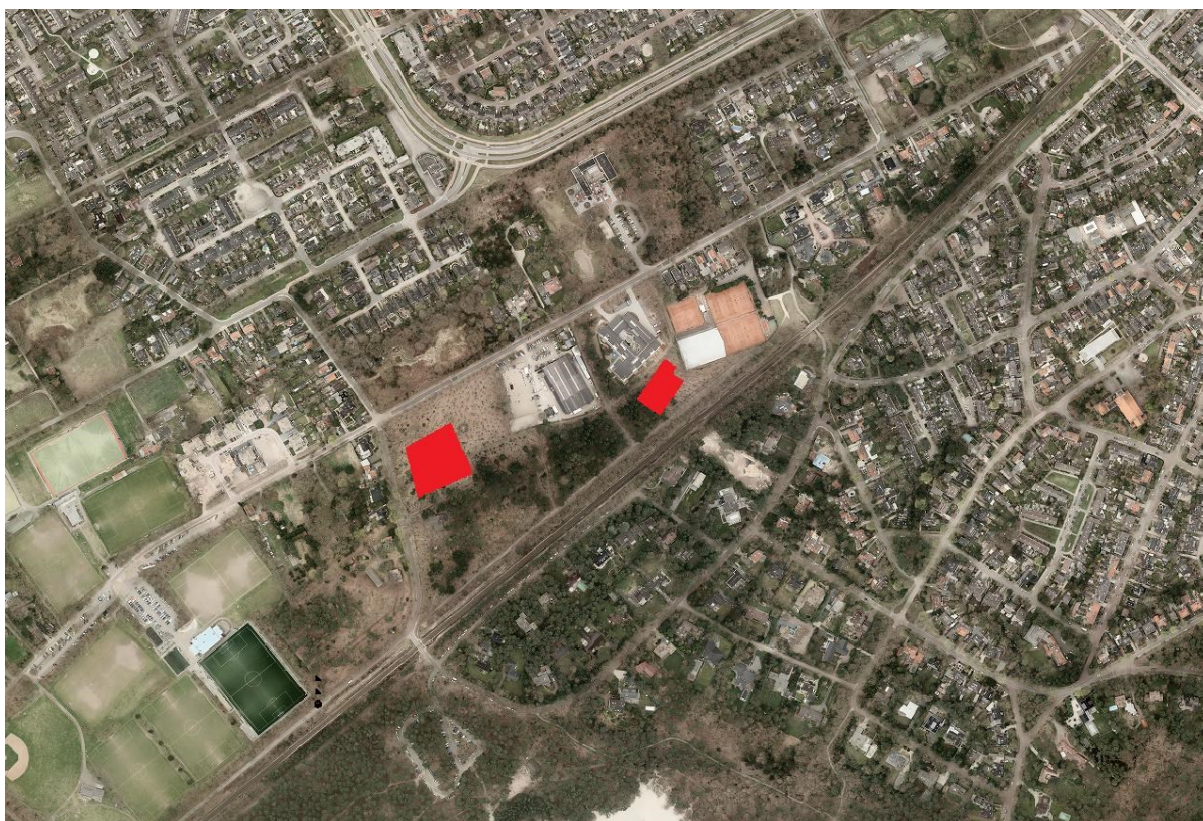
De locatie-Don Bosco is gelegen achter het Kinderdagverblijf de Blauwe Vogel aan de Bosstraat 77 te Soest. De situatie is weergegeven in de onderstaande afbeeldingen. In afbeelding 1 is globaal weergegeven waar het plangebied gelegen is binnen de kern van Soest. Het topografisch overzicht wordt gegeven in afbeelding 2. Afbeelding 3 geeft vanuit de lucht het plangebied weer met haar directe omgeving. Afbeelding 4 geeft een uitsnede van het nieuw te bouwen complex gepositioneerd in de kadastrale kaart. De geurcontour van 50 meter rond de bebouwing van de Manege Nieuw Eldorado heeft tot een optimalisatie van de positionering geleid (afbeelding 5).



Figuur 1 Situatie plangebied



Figuur 2 Topografisch overzicht plangebied



Figuur 3 Luchtfoto plangebied

De locatie-Don Bosco is gelegen aan de zuidoost rand van de kern Soest in een bosrijke omgeving in de nabijheid van een spoorlijn.

1.3 Doelstelling

Beschrijving huidige bebouwing en ontsluiting

De locatie-Don Bosco bestaat uit een bosperceel, voornamelijk bestaand uit Amerikaanse Eik. De locatie-Don Bosco zelf kent geen bebouwing. In de directe omgeving van het plan gebied bevindt zich de Manege Nieuw Eldorado, het kinderdagverblijf de Blauwe Vogel, en de tennishal van de tennisvereniging Soest-Zuid.

Op ca. 40 meter afstand ligt het dichtstbijzijnde woonhuis aan de Gentiaanlaan, aan de andere kant van de spoorlijn Baarn-Utrecht.

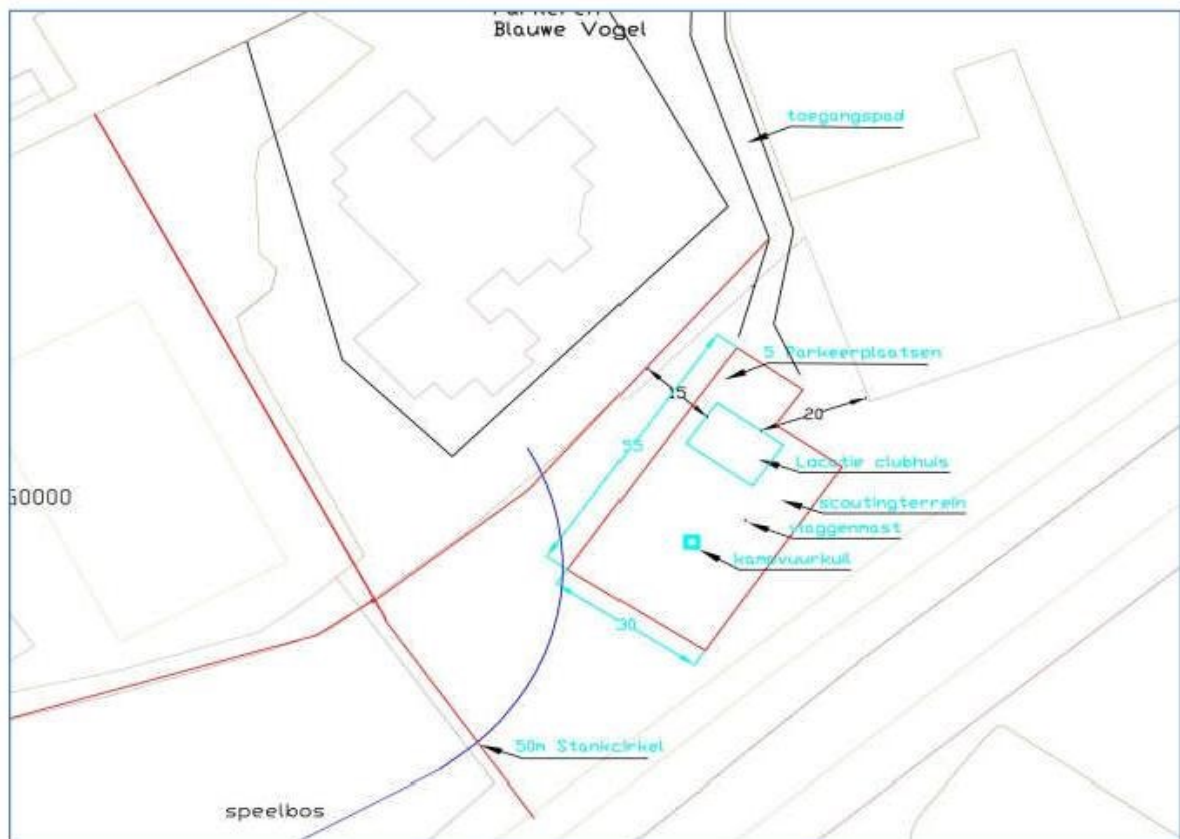
Het bosgebiedje wordt ontsloten door middel van verschillende (zand)paden. Een aantal paden is voorzien van een smalle asfaltverharding ten behoeve van fietsers en wandelaars. Het is op dit moment niet toegestaan met gemotoriseerd verkeer het gebied te betreden.

