

**Onherroepelijk**

Toelichting  
Vastgesteld bestemmingsplan  
Soesterberg  
NL.IMRO.0342.BPSTB0006-0301  
04 juli 2013



# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Ligging van het plangebied.....	4
1.3 Doelstelling.....	5
1.4 Vigerende plannen .....	6
1.5 Leeswijzer .....	7
<b>HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis .....	9
2.3 Ruimtelijke structuur.....	11
<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS .....</b>	<b>19</b>
3.1 Inleiding.....	19
3.2 Rijksbeleid .....	19
3.3 Provinciaal beleid.....	23
3.4 Regionaal beleid .....	28
3.5 Gemeentelijk beleid .....	28
<b>HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>35</b>
4.1 Inleiding.....	35
4.2 Ruimtelijke uitgangspunten.....	35
4.3 Functionele uitgangspunten.....	37
<b>HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN.....</b>	<b>41</b>
5.1 Inleiding.....	41
5.2 Milieuaspecten .....	41
5.3 Water .....	49
5.4 Natuur .....	50
5.5 Archeologie.....	54
5.6 Duurzaamheid.....	57
<b>HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>	<b>59</b>
6.1 Inleiding.....	59
6.2 De regels.....	59
6.3 De verbeelding .....	65
<b>HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>67</b>
7.1 Algemeen .....	67
<b>HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>69</b>
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan.....	69
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	69

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het 'Plan van aanval actualisering bestemmingsplannen Gemeente Soest' is de doelstelling geformuleerd om voor 2014 negen actuele digitale bestemmingsplannen voor de gehele gemeente te hebben. Om deze doelstelling te verwezenlijken worden de huidige 64 bestemmingsplannen samengevoegd tot negen nieuwe bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan Soesterberg voorziet in de actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen, mede omdat de geldende bestemmingsplannen of ouder zijn dan tien jaar of niet voldoen aan de huidige landelijke standaarden (IMRO2008 en SVBP2008).

Daarnaast worden in dit bestemmingsplan het woningbouwproject in Apollo Noord en het nieuwe bedrijventerrein Richelleweg opgenomen. De planregels voor de woningbouwontwikkeling In Apollo Noord zijn integraal overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Apollo Noord (vastgesteld door de gemeenteraad in 2010).

De ontwikkelingen zoals op het bedrijventerrein Soesterberg Noord (eventuele verplaatsing van de aanwezige bedrijven en het realiseren van woningen), aan de Oude Tempellaan (het realiseren van circa 300 woningen) en 't Zwarte Wegje (het realiseren circa 15 woningen), ontwikkelingen aan de Rademakerstraat en Odijkplein, ontwikkelingen op het Evenemententerrein en de overkluizing van de N237 worden in aparte bestemmingsplan opgenomen. Van de bovenstaande ontwikkelingen zijn nog geen gedetailleerde plannen. Voor deze ontwikkelingen zullen dan ook aparte bestemmingsplan worden opgesteld.

Echter in het kader van de wettelijke eis om de bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 te actualiseren, worden van de gebieden van de Oude Tempellaan, 't Zwarte Wegje en het Evenemententerrein de actuele situaties opgenomen in het bestemmingsplan Soesterberg.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan Soesterberg omvat de volgende gebieden: het centrum van Soesterberg, de Richelleweg, de nieuwbouwwijk Apollo Noord en de bestaande woongebieden. Het plangebied is ongeveer 230 hectare groot.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de voormalige vliegbasis. De oostelijke grens wordt gevormd door de wegen Zuiderweg, Zeisterspoor, Richelleweg, W. Stuuatlaan en het bedrijventerrein aan de Amersfoortsestraat. In het zuiden wordt de grens gevormd door de Rijksweg A28. De gemeentegrens van Zeist vormt in het zuidwesten en het westen de grens van het plangebied.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen aan 't Zwarte Wegje en Oude Tempel en de overkluizing van de N237 worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.





*Figuur 1: Ligging bestemmingsplan Soesterberg*

### **1.3 Doelstelling**

Het plangebied van Soesterberg is belegd met diverse bestemmingsplannen van overwegend oudere datum. Deze plannen kennen over het algemeen regelingen die niet zijn afgestemd op het huidige beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Door het verschil in vaststellingsdata van deze bestemmingsplannen bestaat er in zijn totaliteit geen rechtsgelijkheid voor de bewoners en gebruikers van het plangebied. Voor het gehele plangebied geldt bovendien dat een actueel stelsel van planregels (regeling bijbehorende bouwwerken, parkeernormen, etc.) ontbreekt.

De belangrijkste doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is dan ook om het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling, die is afgestemd op het huidige beleid en op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

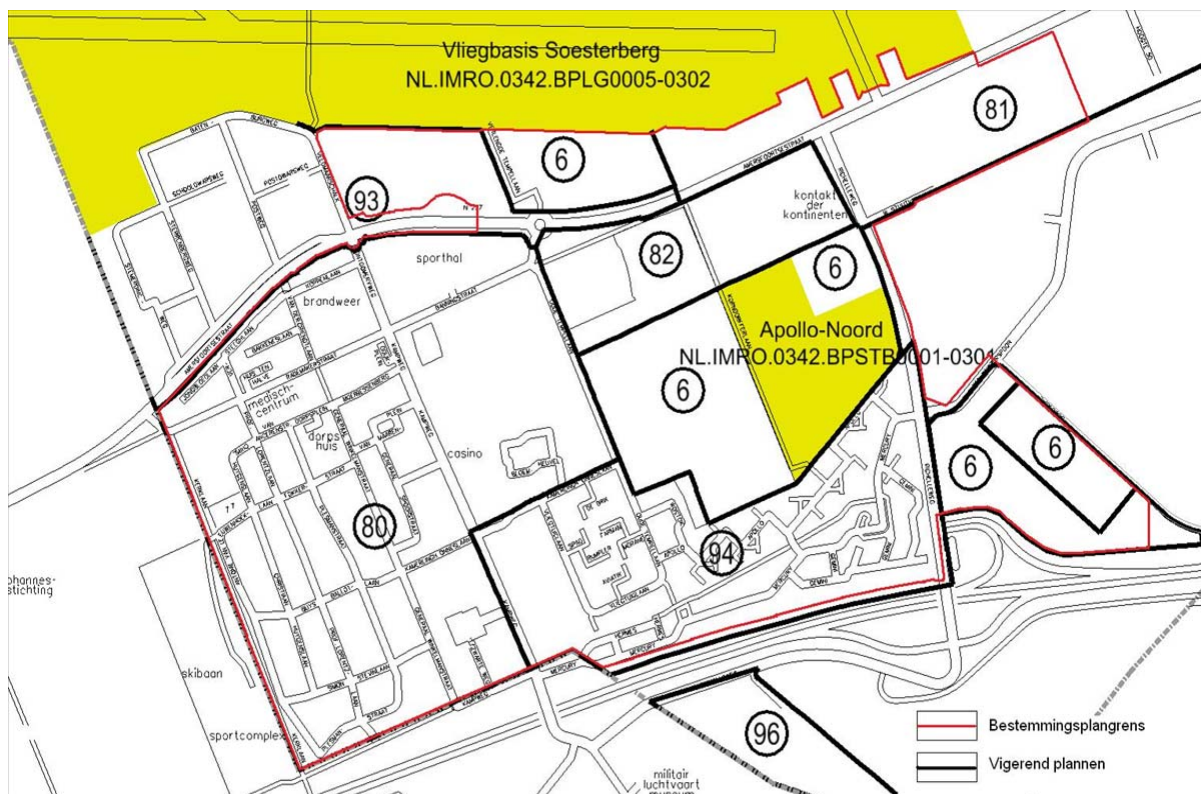


## 1.4 Vigerende plannen

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

Nummer op kaart	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
6	Hart voor Groen	2005	7-2-2006	1-8-2007
6	Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro Bedrijventerrein Richelleweg 2010	2010	nvt	24-6-2010
80	Soesterberg Kom 2007	2007	3-6-2008	1-7-2009
81	Amersfoortsestraat	1987	8-9-1987	27-9-1990
82	Soesterberg Kom 1989	1989	22-8-1989	24-4-1991
93	Soesterberg Noord	1995	23-4-1996	21-12-1998
94	Soesterberg Oost 2001	2001	28-5-2002	25-9-2002
	Apollo Noord (NL.IMRO.0342-BPSTB001-0301)	2010	nvt	2-03-2011

Bovenstaande bestemmingsplannen en wijzigingsplan worden (deels) vervangen door het onderhavige bestemmingsplan. Bovendien zijn in het bestemmingsplan alle in het verleden verleende vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen voor afwijkingen meegenomen. In de onderstaande figuur is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen aangegeven.