Zie figuur 6 en de bijlage voor een foto-impressie van de locatie.

Uittreksel Kadastrale Kaart



Figuur 4 Kadastrale inpassing



Figuur 5 Functionele indeling Locatie Clubhuis met geurcontour manege

Projectbeschrijving

Het clubgebouw van Don Bosco zal een grondoppervlak hebben van ca. 150m². De afmetingen van de buitengevels zijn 10 x15m.

Er is bewust gekozen voor duurzame en robuuste materialen.

De vloeren en fundering worden uitgevoerd in beton. Gevels bestaan deels uit metselwerk, hout rabatdelen (potdekseldelen) en houten kozijnen. De vensters worden voorzien van houten luiken om inbraak en vandalisme te voorkomen.

Verdiepingsvloer uitgevoerd in hout en plaatmateriaal.

Het dak wordt uitgevoerd met betonpannen en een zestal kiepbare dakvensters.

De nokhoogte van het gebouw dat 2 verdiepingen heeft is ca. 7m.

Erfpachtsovereenkomst

Met de gemeente Soest, de eigenaar van de grond, zal door Don Bosco een erfpachtovereenkomst worden afgesloten voor het scoutingterrein van ca. 1500m² met een opstalrecht voor het clubgebouw.

1.4 Vigerende plannen

Geldend bestemmingsplan

De locaties-Don Bosco en Paltz- en Eemgeuzen maken deel uit van het bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat". Daarin is de locatie-Don Bosco opgenomen met de bestemming 'Groen - Wijkgroen' en de locatie-Paltz- en Eemgeuzen met de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen - Wijkgroen'.

Zowel het college van B&W als de gemeenteraad heeft reeds in 2009 aangegeven medewerking te willen verlenen aan planologische inpassing van het scoutingterrein en clubgebouw in het bosgebied aan de Bosstraat. De gemeente Soest heeft na verlenen van de subsidie/garantstelling de initiatiefnemer de keuze gegeven het clubgebouw planologisch in te passen door middel van een aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing of door middel van inpassing ambtshalve.

Gebiedsvisie

De visie is ontwikkeld om een samenhangend kader te krijgen voor de diverse initiatieven die in het gebied spelen. Burgemeester en wethouders willen vooral het bosrijke karakter van de Bosstraat behouden en versterken in de vorm van 'boskamers'. Binnen het raamwerk van boskamers kunnen de diverse aanwezige functies en ontwikkelingen een plaats krijgen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de beleidsvisie voor de Bosstraat op 21 juli 2009 vastgesteld. Hiermee willen B&W zorgen dat het gebied, waar verschillende partijen graag willen (ver)bouwen, zijn groene en ruimtelijke kwaliteit behoudt.

De visie gaat uit van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten aan de Bosstraat. Uiteraard speelt het groene karakter een belangrijke rol. Maar ook de diversiteit aan functies, zoals wonen, recreatie en dagbesteding. De Bosstraat heeft een bijzondere plek in Soest. Het ligt op de overgang tussen dorp en bos en tussen duinen en veen-afgravingen.

Daarnaast ligt dit uitgesproken groene gebied vrij centraal ten opzichte van een aantal voorzieningen, zoals station Soest-Zuid, sportfaciliteiten en winkels. Kenmerkend voor het gebied is ook de aanwezigheid van meerdere recreatieve voorzieningen. De samenhang en het unieke karakter van het gebied wordt bepaald door het bosrijke karakter, niet door de architectuur.

Boskamers voor behoud groen karakter

Om te zorgen dat ontwikkelingen zo min mogelijk afbreuk doen aan de groene, bosrijke omgeving, neemt de visie het concept van 'boskamers' als uitgangspunt voor bestaande en toekomstige (bouw)plannen. 'Boskamers' zijn percelen die zowel aan de Bosstraat als aan de randen groen worden 'ingepakt'. De visie beschrijft hoe breed de groene strook aan de perceelranden moet zijn en met welke plantensoorten deze moet worden ingevuld. Daarnaast wordt een aantal mogelijk in te vullen boskamers benoemd.

De functie van de percelen (bijvoorbeeld wonen of recreëren) is relatief vrij, met als randvoorwaarde dat de functie geen belemmering of overlast vormt voor de directe omgeving. Bestaande functies worden zoveel mogelijk gehandhaafd op de huidige locatie waarbij (indien noodzakelijk en ruimtelijk inpasbaar) ruimte wordt gegeven aan verdere ontwikkeling. Het parkeren zal een plek moeten krijgen binnen de boskamers.

Afhandeling bouwinitiatieven

Nu de visie is vastgesteld, zullen de diverse lopende initiatieven in het gebied via de normale ruimtelijke procedures verder in behandeling worden genomen. De formele inspraak zal plaatsvinden bij de herziening van het bestemmingsplan voor het gebied en bij de benodigde procedures voor het verlenen van bouwvergunningen voor de deellocaties.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen. Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Bij nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu⁹ en overige aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied van de percelen waarvoor de bestemming wordt gewijzigd bevindt zich in het plangebied "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat".

In hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" (NL.IMRO.0342.BPSOE0004-0301) is de bestaande situatie van het gehele plangebied beschreven.

Daarin is een uitgebreid beeld gegeven van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten.

Allereerst is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna is de ruimtelijke hoofdstructuur beschreven, opgesplitst in: bebouwingsstructuur en –typologieën , functionele structuur, verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur, monumenten en beschermd dorpsgezicht en de aanwezige voorzieningen.

Voor wat betreft de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied "Scoutingsterreinen Bosstraat" wordt verwezen naar bovengenoemd hoofdstuk in de toelichting bij het bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat".

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Wet ruimtelijke ordening

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

Structuurvisie

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

Rol Rijk, provincies en gemeenten

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

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

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

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor de ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt geregeld waar gebouwd mag worden, wat er gebouwd mag worden, de omvang van de bebouwing en welk gebruik toegestaan is. Vaste onderdelen van een bestemmingsplan zijn de regels of voorschriften voor het gebied, een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen zijn aangegeven en een toelichting. U kunt bestemmingsplannen inzien bij uw gemeente of op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl].

Als er geen ontwikkelingen zijn, mag de gemeenteraad ook een beheersverordening vaststellen in plaats van een bestemmingsplan. De beheersverordening heeft dezelfde werking als een bestemmingsplan.

Ruimtelijke plannen op internet

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

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

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

In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Maar dat is niet het enige. Het besluit bepaalt tevens: *Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerking van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit.*

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, moet dat binnen drie jaar gebeuren, aldus de toelichting. Betrokken gemeenten zullen dus het Barro nauwkeurig moeten napluizen om na te gaan of het Barro betrekking heeft op gebieden binnen hun gemeenten en zo ja, of het Barro voor die gebieden alleen regels stelt die moeten worden in achtgenomen bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan, of dat er binnen drie jaar bestemmingsplannen moeten worden gemaakt. Het Barro is op dit punt niet overal even duidelijk.

In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven:

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

Binnenkort zullen nog volgen:

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

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

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

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

3.2.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.2.5 Wijzigingen in de ruimtelijke regelgeving

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

Wat verandert er?

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

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

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

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

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

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

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegenet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro. Ook de Rarro wordt daarom op 1 oktober aangepast.

Gemeenten en provincies zullen vanaf 1 oktober met de gewijzigde regels in hun bestemmingsplannen en verordeningen rekening moeten houden.

3.2.6 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

Conclusie

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

3.2.7 Wettelijke kaders

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

3.2.8 Nota Belvedere (1999)

Wat is Belvedere?

Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvedere de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. De cultuurhistorie in de leefomgeving - van een gebouw, een structuur of een gebied - kan immers vaak kwaliteit en betekenis toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit gedachtegoed is opgepakt en verspreid. In nieuw beleid bij rijk, provincies en gemeenten, maar ook bij terreinbeheerders, projectontwikkelaars en waterschappen. In nieuwe kennisdomeinen bij universiteiten, hogescholen en academies, maar vooral in de praktijk van alledag. Honderden tastbare resultaten demonstreren dat het behoud van erfgoed in veel ruimtelijke plannen een culturele, maar ook sociaal-economische meerwaarde biedt. Veel van deze resultaten zijn terug te vinden op deze website.

Waar blijft Belvedere?

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Stichting Erfgoed Nederland zijn de eerste aanspreekpunten voor de verdere ontwikkeling in het denken over erfgoed en ruimte. De infodesk van de rijksdienst beantwoordt vragen over de omgang met erfgoed bij ruimtelijke transformaties, het informatiesysteem Kich / Kimomo wordt versterkt en Erfgoed Nederland zet erfgoed en ruimte steeds opnieuw op de agenda met bijvoorbeeld prikkelende debatten.

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

3.2.9 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De Rijksoverheid wil de monumentenzorg op 3 hoofdpunten moderniseren. Onder meer door gemeenten en provincies in hun ruimtelijke ordening rekening te laten houden met cultureel erfgoed.

1. Nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen

De Rijksoverheid wil dat leegstaande monumenten worden hergebruikt. Dit voorkomt leegstand en verval en behoudt monumenten voor de toekomst.

De Rijksoverheid stimuleert herbestemming met een subsidieregeling. Vanaf najaar 2011 kunnen eigenaren subsidie aanvragen voor het wind- en waterdicht houden van hun monumenten en voor een haalbaarheidsstudie naar herbestemming; het Nationaal Programma Herbestemming. Het programma stimuleert herbestemming door kennis over herbestemming te delen.

2. Eenvoudige regelgeving voor eigenaren monumenten

De Rijksoverheid wil het voor eigenaren gemakkelijker maken om een monument te onderhouden. Om dit te bereiken heeft zij het volgende besloten:

- Subsidie aanvragen wordt eenvoudiger en minder tijdrovend.
- Vergunningen worden sneller verleend. Voor gemeentelijke en provinciale monumenten geldt niet meer de uitgebreide procedure van 26 weken, maar de reguliere van 8 weken.
- Sinds 1 januari 2012 is voor een aantal kleine ingrepen in rijksmonumenten helemaal geen vergunning meer nodig. Op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) staat een uitleg over de kleine ingrepen die vergunningvrij worden.

3. Cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid. Dit betekent dat een gemeente kan bepalen dat een torenflat niet zomaar naast een monument mag worden gebouwd. De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

4. Plannen kabinet voor gebiedsgericht erfgoedbeleid
Het kabinet heeft in de Visie erfgoed en ruimte 5 prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid aangewezen die aangeven hoe het Rijk er in de komende jaren voor wil zorgen dat monumentenzorg een rol speelt in de ruimtelijke ordening.
 - Het kabinet richt zich in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid op erfgoed dat bepalend is voor het karakter van Nederland;
 - verbonden kan worden met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van economie, veiligheid en duurzaamheid.
 - Het kabinet wil partijen als gemeenten en ontwikkelaars ertoe bewegen dat zij monumenten gebruiken voor economische en maatschappelijke doeleinden.
5. Prioriteiten gebiedsgericht erfgoedbeleid
Het kabinet heeft 5 prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid:
 1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten
De economische betekenis van het Nederlandse Werelderfgoed wordt vergroot door het toerisme te bevorderen.
 2. Veiligheid en eigenheid zee, kust en rivieren
Het Rijk start onder meer samen met de provincies een pilotproject Kust & Erfgoed.
 3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp
Er komt een pilotprogramma Gebiedsgerichte Erfgoedzorg & Krimp. Het behoud van historische gebouwen is belangrijk om krimpgebieden aantrekkelijk te houden.
 4. Levend landschap: erfgoed, economie en ecologie brengen elkaar vooruit
Het kabinet wil de ontwikkeling van cultureel erfgoed verbinden met opgaven als biodiversiteit en energietransitie.
 5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk
De periode 1940-1965 moet herkenbaar aanwezig blijven in Nederland. Er zijn in deze periode veel innovaties ontwikkeld - massawoningbouw, standaardisering van het bouwproces, functiescheiding - die aandacht en bescherming verdienen.
 - 6.
6. Samenwerkingsprogramma Erfgoed en Ruimte
Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap start een samenwerkingsprogramma Erfgoed en Ruimte op dat zich richt op de 5 speerpunten voor gebiedsgericht erfgoedbeleid. In 2011-2012 beginnen de pilotprojecten, in 2013 start het programma.
7. 30 Wederopbouwgebieden
Het kabinet heeft 30 Wederopbouwgebieden van nationale betekenis geselecteerd. Deze gebieden zullen in samenwerking met gemeenten worden beschermd en ontwikkeld. Bij de 30 Wederopbouwgebieden horen:
 - wederopgebouwde kernen als de oostelijke binnenstad van Rotterdam;
 - naoorlogse woonwijken zoals Pottenberg in Maastricht;
 - landelijke gebieden, bijvoorbeeld de Noordoostpolder.

3.2.10 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

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

Belangrijke accenten en onderdelen van de Wamz 2007

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

vaststellen waarin met aanwezige en te verwachten archeologische waarden wel rekening gehouden wordt.

- De mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.

3.2.11 Natuurbeschermingswet (1998)

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

3.2.12 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Flora- en faunawet.

Inhoud Flora- en faunawet

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

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

Zorgplicht en verbodsbepalingen

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

Rode lijsten

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

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

Plaatsing op een van de lijsten betekent niet automatisch dat de diersoort is beschermd. Daarvoor is opname in de Flora- en faunawet nodig. Rode lijsten hebben een belangrijke signaleringsfunctie, ze geven aan hoe goed of slecht het met een diersoort gaat. In de Soortendatabase is terug te vinden of een diersoort op 1 van de rode lijsten staat.