Figuur 2: Ligging vigerende bestemmingsplannen en plangrens

## **1.5 Leeswijzer**

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen.

In hoofdstuk 2 is de ontstaansgeschiedenis en de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Bij de beschrijving van de bestaande situatie komen onderwerpen als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied aan de orde.

Vervolgens wordt ingegaan op het beleidskader van de Rijksoverheid en Provincie Utrecht. Ook komt het (inter)gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 3.

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

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

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

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





## HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis

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

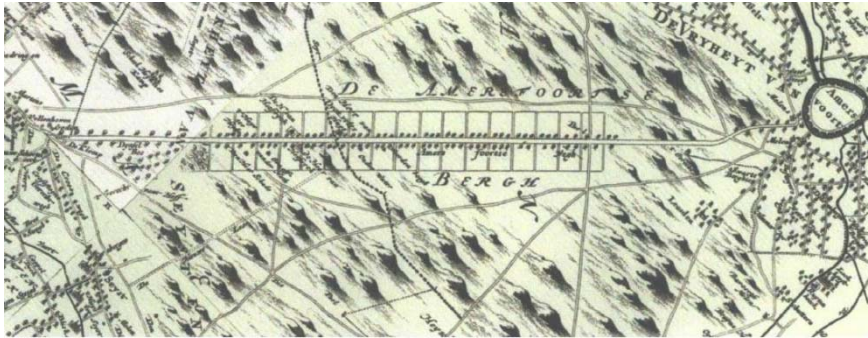
Om deze weg te bekostigen zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376m) breed. Binnen enkele jaren ontstonden er langs deze weg enkele buitenplaatsen, bijvoorbeeld het op Soester grondgebied gelegen Sterrenberg. Gaandeweg vestigden zich langs de Amersfoortseweg ook minder welgestelde lieden, die een stukje heide ontgonnen en er een schamel onderkomen bouwden. In 1786 was het inwonertal van Soesterberg -ook wel Agter den Berg genoemd- 116.

De bestrating van de Amersfoortseweg in de jaren 1808 en 1809 en de komst van militairen, die sinds circa 1815 iedere zomer hun bivak opsloegen in het Kamp van Zeist, konden het dorp geen betere aanblik geven. Bij Koninklijk Besluit van 18 juli 1837 werd vastgesteld dat het zuidelijk gedeelte van de gemeente Soest voortaan de naam Soesterberg zou dragen.

Gedurende de tweede helft van de negentiende eeuw vertoonde Soesterberg nauwelijks enige groei, maar dit veranderde met de aanleg van de vliegheide in 1910. Met name de vestiging van de militaire Luchtvaartafdeling bij Soesterberg in 1913 betekende een geweldige stimulans voor de ontwikkeling van het dorp. Om het op de luchthaven werkzame personeel te kunnen huisvesten werden direct na de Eerste Wereldoorlog verscheidene complexen gebouwd aan de Amersfoortsestraat en aan de huidige Generaal Winkelmanstraat.

In het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw werd besloten het doorgaande verkeer uit de Rademakerstraat/Banningstraat te weren en over een nieuw noordelijker gelegen tracé de Amersfoortsestraat te leiden. Voor de Amerikanen werd later, in de jaren '80, een aparte woonwijk gebouwd met straatnamen als Apollo, Gemini en Mercury. De opening van de rijksweg A28 eind jaren '80 en de latere aansluiting daarop via de Richelleweg maakten de ontsluiting van Soesterberg beter.

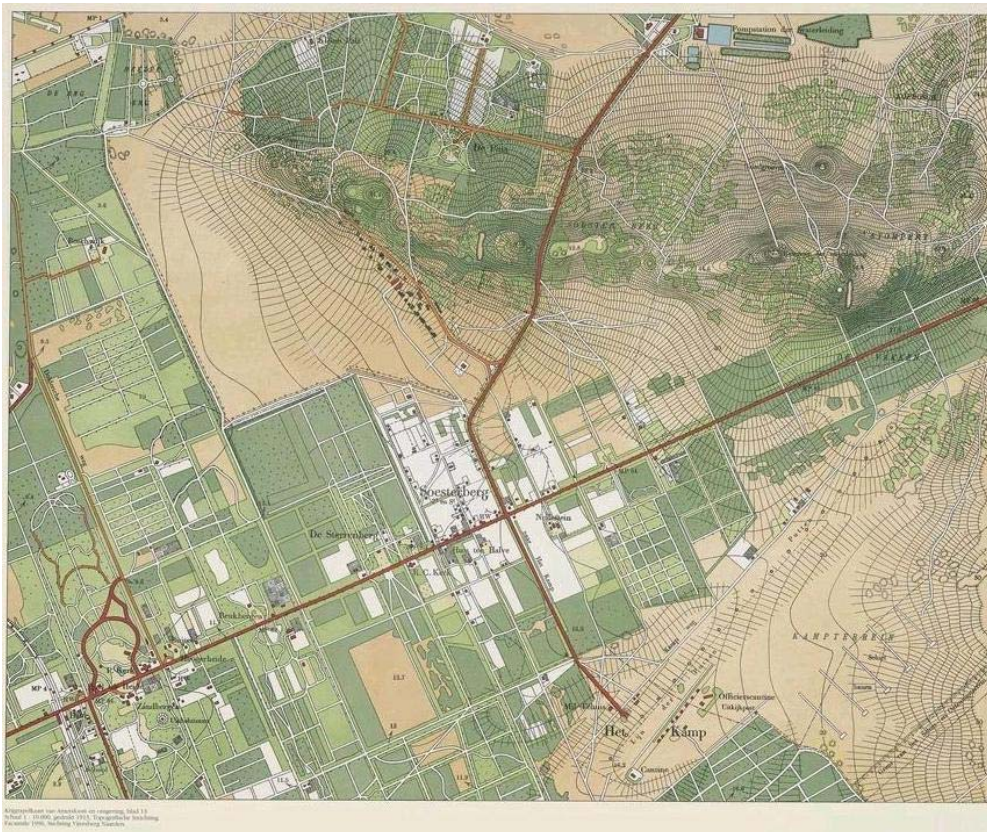
Het einde van de Koude Oorlog, eind jaren '80 van de vorige eeuw, maakte de permanente aanwezigheid van Amerikaanse vliegtuigen op Nederlands grondgebied niet langer noodzakelijk en in 1994 vertrok het laatste squadron uit Soesterberg. De woningen van de Amerikanen kwamen vrij voor de Nederlandse bevolking. Later zijn op de vliegbasis nog helikopters gestationeerd geweest tot de sluiting in 2008. De strenge geluidnormen die met de vliegbasis samenhangen, zijn daarna vervallen en Soesterberg kan zich verder gaan ontwikkelen. Voor de vrijgevallen militaire basis (per 1 januari 2009) is een apart bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg') in procedure gebracht. Voor Soesterberg is een Masterplan opgesteld dat stapsgewijs in uitvoering zal komen. Dit Masterplan wordt in deze toelichting apart en gedetailleerd omschreven.