Voorgenomen beleid: nieuwe Wet natuurbescherming

Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit moet de regeldruk voor bedrijven en burgers verminderen. De behandeling van het Wetsvoorstel natuurbescherming wordt naar verwachting in 2013 door de Tweede en de Eerste Kamer afgerond.

3.2.13 Ecologische Hoofdstructuur

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

Ecologische Hoofdstructuur verantwoording van provincies

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

Ontstaan EHS

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

Meerwaarde van de EHS

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

Onderdelen Ecologische hoofdstructuur

In de EHS liggen:

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

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

Niet alle ontwikkelingen verboden

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

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

3.2.14 Wet geluidhinder

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(soor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg / wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen.

De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

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

- Industrielawaai, voor zover dit betrekking heeft op industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen;
- Wegverkeerslawaai:
 - bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen);
 - aanleg/ wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen);
- Spoorweglawaai:
 - bouwen van woningen langs spoorwegen
 - aanleg / wijzigen van secundaire spoorwegen (niet het hoofdspoorwegnet)'.

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

- Aanleg/wijzigen van hoofd(spoor)wegen (Hst. 11 Wet milieubeheer);
- Luchtvaartlawaai (Luchtvaartwet, Wet luchtvaart);
- Bescherming van werknemers tegen lawaai (Arbeidsomstandighedenwet);
- Industrielawaai (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Activiteitenbesluit);
- Geluid in de ruimtelijke ordening voor zover niet geregeld in de Wgh (Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Geluidswering gevels (Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012);
- Geluid op straat (APV).

3.2.15 Wet gemeentelijke watertaken

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

3.2.16 Nationaal Bestuursakkoord Water

Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Men gaat zich inzetten voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten.

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

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

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water. Doel van het Nationaal Bestuursakkoord Water is om het watersysteem 'op orde te krijgen'. De voortgangsrapportage van eind 2010 geeft het beeld dat de uitvoering goed op koers ligt.

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

Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdsplan zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

3.2.17 Watertoets

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

Wat is het watertoetsproces?

Ruimte voor water

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

Geen toets achteraf

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

Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder

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

Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid

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

Fasen in het proces

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

3.2.18 De Europese kaderrichtlijn Water

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

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

Waterkwaliteit in Nederland

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

De Kaderrichtlijn Water in het kort

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

3.2.19 Wet gemeentelijke watertaken (2008)

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

3.2.20 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. In de Waterwet is vastgelegd, dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen, die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en

integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij 'Ruimte voor de Rivier'. Het Rijk vindt het daarbij van belang, dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

3.3 Inleiding

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

3.4 Provinciaal beleid

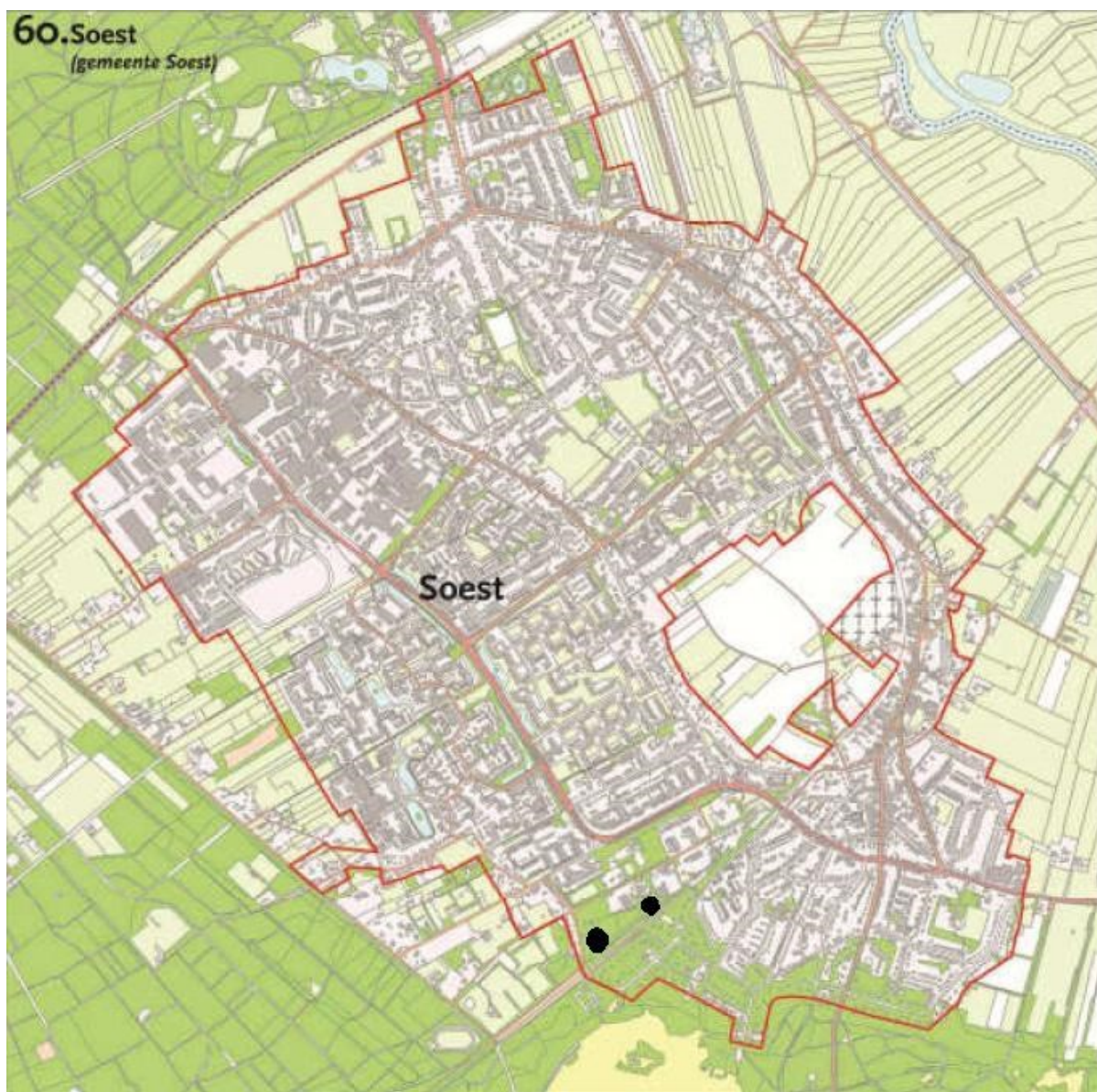
3.4.1 Structuurvisie 2005-2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)

Op dit moment is de integrale Structuurvisie 2005-2015 van kracht. Deze Structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode 2005-2015. Met andere woorden: daarin staat wat de provincie graag wil. En hoe zij dat voor elkaar wil krijgen.

Na vaststelling van de integrale Structuurvisie 2005-2015 is deze op een aantal onderwerpen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in de Structuurvisie Baggerberging, Structuurvisie Nationale Landschappen en de Structuurvisie herinrichting Vliegbasis Soesterberg.

Nieuwe Structuurvisie 2013 - 2028

Het is een flinke, maar zeer belangrijke puzzel; de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Het ruimtelijk beleid, dat de provincie Utrecht vastlegt voor de periode 2013-2028 en het beleid dat kaders stelt voor gemeenten in de provincie Utrecht door middel van een verordening. Mogen er bijvoorbeeld woningen worden gebouwd in een bepaald gebied? Waar kan er natuur worden aangelegd? Waar kunnen bedrijven zich huisvesten of waar moeten recreatievoorzieningen worden ontwikkeld?



Figuur 7: Ligging plangebied en rode contour

3.4.2 Beleidslijn nieuwe Wro

Om het Streekplan 2005-2015 na 1 juli 2008 slagvaardig te kunnen blijven toepassen hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 23 juni 2008 het Streekplan 2005-2015 beleidsneutraal omgezet in de "Beleidslijn nieuwe Wro". Doel van deze beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

Wanneer gesproken wordt over het Streekplan worden de op dit moment geldende streekplannen bedoeld: het Streekplan 2005-2015, de streekplanuitwerkingen Hart van de Heuvelrug I en II, en de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Samen met de handleiding bestemmingsplannen 2006 vormt het Streekplan het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen in brede zin. De Beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat onder de nieuwe Wro van de provincie verwacht mag worden: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten wordt vastgelegd. Omdat de inhoud van het streekplan niet verandert, heeft deze beleidslijn geen consequenties voor het bestemmingsplan.

3.4.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (2009)

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

inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

3.4.4 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

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

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

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

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

3.4.5 Waterplan 2010-2015

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

3.4.6 Grondwaterplan 2008-2013

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

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

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

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

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden. In de structuurvisie wordt ten aanzien van het plangebied De Eng met name aandacht besteed aan de kwaliteit en openheid van de engenstructuur. Behoud van kwaliteit staat daarin centraal.

3.6.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

De gemeenteraad van Soest heeft op 30 oktober 2008 de beleidsnota van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan ('GVVP') vastgesteld. Het GVVP bestaat uit drie delen; de Kadernota, de Beleidsnota en het Uitvoeringsprogramma 2009-2010.

Met het GVVP is het verkeersbeleid tot 2020 vastgesteld. Tevens wordt hiermee een kader geboden waarbinnen verkeersplannen en andere gemeentelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en uitgevoerd.

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

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

3.6.3 Landschapsonwikkelingsplan 2005 -2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsonwikkelingsplan (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-blaauwe 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 landschapsonwikkelingsplan 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.

3.6.4 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest, "Staalkaart in het Groen", is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bijv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt 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.

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

3.6.5 Welstandsbeleid

De gemeente heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria.

De kenmerken van de verschillende welstandsniveaus zijn:

- Hoogste welstandsniveau: de beoordeling van plannen in dit gebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang van het gebied. Ingrepen die elders vergunningsvrij zijn, zijn in deze gebieden licht-vergunningplichtig.
- Bijzonder welstandsniveau: het beleid is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Regulier welstandsniveau: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

3.6.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan 2010 - 2014

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

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle principe. Waar er gebouwd wordt wil de gemeent Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. 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 het Cradle tot Cradle principe toepassen.

3.6.7 Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

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

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

3.6.8 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.

3.6.9 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting.

Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

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

3.6.10 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015

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

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

3.6.11 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 - 2017

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

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

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Verantwoording gemaakte keuzen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag waarom is gekomen tot de keuze Bosstraat en de ligging van het plangebied alsmede de vraag waarom is gekozen voor deze omvang, oriëntatie en inrichting van het clubgebouw.

4.1.1 De locatiekeuze

Zoals in paragraaf 1.2, "Aanleiding", reeds is toegelicht is het proces om te komen tot een nieuwe locatie voor het clubgebouw van Scouting Don Bosco er een geweest waarbij ambtenaren, gemeenteraad en college van B&W van de gemeente Soest in nauwe samenwerking met vrijwilligers van Don Bosco hebben gezocht naar mogelijke nieuwe locaties.

Vanuit Don Bosco is een aantal randvoorwaarden gesteld waaraan een nieuwe locatie dient te voldoen om te komen tot een optimale invulling van het spel dat Scouting heet.

1. Ligging in de nabijheid van Bos en/of Duin (voor sport en spel)
2. Binnen of direct nabij de kern Soest (bereikbaarheid voor jeugdleden)
3. Een terrein dat voldoende sfeer en ruimte heeft voor het scouting spel
4. Voldoende ruimte (ook om te groeien tot ca. 100 leden)
5. Voldoende afstand tot geluidsgevoelige objecten (o.a. woningen)
6. Mogelijkheden tot het stoken van een kampvuur

Op basis van deze randvoorwaarden heeft de gemeente Soest een inventarisatie gedaan van de gronden in haar bezit die gelegen binnen de "Rode Contour" mogelijk in aanmerking konden komen voor de vestiging van Don Bosco. Parallel daaraan is in opdracht van de gemeenteraad de mogelijkheid geïnventariseerd om de drie scoutingclubs die gebruik (gaan) maken van het Bosstraat gebied onder te brengen in één gezamenlijk (nieuw) clubhuis. De drie scoutingclubs, ieder met hun eigen identiteit, zagen geen heil in een gezamenlijk clubgebouw. De inventarisatie naar de gemeentegronden leverde geen andere mogelijkheid dan het Bosstraatgebied.

Dat met de aanwijzing van de Bosstraat niet over één nacht ijs is gegaan getuigt wel de duur van het proces. De Bosstraat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden

Het gebied rond de Bosstraat kenmerkt zich door de combinatie van wonen en verschillende recreatieve functies in een bosrijke omgeving. De Scouting in het algemeen en Don Bosco in het bijzonder zijn juist uitermate gesteld op een bosrijke omgeving alsmede het behoud daarvan. In het spel dat scouting heet wordt veel aandacht besteed aan de waardering voor een groene omgeving. Kinderen wordt spelenderwijs geleerd zuinig te zijn op hun omgeving.

De geurcontour rond de manege heeft veel invloed gehad op de uiteindelijke definitieve locatie. Nadat het college de contour to 50m had verkleind is de huidige locatie gekozen om een maximale afstand te creëren tussen de woningen, de manege en de andere scoutingclubs.

De oriëntatie van het gebouw is zodanig gekozen dat de hoofdingang afgewend is van de Kinderdagverblijf de Blauwe Vogel en de Tennishal. De afstand tussen het clubgebouw en de dichtstbijzijnde woning is ca. 100m.

4.1.2 Keuzen betreffende omvang, uitvoering en inrichting

Scouting Don Bosco heeft momenteel ca. 60 jeugdleden, 16 stamleden en ca. 14 leiding. De huidige locatie aan de Heideweg biedt geen verdere groeimogelijkheden. Mede in verband met een gezonde financiële basis is een groei naar ca. 100 leden gewenst.

Belangrijke uitgangspunten bij het bepalen van de omvang van het clubgebouw zijn:

1. Elke speltak zijn eigen lokaal met eigen opbergruimte en sfeer (Bevers, Esta's, Scouts, Sherrows)
2. Ruime hal waarop de belangrijkste gebruiksfuncties uitkomen
3. Ruime moderne keuken
4. Moderne sanitaire voorzieningen
5. Palenhok en bergruimte voor tenten, keukenkasten, etc.
6. Voldoende faciliteiten voor het onderbrengen van andere scouting groepen

Het huidige clubgebouw is van onbehandeld hout. Het onderhoud van het pand vergt een belangrijk deel van de inspanning van leiding en bestuur. De wens is dan ook dat het nieuwe pand onderhoudsvriendelijk en duurzaam is. Daarnaast is het huidige gebouw niet geïsoleerd waardoor de stookkosten een steeds groter deel van het budget innemen. De belangrijkste wensen zijn:

1. Gebouw optrekken uit verduurzaamd hout
2. Onderhoudsvrije dakbedekking
3. Gebruik van duurzame materialen
4. Isolatie conform de huidige norm
5. Gebouw moet passen in de omgeving
6. Bestand tegen vandalisme

Dit heeft geleid tot de keuze van een blokhut-achtig houten gebouw voorzien van horizontale potdeksel (rabat)delen en een antracietgrijs pannendak. De afmetingen van 10x15m over twee verdiepingen zorgen voor voldoende ruimte voor alle functies.