Figuur 3: Soesterberg eind zeventiende eeuw



Figuur 4: Soesterberg begin negentiende eeuw



Figuur 5: Soesterberg in 1913 met de oude Banningstraat als route naar Soestduinen

## 2.3 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf komt de ruimtelijke structuur van het plangebied aan de orde. Hiertoe worden onderstaand de diverse deelstructuren in het plangebied besproken.

Het plangebied kan in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht in eerste instantie worden opgesplitst in de volgende deelgebieden Soesterberg Kom en Soesterberg Oost. Tussen beide deelgebieden in bevindt zich een landgoederenzone met relatieve ruime kavels.

Soesterberg Kom is grotendeels bebouwd in de periode van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Het rechthoekig verkavelingspatroon (met de 100 roe) afstand tussen de noord-zuidwegen is nog steeds goed te herkennen. In 1973 werd de Amersfoortstraat meer noordelijk omgelegd en werd de Rademakerstraat niet langer gebruikt voor het doorgaande verkeer. Het gebied ten oosten van de Kampweg wordt gekenmerkt door landgoederen en instituten in het groen en heeft qua functies een relatief gemengd karakter.

In Soesterberg Oost is vanaf eind jaren zeventig gebouwd. De wijken Egghermonde, Bloemheuvel, Apollo, Gemini en Mercury ontstonden. In deze wijken is sterk afgeweken van de traditionele verkavelingsstructuur. Apollo Noord zal in 2014 bouwrijp gemaakt worden voor woningbouw. In 2012 wordt begonnen met de bouw van de sauna Soesterberg, die moest wijken voor een ecoduct over de N237 (buiten het plangebied).

In het meest oostelijk deel van het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich bedrijventerreinen. Het Richellewegterrein wordt vanaf 2012 bouwrijp gemaakt voor de vestiging van nieuwe bedrijven. De bedrijven aan de Amersfoortstraat, enkele met volumineuze detailhandel, zijn daar al jaren gevestigd.

Tenslotte sluit het noordelijk deel van het bestemmingsplan aan op de nieuwe natuur- en recreatieve functie van de voormalige vliegbasis en op het Landelijke gebied.

### 2.3.1 Bebouwingsstructuur en typologieën

Soesterberg heeft zich vooral ontwikkeld na de Tweede Wereldoorlog. De woningen nabij de Rademakerstraat met daarop haaks onder andere de Kampweg en de Generaal Winkelmanstraat dateren van voor deze oorlog. Deze woningen hebben de kenmerkende stijl van die jaren. Door verschil in kavelgrootte is de uitstraling ervan ook wisselend.

Het merendeel van de woningen in de oude kern van Soesterberg bestaat uit langere rijen laagbouwoningen, hoofdzakelijk haaks op de provinciale weg Utrecht-Amersfoort. Nabij de Rijksweg A28 staan enkele flatgebouwen. De nieuwe wijken (vanaf circa 1980) hebben een andere opbouw. Langs de Amersfoortsestraat en de huidige Banningstraat zijn de kavels vaak groot met daarop soms kapitale en beeldbepalende panden.

### 2.3.2 Functionele structuur

In het gehele plan plangebied ligt de nadruk voornamelijk op wonen. Langs het oostelijke deel van de Amersfoortsestraat en ten oosten van de Richelleweg zijn bedrijven gevestigd op industrieterrein of in een gemengde omgeving. Tevens zijn in het oostelijke deel van het plangebied militaire terreinen en gebouwen te vinden.

#### *Wonen en bevolking*

Op peildatum 31-12-2011 woonden er in Soesterberg 6.304 inwoners. Deze inwoners waren als volgt over de kern Soesterberg verdeeld:

Buurt	Inwonertal
Soesterberg Kom	3.443
Soesterberg Noord	160
Soesterberg Oost	2.471
Leusderheide	230

Van de inwoners van Soesterberg is ruim 15% 65 jaar of ouder. Voor de gehele gemeente Soest geldt dat 19% van de inwoners 65 jaar of ouder is. Binnen Soesterberg geldt dat het aandeel ouderen het grootst is in Soesterberg Kom en het kleinst in Soesterberg Oost. Ouderen zijn geconcentreerd rondom het dorpscentrum van Soesterberg terwijl de wijk Apollo bijvoorbeeld heel kinderrijk is.

De aanwezigheid van kinderen in Soesterberg Oost maakt dat deze buurt qua huishoudgrootte zich ook onderscheidt van de andere buurten, vooral van Soesterberg Kom. In laatstgenoemde wonen, zoals eerder aangegeven, veel ouderen, maar daarnaast ook veel alleenstaanden en kleine gezinnen. Dit hangt nauw samen met de samenstelling van de woningvoorraad.

#### *Woningvoorraad en -markt*

Van het totaal aantal gebouwen dat als woning wordt aangemerkt in de WOZ object typering van de Waarderingskamer (19.545) staat ongeveer 14% in Soesterberg (2.728 stuks).

<b>Woningvoorraad kern Soesterberg</b>			
<b>Woningtype</b>	<b>Totaal</b>	<b>Eigendomspositie</b>	
		<b>Koop</b>	<b>Huur</b>
Appartementen	39	36	3
Benedenwoningen	85	0	85
Bovenwoningen	95	6	89
Flatwoningen	555	177	378
Geschakelde woningen	28	26	2
Hoek- en eindwoningen	414	269	145
Maisonnettes	6	6	0
Rijwoningen	1.032	643	389
Twee-onder-een-kap-woningen	251	246	5
Vrijstaande woningen	223	208	15
<b>Totaal</b>	<b>2.728</b>	<b>1.617</b>	<b>1.111</b>

*Woningvoorraad Soesterberg naar typologie (bron: WOZ waardering 2010)*

De huidige voorraad van de kern Soesterberg kan getypeerd worden in termen als eenzijdig, relatief goedkoop en relatief oud. Zoals in onderstaande tabel is te zien, bestaat de voorraad in de koopsector vooral uit rij- en hoekwoningen (maar liefst 56%). Binnen deze categorie is eveneens bijzonder weinig differentiatie naar prijscategorie. Nagenoeg 8 op de 10 rij- en hoekwoningen hebben een waarde tussen de € 200.000 en € 300.000 en de gemiddelde waarde van een dergelijke woning bedraagt € 254.869.

Wat verder opvalt is het bijzonder kleine aantal 'luxere' c.q. duurdere appartementen. Uit verscheidene onderzoeken ('Rood voor groen op Soesterberg', 'WoON 2009', 'De woningmarkt in Soesterberg') blijkt dat de vraag naar dit segment groter is dan het aanbod. Het merendeel van de meergezinswoningen bevindt zich in het goedkopere segment. Überhaupt is er weinig aanbod wat betreft meergezinswoningen voor huishoudens die willen kopen.

De gemiddelde waarde van een koopwoning in Soesterberg bedraagt € 327.420. Wanneer je weet dat rij- en hoekwoningen gemiddeld € 254.869 waard zijn en meergezinswoningen gemiddeld € 173.168, dan is duidelijk dat de overige woningen een flinke waarde vertegenwoordigen. De gemiddelde waarde van de overige 486 woningen is € 539.727. De stap omhoog van rij- of hoekwoning naar 2-onder-1-kap of vrijstaand is een grote.

Wat betreft de huursector kan gesteld worden dat exact de helft van de totale voorraad gerekend kan worden tot de zogenaamde bereikbare voorraad (woningen met een huur tot maximaal de 2e aftoppingsgrens). Wanneer er rekening wordt gehouden met 'Huur op Maat' is de bereikbare voorraad een stuk groter en bedraagt deze ruim meer dan de helft, namelijk 61% van de totale voorraad huurwoningen.

WoON 2009 (een door Ministerie van VROM geïnitieerd woningmarktonderzoek met gemeentelijke oversamplings) geeft aan dat er een aandachtsgroep in Soesterberg is die 550 huishoudens telt. Volgens een telling van de corporaties (toegelaten instellingen) in 2010 is het aantal bereikbare woningen 556. Daar zijn de woningen van particuliere aanbieders en van woningbouwcorporatie Mitros nog niet in meegerekend. Er kan worden gesteld dat er op zijn minst sprake is van een evenwicht tussen aandachtsgroep en kernvoorraad.

#### *Ontwikkelingen*

De geschatte huishoudenontwikkeling laat zien dat er vooral een groei is van 65-plushuishoudens en van huishoudens met een middelbare leeftijd (30-44 jaar). Verhoudingsgewijs is er vooral een toename van enerzijds huishoudens met een inkomen tussen de € 24.000 en € 34.000 en anderzijds huishoudens met een inkomen boven de € 47.000.

Over de samenstelling van huishoudens is op te merken dat vooral het aandeel 'paren met kinderen', oftewel gezinnen, toeneemt. Ook is er een aanzienlijke groei van het aandeel alleenstaanden en paren zonder kinderen.

Wat betreft de woningvraag tot 2020 valt te concluderen dat er vooral behoefte is aan wonen in dorpse en landelijke woonmilieus. Vraag is er vooral naar eengezinswoningen in de koopsector. In mindere mate is er ook vraag naar meergezinswoningen in de huursector. In de landelijke woonmilieus is er vooral behoefte aan dure woningen, zowel koop als huur, terwijl in de dorpse woonmilieus een gemêleerder beeld zichtbaar is; de nadruk in de vraagontwikkeling ligt daar op het middeldure koopsegment en verder ook nog flink op het duurdere huursegment en het goedkopere koopsegment.

In de periode na 2020 (tot 2030) neemt de vraag in absolute zin nog toe ten opzichte van het voorgaande decennium. De verhoudingen binnen die vraag verschillen niet significant van de periode 2010-2020. Het enige opvallende is dat er in het dorpse woonmilieu een nog sterkere vraag komt naar koopwoningen in het middeldure segment.

#### *Onderwijs*

Soesterberg beschikt over drie basisscholen (De Startbaan, De Postiljon en St. Carolusschool). Er is geen voortgezet onderwijs in Soesterberg. Voor het gebruik van verdere voorzieningen op het gebied van scholing is men gericht op Zeist, Soest en Amersfoort.

#### *Detailhandel*

De Rademakerstraat is de winkelstraat van Soesterberg. Deze straat zal in 2012 opnieuw worden ingericht. Het totale winkelaanbod in Soesterberg is aanzienlijk kleiner dan in kernen met gelijke omvang. Het winkelgebied in deze straat kent geen aanéngesloten winkelwand. In het uitwerkingsplan van het Masterplan is aangegeven dat de detailhandel zich bij voorkeur zou moeten concentreren in het zuidoostelijk deel van deze straat, tussen de Van der Griendtlaan en de Kampweg. Verder bevindt zich een enkele detailhandel aan de Buys Ballotlaan. In het oostelijk deel van het plangebied (op de hoek Richelleweg en Amersfoortsestraat) bevindt zich volumineuze detailhandel.

#### *Horeca*

De horeca in het plangebied bevindt zich voornamelijk in het oostelijk deel van de Rademakerstraat. Daarnaast bevindt zich nog enkele horeca-inrichtingen aan de Buys Ballotlaan.



### **Dienstverlening**

De dienstensector is ondervertegenwoordigd in Soesterberg. In de omgeving van Soesterberg bevinden zich relatief veel voorzieningen in de zorgsector. Voor ouderen zijn er voorzieningen in De Drie Eiken.

Aan de Buys Ballotlaan bevindt zich het Medisch Centrum Soesterberg (met huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek).

### **Bedrijvigheid**

In de kern Soesterberg zijn verschillende locaties voor kleinschalige bedrijvigheid te vinden.

De bedrijvigheid is geconcentreerd in het oostelijk deel van het plangebied, langs de Amersfoortsestraat. Vanaf medio 2012 kunnen de eerste kavels van het bedrijventerrein Richelleweg worden afgenomen.

### **Recreatie en sport**

In het plangebied is op het gebied van voorzieningen voor recreatie en sport alleen de Banninghal (aan de Banningstraat). Het Evenemententerrein (aan en ten zuiden van de Banningstraat) geeft de mogelijkheid tot houden van evenementen in het bestemmingsplangebied.

De meeste sportvoorzieningen bevinden zich buiten het bestemmingsplangebied. Zo beschikt het terrein aan Kerklaan (gelegen in de gemeente Zeist) over een breed aanbod van sportvoorzieningen.

### **2.3.3 Cultuurhistorie**

Soesterberg ligt tegen de westkant van de stuwwal die de ruggengraat vormt van de Utrechtse Heuvelrug. De kern is ontstaan halverwege de zeventiende eeuw rond de kruising van de nationale route voor diligence- en postverkeer tussen Amsterdam en Arnhem (voormalige Soesterbergsestraat, nu Veldmaarschalk Montgomeryweg) en de provinciale weg tussen Utrecht en Amersfoort (voormalige Amersfoortsestraat, nu Rademakerstraat/Banningstraat). Om deze weg destijds te bekostigen, zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376 meter) breed en 50 roe diep.

De kavels werden bebost en in combinatie met de overgebleven heidevelden en stuifzanden en meer gecultiveerde tuinen rond de huizen kreeg het gebied het karakter van een landgoederenzone. Wanneer de nieuwe eigenaar namelijk besloot op zijn perceel een huis te bouwen dan kreeg hij een dubbele diepte van 100 roe toegewezen.

Die kavelstructuur is nog steeds goed te herkennen net als op een aantal plaatsen zogenaamde sorties. Deze dienden destijds om de heide aan weerszijden van de weg bereikbaar te houden. Ze waren ongeveer 40 m breed: eikenhakhout op de twee wallen met daartussen een eikenlaan. Veel sorties (ook in Soesterberg) zijn nog aanwezig als infrastructuur of erfgrans. In 2011 is dit in opdracht van de Provincie Utrecht onderzocht. Er is echter nog geen uitvoeringsplan met financiële middelen vastgesteld om de sorties waar mogelijk te herstellen. In de verbeelding is rekening gehouden met de aparte status van sorties, die nog goed onderscheiden kunnen worden.

De Rademakerstraat/Banningstraat is als historisch infrastructurale lijn opgenomen in de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

### **2.3.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht**

#### *Monumenten*

Binnen het plangebied komen verschillende monumenten en beschermde dorpsgezichten voor. De monumenten zijn onderverdeeld in Rijks- en gemeentelijke monumenten.

De volgende Rijksmonumenten liggen in het bestemmingsplan 'Soesterberg':

<b>Rijksmonument</b>	<b>Korte beschrijving</b>
Kampweg 1	Soldatenheim
Banningstraat 6	landhuis Egghermonde
Christiaan Huygenslaan bij 4	Grafmonumenten bij kerk



Daarnaast staan de volgende panden op de gemeentelijke monumentenlijst:

- Amersfoortsestraat 15A
- Amersfoortsestraat 18
- Banningstraat 3
- Oude Tempellaan 3-5
- Oude Tempellaan 16 en 18
- Rademakerstraat 157
- Van der Griendtlaan 11

#### *Beschermd stads- en dorpsgezicht*

De gemeenteraad van Soest heeft op 15 april 1993 de gronden van Landgoed Egghermonde, de Oude Tempel, het Cenakel en het Kontakt der Continenten aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bovengenoemde gronden, tezamen met de overige buitenplaatsen die op de midden 17-eeuwse vakkenverkaveling van de Amersfoortsestraat zijn aangelegd, vormen het belangrijkste cultuurhistorisch waardevolle gebied in Soesterberg. De oorspronkelijke tuinaanleg is herkenbaar: een lanenstructuur met oude bomen.