Het huidige scoutingterrein aan de Heideweg dat Don Bosco huurt van de gemeente Soest heeft een omvang van ca. 1900m². De indeling van het terrein is niet optimaal zodat ca. 1500m² effectief te gebruiken is. Het beoogde nieuwe scoutingterrein dient om functionele redenen min of meer dezelfde omvang te krijgen echter zal geheel in de omgeving opgaan. Het terrein zal niet middels hekken of anderszins worden afgescheiden van de omgeving. De bomen en struiken op het terrein zullen uitgedund worden maar het bosachtige karakter zal behouden blijven.

Om tegemoet te komen aan de visie zoals geformuleerd in de Visie Bosstraat waarbij de verschillende boskamers van elkaar gescheiden zijn door bosranden is in overleg met ambtenaren van de gemeente Soest overeengekomen dat de `boskamer Don Bosco` verder zal worden afgeschermd van de directe bebouwing zoals de Blauwe Vogel en de tennishal door het plaatsen van schermbeplanting zoals Hulst en Douglas sparren. Hiervoor is een afstand ten opzichte van het wandelpad en de tennishal aangehouden van 15 en 20m.

4.1.3 Keuze ontsluitingsweg

De ontsluiting van het clubgebouw zal plaatsvinden langs de kortste route naar de Bosstraat. Dit is het zandpad aan de oostzijde van de Blauwe Vogel. Dit pad is met kleine aanpassingen geschikt te maken voor (laag intensief) gemotoriseerd verkeer waaronder personenauto's en hulpdiensten.

Alternatieven zijn het pad ten westen van de Blauwe vogel en het zandpad langs de spoorlijn die aansluit op de Den Bliklaan. Belangrijk nadeel van deze ontsluitingsroutes is dat deze aanzienlijk langer zijn. Daardoor zal het gemotoriseerd verkeer veel meer impact hebben op de omgeving. Met name de andere scouting verenigingen en gebruikers van de wandel- en ruitersporen zullen hierdoor extra worden gestoord.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

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

De milieuaspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Milieueffectrapportage

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. Verder ligt in of in de omgeving van het plangebied geen Natura-2000 gebied. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het derhalve ook niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

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

Conclusie

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

5.2.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de 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 richtafstandlijst 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.

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

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.

Functiemenging

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.

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. activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Situatie in het plangebied

Het plangebied kenmerkt zich door een sterke variatie aan functies. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals detailhandel, horeca en diverse bedrijven. Er is dus sprake van functiemenging. Ook loopt door het plangebied een drukke weg. Gelet op het voorgaande kan het plangebied gerekend worden tot een gemengd gebied. Hierdoor zijn de bovengenoemde richtafstanden voor een 'gemengd gebied' van toepassing.

Conclusie

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

5.2.4 Geluid

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 gezoneerde (spoor-) wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen.

Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend is, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard 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 voorkeurgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Spoorweglawaaï

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 voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

Industrielawaaï

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de 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 buiten de zone hoger wordt dan de voorkeurgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

Situatie in het plangebied

Verkeerslawaaï

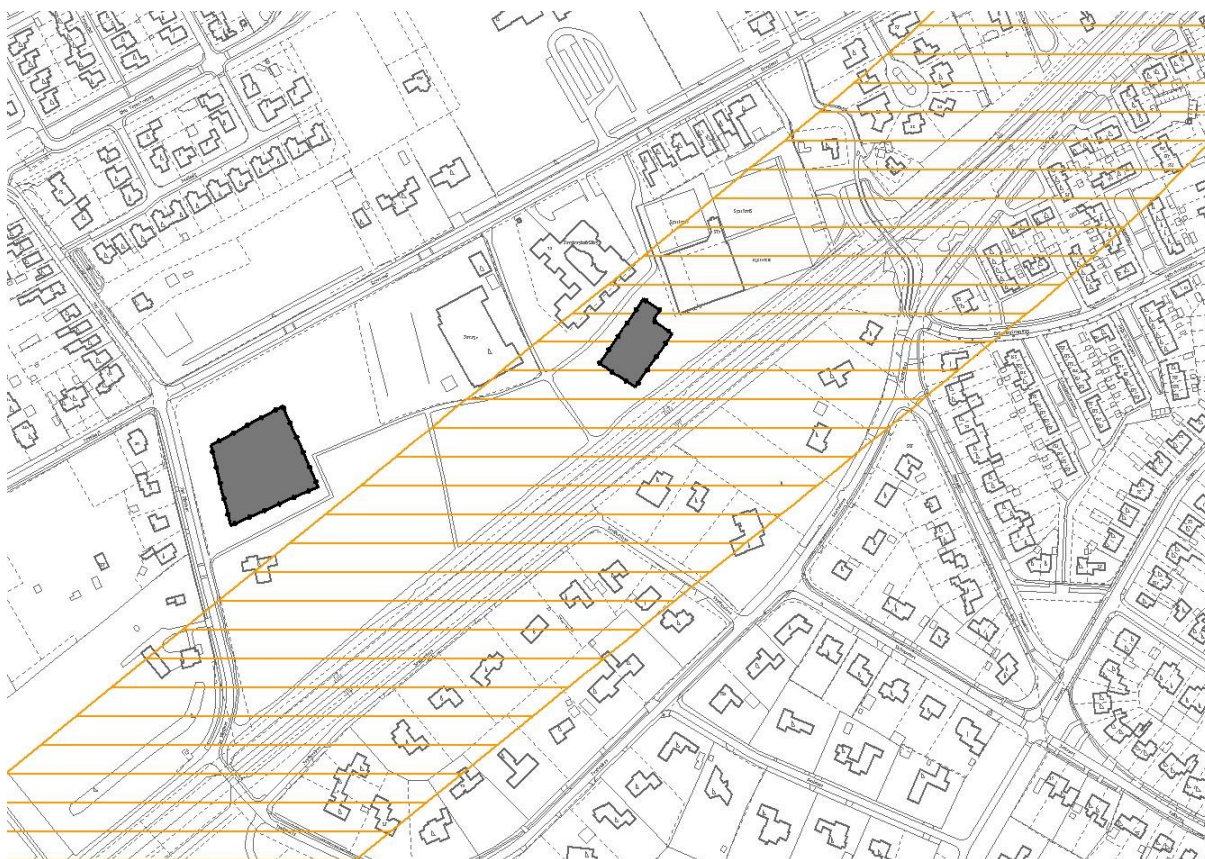
Gelet op het feit dat de clubgebouwen van de scoutinggroepen geen geluidgevoelige objecten zijn heeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht.