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 erop gericht dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving. Inpasbaar bouwen, met behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden, behoort in principe tot de mogelijkheden. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de bebouwing in zo'n gebied maar ook naar laanstructuren, andere (groen)elementen en verkavelingen zoals de vakkenstructuur die wordt aangetroffen langs de Amersfoortsestraat.

Omdat het gebied in de gemeentelijke monumentenverordening is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, is een advies van de monumentencommissie nodig. Indertijd is het bestemmingsplan Apollo Noord in het kader van vooroverleg besproken met zowel de monumentencommissie als de welstandcommissie. Door beide partijen zijn toen geen opmerkingen gemaakt over de hoofduitgangspunten. Er is wel een aantal aanbevelingen gegeven voor uitwerking in het verkavelingsplan (relatie bestaande lanen en nieuw te bouwen woningen en aansluiting op bestaande wijk Apollo).



Figuur 6: Beschermd dorpsgezicht

### 2.3.5 Verkeersstructuur

Hieronder volgt een beschrijving van de hoofdverkeersstructuur in het plangebied.

#### *Gemotoriseerd verkeer*

Binnen het plangebied vormen de N237 (Amersfoortsestraat) en N413 (Richelleweg) de belangrijkste ontsluitingswegen. Deze liggen buiten de bebouwde kom (de N237 doorsnijdt Soesterberg in een noordelijk en zuidelijk deel) en er geldt een maximumsnelheid van 80 km/u.

De bebouwde kom van Soesterberg is aangewezen als verblijfsgebied. Op de meeste wegen in Soesterberg geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Uitzondering hierop vormen de Kampweg en Banningstraat waar – mede bepaald door de huidige inrichting van de weg – een maximumsnelheid geldt van 50 km/u.

#### *Parkeren*

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

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

Op een aantal locaties in de gemeente Soest wordt in beperkte mate het parkeren gereguleerd, met name rond de winkelcentra, door middel van een blauwe zone. In Soesterberg wordt deze vorm van regulatie niet toegepast. Daarnaast wordt – om de bereikbaarheid en veiligheid te garanderen – gewerkt met parkeerverboden. In Soesterberg is dit toegepast bij een aantal basisscholen, te weten de St. Carolusschool (Christiaan Huygenslaan) en De Postiljon (Generaal Winkelmanstraat).

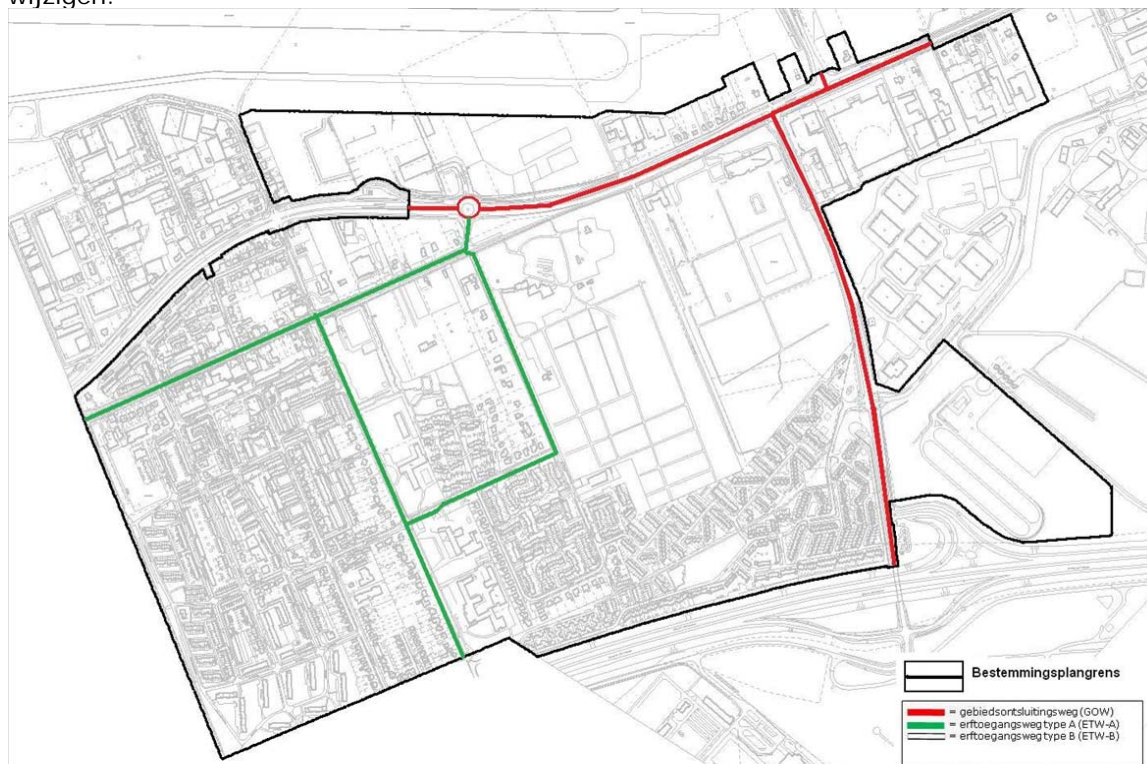
### Langzaam verkeer

Binnen het plangebied zijn langs de belangrijke fietsroutes voorzieningen getroffen voor fietsers. Langs de N237 (Amersfoortsestraat) en de 'oude' oost-west verbinding door Soesterberg (Rademakerstraat / Banningstraat) liggen vrijliggende fietspaden. Op de Kampweg zijn fietsstroken aangebracht.

### Openbaar vervoer

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal busroutes. De lijnvoering voert over de provinciale weg N237 (Amersfoortsestraat), Veldmaarschalk Montgomeryweg (tussen N237 en Rademakerstraat), Kampweg (tussen Rademakerstraat en Kamerlingh Onneslaan), Kamerlingh Onneslaan (tussen Kampweg en Oude Tempellaan), Oude Tempellaan (tussen Banningstraat en Kamerlingh Onneslaan) en Banningstraat.

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



Figuur 7: Verkeersstructuur

## 2.3.6 Groenstructuur

### Hoofdgroenstructuur in het plangebied

In het groenstructuurplan "Staalkaart in het groen" zijn de karakteristieken van het groen in het plangebied beschreven. Kenmerkend voor de Soesterberg kom is de lanenstructuur, die zijn ontstaan dankt aan de eerder genoemde verkaveling van de 17de eeuw. Voor een deel is deze structuur nog in stand gehouden. Elders is deze structuur niet meer (goed) herkenbaar. Zowel in het groenstructuurplan als het Masterplan is aangegeven dat de structuren moeten worden hersteld en de hiaten opgevuld. Opvallend is dat de flats aan de Simon Stevinlaan, nabij de rijksweg A28 is een bosachtige omgeving staan.

In Soesterberg oost zijn de oude restanten van de landgoederenzone te herkennen. De buurten Egghermonde en Bloemheuvel zijn gebouwd in voormalige bosgebied en oude laanstructuren zijn nog herkenbaar. Het zuidoostelijk deel is gebouwd op de daar vroeger aansluitende Leusderheide, waarbij solitaire bomen zijn ingepast.

### Natuur en ecologie

Natuurwaarden worden beschermd door een soortenbeleid en door gebiedenbeleid.

De beschermde soorten zijn niet geïnventariseerd voor het gehele plangebied. De bescherming van soorten 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, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elke ruimtelijke

ingreep dient vooraf getoetst te worden of deze niet zal leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Ffw.

Het plangebied grenst aan en ligt gedeeltelijk in gebieden die door de provincie Utrecht in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie de status Ecologische Hoofdstructuur (EHS) hebben verkregen.



Figuur 8: Ecologische Hoofdstructuur in en rond Soesterberg

Ruimtelijke ingrepen in de EHS zijn niet mogelijk, tenzij in een nader onderzoek is aangetoond dat de waarden van de EHS niet worden aangetast. Het plangebied bevat en grenst tevens aan bosgebieden. Bossen zijn beschermd door de Boswet. Voor eventuele ruimtelijke ingrepen betekent dit dat bos dat door de ingreep zou verdwijnen elders gecompenseerd moet worden. Voor de terreinen die in het kader van dit bestemmingsplan bebouwd gaan worden heeft compensatie van zowel EHS als Boswet plaatsvonden door middel van de saldobenadering van Hart voor de Heuvelrug.

### 2.3.7 Waterstructuur

#### Grondwater

Soesterberg ligt hooggelegen en heeft een erg lage grondwaterstand.

#### Oppervlaktewater

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

#### Afval- en regenwater

Regenwater, dat op onverharde gebieden is gevallen, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier, te weten via grondwaterstromen en verdamping via de grond, via de beplanting. Regenwater dat op verharde gebieden is gevallen, wordt afgevoerd via het rioolstelsel of geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie in de bodem is gezien de lage grondwaterstand een goede oplossing. De oude bebouwde gedeeltes van Soesterberg zijn voorzien van een gemengd stelsel. De recent bebouwde gedeeltes in de kern van Soesterberg zijn voorzien van een gescheiden stelsel. Bij een gemengd stelsel wordt regenwater van daken en van de verharding en afvalwater gemengd en wordt al het water afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij een gescheiden stelsel wordt regenwater van verhardingen en afvalwater in twee aparte stelsels ingezameld en getransporteerd.

Het afvalwater wordt naar een pompstation aan de zuidkant van de Rijksweg A28 geleid (buiten het plangebied) en van daaruit via een persleiding naar Soest.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Standaardtoelichting" 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft verschillende bestaande nota's vervangen zoals: Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, Nota Mobiliteit, Mobiliteits Aanpak, Structuurvisie voor de Snelwegomgeving, agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

#### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang en/of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied bij recht toegestaan.

#### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 Wro 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 Besluit 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.

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.

#### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied, dat is aangegeven in het Barro.

#### 3.2.3 Wettelijke kaders

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

#### 3.2.4 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De Rijksoverheid wil de monumentenzorg op drie 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.
2. Eenvoudige regelgeving voor eigenaren monumenten. De Rijksoverheid wil het voor eigenaren gemakkelijker maken om een monument te onderhouden. Om dit te bereiken

heeft besloten subsidie-aanvragen eenvoudiger en minder tijdrovend te maken. Vergunningen kunnen sneller worden verleend.

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. 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.

### **3.2.5 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. In paragraaf 5.5 zal worden ingegaan op de specifieke archeologische verwachting voor het bestemmingsplan gebied en de geldende regimes.

### **3.2.6 Natuurbeschermingswet (1998)**

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in Natuurbeschermingsgebieden 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 VHR-gebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

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

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is: 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

### **3.2.8 Ecologische Hoofdstructuur**

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. In de EHS dienen zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor te doen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Op de EHS is het zogenaamde 'nee, tenzij' principe van toepassing. Uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies is echter wel mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS. Bij kleine ontwikkelingen kan herbegrenzing van de EHS plaatsvinden, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS. Een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt kan mogelijk zijn als dit per saldo een meerwaarde voor natuur oplevert. Ontwikkelingen buiten de EHS kunnen van invloed zijn op het functioneren van de EHS.

### **3.2.9 Wet geluidhinder**

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



### Wegverkeer

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

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

Tabel 1: zonebreedtes Wet geluidhinder

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg en
- stedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt veelal wel inzicht worden gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. De grenswaarden in de Wgh zijn hierop niet van toepassing, maar door aansluiting te zoeken met deze grenswaarden kan wel een beeld van de hoogte van de optredende geluidbelastingen worden gegeven. Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herzielt voor de bouw van geluidgevoelige objecten (zoals woningen, onderwijsgebouwen, verpleeghuizen) of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde "nieuwe situatie". In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen. Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting van 63 dB geldt voor geluidgevoelige bestemmingen die binnen het stedelijk gebied vallen. Buitenstedelijk geldt een maximale geluidbelasting van 53 dB. De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Wanneer een hogere waarde is vastgesteld dienen maatregelen te worden getroffen voor de geluidwering van de gevels om ervoor te zorgen, dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de betreffende gebouwen niet boven de maximaal toelaatbare waarde uitkomt. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarde opgenomen. Deze grenswaarde bedraagt voor woningen 33 dB. Voor de geluidgevoelige binnenruimten van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en gebouwen voor andere gezondheidszorg geldt een binnengrenswaarde van 28 dB of 33 dB, afhankelijk van de aard van de geluidgevoelige ruimte. Bovendien moet bij het vaststellen van een hogere grenswaarde voor een geluidgevoelige bestemming op grond van artikel 110f Wgh aandacht geschonken worden aan de eventuele cumulatie met andere gezoneerde geluidbronnen, indien de geluidgevoelige bestemming tevens binnen de geluidzone van een of meer van deze geluidbronnen ligt.

### **3.2.10 Nationaal Bestuursakkoord Water**

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

### **3.2.11 Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke 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.

### **3.2.12 De Europese kaderrichtlijn Water**

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

Dat moet er toe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn en
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

In paragraaf [5.3](#) wordt nader ingegaan op de bescherming van het water binnen het plangebied.

### **3.2.13 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.

### **3.2.14 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 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie 2005-2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)**

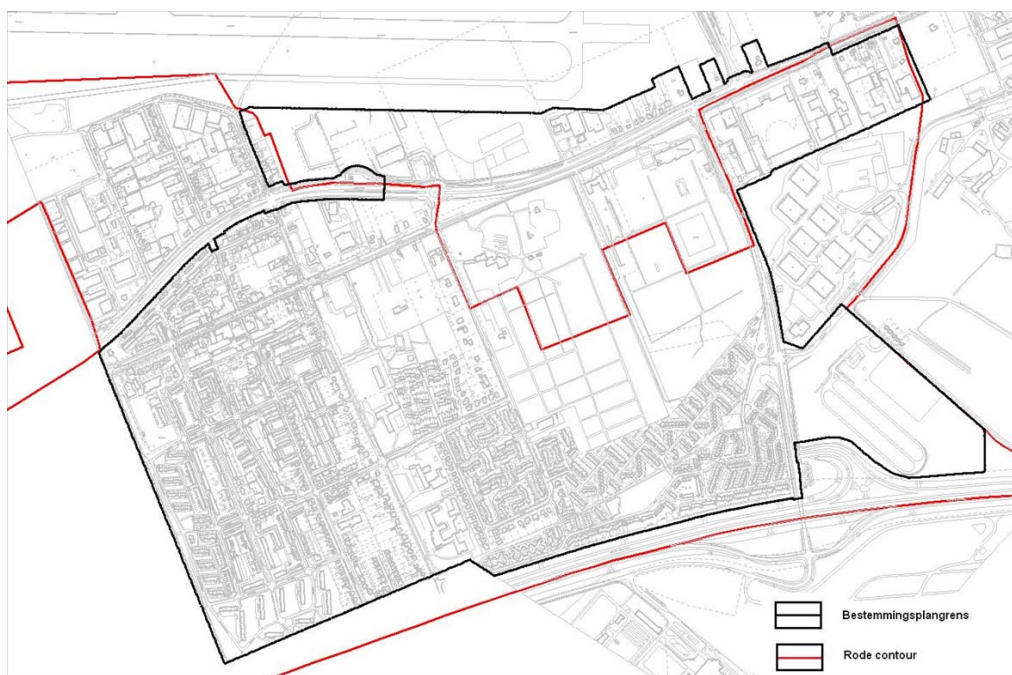
Het streekplan Utrecht 2005-2015 is door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden. Het provinciaal ruimtelijk beleid, dat voor Soest van toepassing is, is sindsdien verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode 2005-2015.