Figuur 8: Wegverkeerslawaaai

Spoorweglawaaai

*Gelet op het feit dat de clubgebouwen van de scoutinggroepen geen geluidgevoelige objecten zijn
behoeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht.*



Figuur 9: Railverkeerlawaa

Geluidstraling van het scoutingterrein

Door DPA Cauberg-Huygen BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluidstraling van het scoutingterrein van de scoutinggroep Don Bosco. De aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van het scoutingterrein aan de Bosstraat achter 77 te Soest. Het akoestisch rapport is als bijlage aan de toelichting gehecht.

Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de inrichting naar haar directe omgeving en te beoordelen in hoeverre sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is de geluidstraling van de inrichting berekend op basis van de maximaal representatieve bedrijfssituatie, aangevuld met (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen.

Aan de hand de maximaal representatieve bedrijfssituatie is voor de inrichting een akoestisch rekenmodel opgesteld. Middels dit rekenmodel is de geluidstraling naar de omgeving bepaald.

De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden volgens het stappenplan uit de VNG Publicatie bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit (BARIM).

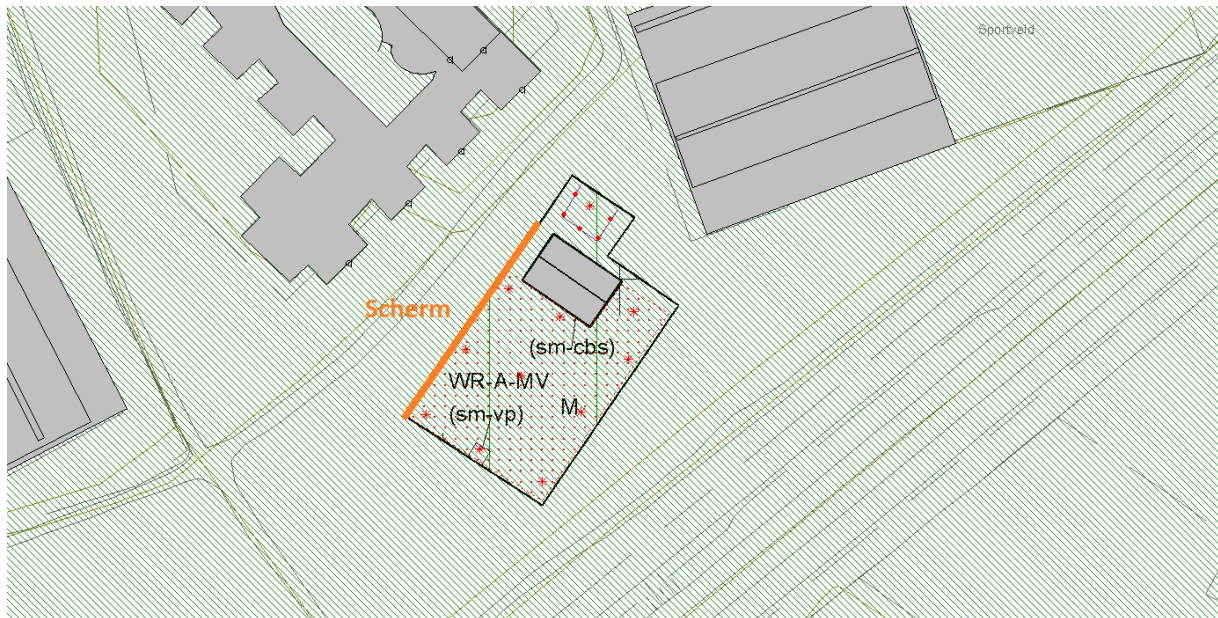
Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) ter plaatse van het kinderdagcentrum bedraagt ten hoogste 46 dB(A) in de dagperiode. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) ter plaatse van de woningen bedraagt ten hoogste 38 dB(A) in de dagperiode, 38 dB(A) in de avondperiode en 36 dB(A) gedurende de nachtperiode. Hiermee wordt zowel de normstelling uit de VNG-publicatie als de normstelling uit het Activiteitenbesluit gerespecteerd.

Het maximale geluidniveau (L_Amax) ter plaatse van woningen bedraagt ten hoogste 67 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) gedurende de nachtperiode. Hiermee wordt ter plaatse van woningen zowel de normstelling uit de VNG-publicatie als de normstelling uit het Activiteitenbesluit gerespecteerd.

Ter plaatse van het kinderdagcentrum bedraagt het maximale geluidniveau meer dan 70 dB(A) in de dagperiode. Deze maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door menselijk stemgeluid. Conform het Activiteitenbesluit blijft het geluidniveau veroorzaakt door menselijk stemgeluid

binnen de inrichting buiten beschouwing. Dit houdt in dat de geluidimmissie de normstelling conform het Activiteitenbesluit respecteert. Op basis van de VNG-publicatie moet menselijk stemgeluid wel beoordeeld worden. Omdat de geluidbelasting meer dan $L_{Amax} = 70 \text{ dB(A)}$ bedraagt, wordt de normstelling niet gerespecteerd.

Door middel van een geluidscherm is het mogelijk de geluidimmissie te verlagen. Om in de dagperiode de geluidimmissie als gevolg van de maximale geluidsniveaus te verlagen tot de grenswaarde van 70 dB(A) dient een geluidscherm met een hoogte van 2 meter geplaatst te worden. Met toepassing van deze maatregel wordt voldaan aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie en daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 10: geluidscherm

Conclusie

Uit het overleg met de buurt is in een overeenkomst vastgelegd dat het clubgebouw in de zomermaanden niet zal worden verhuurd aan andere (scouting)groepen. Om die reden is een geluidswal niet meer noodzakelijk, omdat het clubgebouw alleen in de weekenden zal worden gebruikt en de Blauwe Vogel juist in de weekenden is gesloten.

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

5.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10-6 per jaar. Binnen de 10-6-contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en

gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit, dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Risicovolle inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR).

In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Uit de circulaire blijkt, dat op meer dan 200 meter afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts, dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10-4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-8 voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

In 2012 zal het Besluit transportroutes externe veiligheid de genoemde circulaire vervangen.

Buisleidingen

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

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

Algemeen

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

5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit

Water bij nieuwe ontwikkelingen

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

Afval- en regenwater

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

Conclusie

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

5.4 Natuur

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna.

Met betrekking tot de flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

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

5.4.1 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan, dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier-

en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

- Categorie 1: algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
- Categorie 2: soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
- Categorie 3: zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels).

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

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

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Aveco de Bondt heeft in samenwerking met Buro Maerlant in 2009 een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie Don Bosco aan de Bosstraat in Soest (Buro Maerlant 31 augustus 2009, zie bijlage). Aanleiding van dit onderzoek was de voorgenomen bouw van een clubhuis en de verlegging en verbetering van een aantal paden. Recentelijk zijn de plannen van scouting Don Bosco concreter geworden en iets gewijzigd. Men gaat zich beperken tot de bouw van een kleiner clubhuis op circa 145 meter afstand van de eerder beoogde locatie en ziet af van de aanleg van paden (zie figuur 1). Buro Maerlant heeft de nieuwe locatie tevens in het kader van de ontwikkelingen van de Blauwe Vogel in 2008 (quickscan 29 oktober 2008) en in 2009 (nader onderzoek vleermuizen 13 oktober 2009) uitgebreid onderzocht. In totaal is het plangebied zes keer bezocht.

Op dinsdag 10 januari 2012 is het plangebied door nogmaals bezocht. De exacte plannen zijn ter plekke besproken. Aandachtspunt was de waarneming van een eekhoorn tijdens een veldbezoek in 2008. In het veld werd tevens beoordeeld of de quickscan uit 2009 nog voldoende actueel was en ook te gebruiken voor de nieuwe locatie.