In de Structuurvisie worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, als uitwerking van het credo kwaliteit, uitvoering en samenwerking:

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

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

De structuurvisie streeft er onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. Voor Soesterberg geldt, dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Daarnaast is er bij Soesterberg aangegeven dat er in beginsel, in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, nog ruimte is voor 500 woningen. De woningbouwontwikkeling van Apollo-Noord valt volledig buiten de rode contouren van Soesterberg, zie figuur 8.



*Figuur 9: Ligging plangebied en rode contour*

In de structuurvisie is de rood-voor-groen-gedachte van de Hart van de Heuvelrug als een aparte regeling opgenomen. Dat betekent onder andere, dat er buiten de contouren van de bebouwde kom niet gebouwd kan worden, tenzij er elders wordt gecompenseerd in groen.

Binnen het programma Hart van de Heuvelrug (HvdH) speelt natuurcompensatie een belangrijke rol. Het onderstaande schema maakt de materie wat overzichtelijker.

	Project ligt binnen gebied Hart van de Heuvelrug zoals aangegeven in streekplan		
	Maakt onderdeel uit van het programma HvdH	Maakt géén onderdeel uit van programma HvdH én	
		ligt binnen EHS	ligt buiten EHS
<b>EHS/ Groene contou r</b>	Saldobenadering van toepassing; Compensatie hoeft niet gelijktijdig, mits voldoende verzekerd; Compensatie (minimaal) 1 op 1.	Nee-tenzij beginsel; Compensatie gelijktijdig; Compensatie minimaal 1 op 1.	Generieke ruimtelijk beleid voor landelijk gebied beleid is van toepassing; geen EHS-compensatieplicht
<b>Flora en fau- nawet (Ffw)</b>	Compensatie van toepassing als Ffw-soorten voorkomen; Compensatie vooraf vereist; Compensatie 200% (beleid).	Compensatie van toepassing als Ffw-soorten voorkomen; Compensatie vooraf vereist; Compensatie 200% (beleid).	Compensatie van toepassing als Ffw-soorten voorkomen; Compensatie vooraf vereist; Compensatie 200% (beleid).
<b>Boswet</b>	Herplantplicht buiten de bebouwde kom; Compensatie krachtens Boswet 1 op 1 en o.b.v. Streekplan minimaal 1 op 1; Indien project valt binnen kaders notitie Heideherstel geen compensatieplicht.	Herplantplicht buiten de bebouwde kom; Compensatie krachtens Boswet 1 op 1 en o.b.v. Streekplan minimaal 1 op 1; Indien project valt binnen kaders notitie Heideherstel geen compensatieplicht.	Herplantplicht buiten de bebouwde kom; Compensatie krachtens Boswet 1 op 1 en o.b.v. Structuurvisie minimaal 1 op 1.

### Specifieke beleid: saldobenadering

In het generieke 'nee, tenzij'-beleid worden plannen, projecten of handelingen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan hiervan worden afgeweken. Dit kan wanneer een combinatie van projecten of handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, bijvoorbeeld als tegelijkertijd een fysieke barrière binnen het beschermde natuurgebied wordt gesaneerd. Door middel van deze saldobenadering kan bijvoorbeeld een meer aangesloten EHS worden verkregen of kunnen EHS-gebieden beter met elkaar verbonden worden. Functies of activiteiten kunnen dan elders binnen de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Deze benadering is alleen toepasbaar als:

1. de combinatie van plannen, projecten of handelingen binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;
2. er een onderlinge samenhang bestaat tussen de betreffende plannen, projecten of handelingen;
3. een schriftelijke waarborg (Raamovereenkomst d.d. 29 juni 2004) voor de realisatie van de plannen/projecten of handelingen kan worden overgelegd waarop alle betrokkenen zijn aan te spreken;
4. binnen de EHS een kwaliteitsslag gemaakt kan worden waarbij het oppervlak natuur minimaal gelijk blijft dan wel toeneemt. Zo'n kwaliteitsslag kan bijvoorbeeld ontstaan doordat binnen de EHS met bestemmingen geschoven wordt;
5. binnen de ruimtelijke visie vergroting van het areaal EHS optreedt, ter compensatie van het gebied dat door de projecten of handelingen verloren is gegaan; onder de voorwaarde dat daarmee tevens een beter functionerende EHS ontstaat en
6. over de gebiedsvisie, en toepassing van de saldobenadering op basis van deze gebiedsvisie, moet overeenstemming met het rijk bestaan.

Voor de woningbouwlocatie Apollo-Noord moet blijkens het voorgaande voldoen aan de EHS Saldobenadering, niet aan het 'Nee, tenzij-regime'. Onderdelen van de groen-roodbalans van het programma 'Hart van de Heuvelrug' zijn in de loop der jaren veranderd. De groen-roodbalans zal opnieuw worden vastgesteld door het Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug. Op het moment van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van de volgende balans, waarbij opgemerkt dient te worden dat over enkele projecten nog geen onomkeerbare besluitvorming heeft plaatsgevonden:

### **Rood-groenbalans Clusters Hart van de Heuvelrug**

September 2009

#### **Cluster Soest (ondertekend op 27-09-2005)**

<i>Project</i>	<i>rood -&gt; groen</i>	<i>groen -&gt; rood</i>	<i>Bestemmingsplan definitief</i>	<i>Project gerealiseerd</i>
Oostelijke corridor	4,4 hectare		ja	nee
Jessurunkamp	10,4 hectare		ja	Ja
Kodakterrein	5,0 hectare		ja	Ja
Soesterveen	0,8 hectare		nee	Nee
Richelleweg		3,4 hectare	ja	Nee
Apollo Noord		19,7 hectare	nee	nee
<b>Totaal</b>	<b>20,6 hectare</b>	<b>23,1 hectare</b>		

**Balans Cluster Soest I = - 0.8 ha**

#### **Totaal overzicht rood groen balans afgesloten clusters**

<i>cluster</i>	<i>rood wordt groen</i>	<i>groen wordt rood</i>	<i>Balans</i>
Cluster Soest	20,6	23,1	- 2,5
Cluster Zeist I	11,7	6,3	5,4
Cluster Zeist II	18,8	12,0	6,8
Cluster Zeist III	9,7	5,0	4,7
<b>Totaalbalans</b>			<b>+ 14,4</b>

Wel moet worden voldaan aan de kwaliteitsvereisten zoals deze voor groene projecten zijn vastgelegd in het streekplan. Tevens moet sprake zijn van een ten minste evenredige kwantitatieve groene compensatie (1 op 1 compensatie).



De kwalitatieve vereisten voor groene projecten luiden als volgt:

- Groene projecten als onderdeel van de oostelijke groene corridor en de corridor over de spoorlijn moeten concreet bijdragen aan de inrichtings- en dimensioneringseisen volgens de gidssoort 'edelhert';
- Groene projecten als onderdeel van de westelijke groene corridor moeten concreet bijdragen aan de inrichtings- en dimensioneringseisen volgens de gidssoort 'boomarter';
- Voor het overige leveren groene projecten ofwel een gerichte kwaliteitsimpuls op voor het vergroten van de recreatieve mogelijkheden in het Hart van de Heuvelrug ofwel dragen ze bij aan het zichtbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed en
- Prioriteit wordt gegeven aan projecten die bijdragen aan het ontwikkelen van een recreatief netwerk van fiets-, wandel- en ruiterspaden en die tegelijk condities scheppen voor nieuwe particuliere initiatieven en toeristische activiteiten rond natuurbeleving en cultuurhistorie.