Bevindingen

De nieuwe locatie omvat een bosperceel dat bestaat uit een monocultuur van jonge Amerikaanse eiken (zie figuur 2). Er was sprake van opslag van Amerikaanse eik. De strooisellaag was relatief dun en slecht ontwikkeld. Eekhoorn en/of nesten van eekhoorn, in deze tijd van het jaar goed zichtbaar, werden niet aangetroffen. Strikter beschermde soorten en eventueel algemene broedende vogels (nesten niet jaarrond beschermd) worden in dit bos niet verwacht. De bomen zijn voor vleermuizen door het ontbreken van holten of andere toegankelijke delen als verblijfplaats ongeschikt. Tijdens het vleermuizenonderzoek in 2009 bleek het bosperceel slechts incidenteel te worden gebruikt door vleermuizen. Deze functie blijft gehandhaafd. De conclusies en aanbevelingen uit de quickscan 2009 zijn onverminderd van toepassing op de nieuwe locatie.

Conclusie

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

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

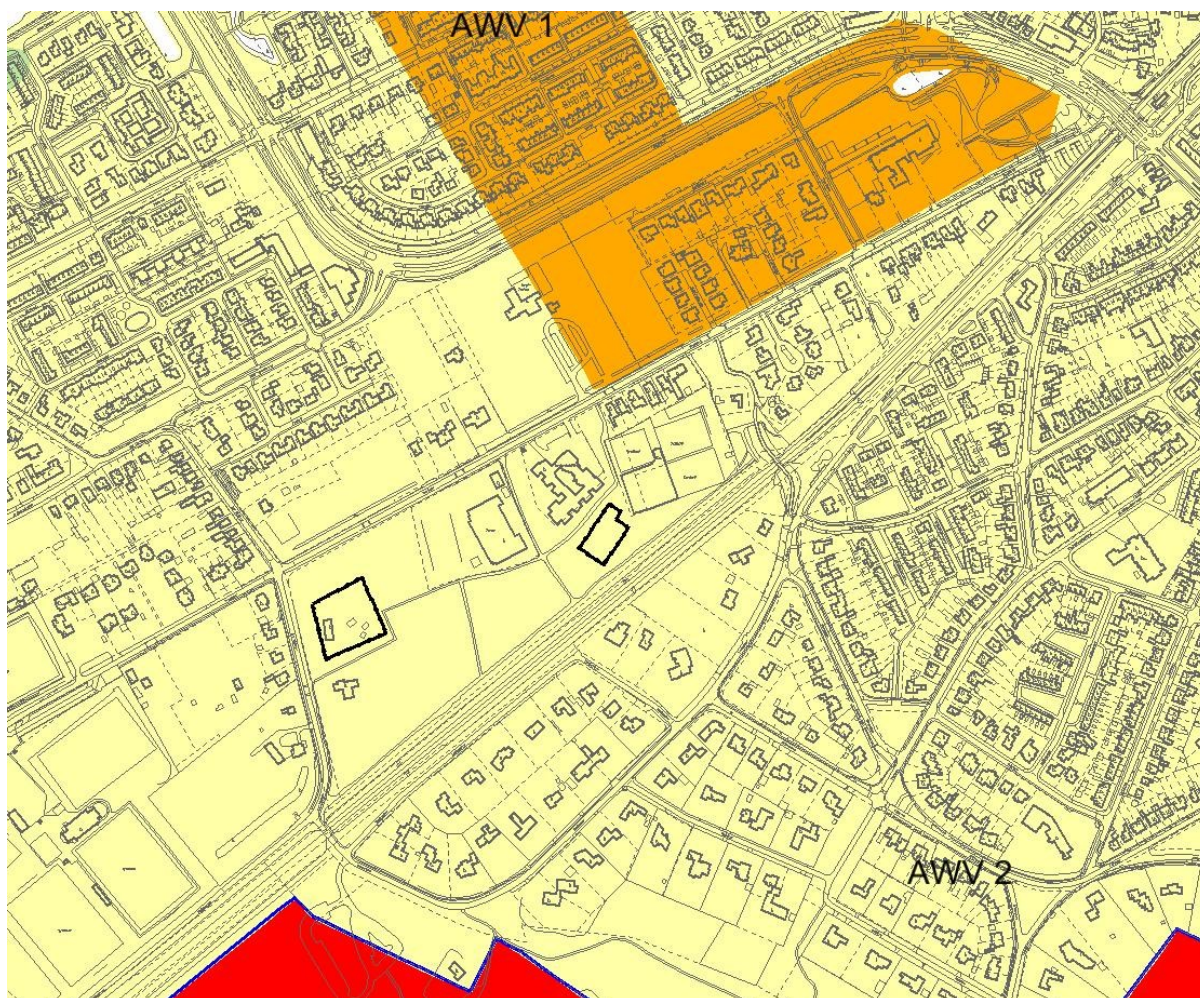
bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van 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 plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en de ingreep kleiner is dan 10000 m².



Figuur 10: Gemeentelijke beleidsadvieskaart 2011 voor het plangebied

5.6 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang:

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

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatie terreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 en K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijke rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. De minimale bebouwingsafstand is de afstand die tussen de leidingen en andere functies zoals onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken. Voor aan te houden

afstanden in verband met de aanwezigheid van overige leidingen (zoals een rioolwaterpersleiding) wordt gebruik gemaakt van de voorganger van de nota "Regels voor Ruimte", de Nota Planbeoordeling van de provincie Utrecht.

Situatie in het plangebied

In het plangebied zijn geen relevante leidingen aanwezig.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

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

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op de voorgenomen realisatie van het scoutingterrein aan de Bosstraat nabij nr. 77 te Soest.

De voorgenomen bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructureringen zijn in dit gebied niet aan de orde. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen, dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een omgevingsvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de plankaart, die enige nadere toelichting behoeven.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Hieronder wordt per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

Maatschappelijk

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

Dubbelbestemmingen

In de regels is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie en het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Deze dubbelbestemmingen liggen als het ware over de andere bestemming heen en genieten voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie betekent dat bijvoorbeeld, dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor de archeologische waarden in het gebied is onderscheid gemaakt tussen de archeologische monumenten (waardevol gebied 1), de waardevolle terreinen met aanwezige waarden (waardevol gebied 2), en de gebieden met een hoge en middelhogeverwachtingswaarde (hoge verwachting 1 en middelhoge verwachting 2).

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

Algemene afwijkingsregels

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO 2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een (wijziging van) bestemmingsplan dient 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 worden gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de scoutingclubs en de gemeente Soest is de uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt kort aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Afhankelijk van de fase van het plan zal de tekst hieronder daarop worden aangepast.

Het betreft een voorontwerpbestemmingsplan, dat in de periode ...t/m.... de inspraak zal doorlopen. Daarna zal de gemeente Soest de inspraakreacties verwerken. De inspraakreacties hebben wel/niet/op onderdelen geleid tot wijzigingen. In paragraaf 8.2.2 is dit verwoord. Nadat de inspraakreacties zijn verwerkt wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegd. In die fase betreft het dan ook een ontwerpbestemmingsplan en kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. In paragraaf wordt inzicht geboden in de strekking van de zienswijzen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en het bestemmingsplan vaststellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Inspraak en vooroverleg

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



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