Krachtens de structuurvisie geldt voor compensatie binnen het programma HvdH:

1. een afwijkend beginsel van gelijktijdigheid. Wanneer van gelijktijdigheid geen sprake kan zijn, kan van dit uitgangspunt worden afgeweken, mits verzekerd is dat compenserende planologische maatregelen zullen worden getroffen en in redelijkheid vaststaat dat deze ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd (blz. 109 streekplan) en
2. de mogelijkheid om compensatie binnen de EHS te realiseren. Dit kan mits wordt aangetoond dat het leidt tot een voldoende grote kwalitatieve winst voor het ecologisch functioneren van dit deel van de Heuvelrug en tot een meerwaarde voor de natuur.

In de Kwaliteitsvisie 2030 Hart van de Heuvelrug (juni 2004 van Vista) is onder meer het volgende opgenomen:

- de oostelijke corridor moet volledig voldoen aan de eisen van het Edelhart;
- de westelijke corridor moet minimaal voldoen aan de eisen van de Boomarter;
- Edelhart en Boomarter zijn gidssoorten voor een grotere ecologische groep; met deze twee soorten wordt voldaan aan de belangrijkste eisen van de levensgemeenschappen van natuurlijke bos- en heidemilieus op de Heuvelrug en
- 350 ha wordt actief omgevormd van bos naar heide en woeste grond ter geleiding van flora en fauna met als gidssoort Edelhart.

### **3.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro**

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

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

### **3.3.3 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.

### **3.3.4 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015**

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

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland;
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijk en landelijk gebied worden zwaarder

belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren en

- 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.

### **3.3.5 Waterplan 2010-2015**

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

### **3.3.6 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.

## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015**

Het plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent, dat het beheersgebied 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.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030**

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. 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.

### **3.5.2 Uitwerking Masterplan Soesterberg**

Het Masterplan geeft antwoord op de vraag : Hoe willen we dat Soesterberg er over twintig jaar uitziet? De aanwezigheid van de vliegbasis betekende tot voor kort "een slot" op de ontwikkeling van Soesterberg. Het Masterplan is op 23 april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Soest. Op 8 juni 2009 is het convenant met de Provincie Utrecht over gezamenlijke financiering ervan ondertekend. In de raadsvergadering van 16 december 2010 is de uitwerking van Het Masterplan Soesterberg goedgekeurd.

De uitgangspunten van het Masterplan zijn de verwachte groei van Soesterberg en het versterken van het centrumdeel van Soesterberg en het versterken van de binding tussen de voormalige vliegbasis en het dorp. De verdiepte ligging van de N237 met een overkluizing is in dit plan ook gepresenteerd.

Drie projecten zijn gestart:

- herinrichting Rademakerstraat;
- verdiepte ligging van de N237 en
- transformatie bedrijventerrein Soesterberg-Noord naar meer woningen.

De herinrichting van de Rademakerstraat betreft het daadwerkelijk anders inrichten van die straat. Medio 2012 is er begonnen met de herinrichting. Deze straat is als het ware in vieren gedeeld. Het noordoostelijke deel moet op termijn (meer) een horecafunctie krijgen. Het zuidoostelijk deel een winkel-detailhandelfunctie. Het noordwestelijk deel wonen met kantoren en het zuidwestelijk deel voornamelijk wonen.

De verdiepte ligging van de N237 en de overkluizing zullen het mogelijk maken het noordelijk deel van het plangebied beter te laten aansluiten op Soesterberg-Noord. De N237 voor zover die verdiept gaat liggen ligt buiten het plangebied. De Van der Griendtlaan zal een fietsroute worden die via de overkluizing zal aansluiten op de Postweg in Soesterberg-noord. Realisering van de verdiepte ligging is voorzien eind 2014.

De transformatie van het *bedrijventerrein Soesterberg-Noord* valt geheel buiten het plangebied.

### **3.5.3 Nota rode contouren Soest**

Voortbordurend op nationaal en provinciaal beleid heeft de gemeente Soest in 2002 de nota 'De rode contouren in Soest' vastgesteld. De rode contouren begrenzen de bestaande bebouwde kommen plus de denkbare uitbreidingen. Met de vaststelling van de nota rode contouren is besloten binnen de contouren van Soesterberg te streven naar een uitbreiding van het aantal woningen en van bedrijventerreinen ten koste van een deel van de onbebouwde ruimte. Daarnaast is het beleid gericht om binnen de contouren de financieel sterke bestemmingen slechts toe te staan nadat een afweging van minder draagkrachtige ruimtebehoeften is meegewogen. Apollo-Noord valt niet binnen de begrenzingen van de vastgelegde rode contouren uit de gemeentelijke nota. In de nota rode contouren Soest is echter wel aangegeven dat de groene ruimte tussen de Kampweg en de Richelleweg ten behoeve van woningbouw en/of kleinschalige bedrijvigheid verkleind kan worden.

### **3.5.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)**

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er

moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg.

#### *Gemotoriseerd verkeer*

Conform het principe van een Duurzaam Veilige weginrichting zijn de beschikbare wegen binnen onze gemeente opgedeeld naar gebiedsontsluitingswegen (de hoofdwegenstructuur) en erftoegangswegen. Op de gebiedsontsluitingswegen is het van belang dat het verkeer door kan stromen, terwijl op erftoegangswegen juist het bereikbaar maken van percelen en bijvoorbeeld parkeren belangrijker zijn. Om de doorstroming en de verkeersveiligheid te waarborgen komen op gebiedsontsluitingswegen bijvoorbeeld zo min mogelijk uitritten voor. De categorie erftoegangswegen wordt opgesplitst in type A en type B, waarbij type A weliswaar woonstraten zijn, maar deze wegen ook een functie hebben voor het bereikbaar blijven van de woonwijk of voor het openbaar vervoer.

Binnen het plangebied zijn de provinciale wegen N237 (Amersfoortsestraat) en N413 (Richelleweg) aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. Binnen de bebouwde kom van Soesterberg zijn de meeste wegen aangewezen als erftoegangsweg B. Uitzonderingen zijn de Rademakerstraat, Banningstraat Veldmaarschalk Montgomeryweg (ten zuiden van de N237), Kampweg, Kamerlingh Onneslaan (tussen Kampweg en Oude Tempellaan) en Oude Tempellaan (tussen Banningstraat en K. Onneslaan); deze wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg A.

#### *Fiets*

Het fietsnetwerk moet minimaal voldoen aan de eisen samenhangend, direct, aantrekkelijk, verkeersveilig en comfortabel.

Ten aanzien van het fietsnetwerk wordt onderscheid gemaakt in primaire en secundaire fietsroutes. Het onderscheid ligt in het gebruik:

- Primaire fietsroutes vormen de dragers van de fietsinfrastructuur. Het zijn de drukst bereden routes waarop een bundeling van fietsverkeer (verzamelroutes) plaatsvindt. De routes doorkruisen op een snelle en directe manier een gebied. Primaire routes verbinden de belangrijkste winkelcentra, werkgebieden, woongebieden, scholen en recreatieve bestemmingen met elkaar en
- Secundaire fietsroutes ontsluiten de verblijfsgebieden en voeden de primaire routes. Zo ontstaat een hiërarchisch en samenhangend fietsnetwerk.

In het GVVP zijn de volgende primaire en secundaire fietsroutes aangewezen:

Primair:

- N237 Amersfoortsestraat (fietspad);
- Rademakerstraat / Banningstraat (fietspad) en
- Veldmaarschalk Montgomeryweg / Kampweg (deels fietsstroken)

Secundair:

- Kerklaan;
- Buys Ballotlaan / Kamerlingh Onneslaan;
- Oude Tempellaan;
- Mercury – fietspad tussen Apollo en Mercury – Mercury – Apollo;
- Richelleweg (N413) (fietspad) en
- Zeisterspoor

### **3.5.5 Beleidsnota 'Parkeernormen en parkeerfonds'**

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het parkeren beoordeeld op basis van de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds (1e herziening, februari 2010), waarin o.a. de parkeernormen zijn vastgelegd. Bovendien is opgenomen hoe op basis van deze parkeernormen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

### 3.5.6 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.

Voor wat betreft Soesterberg constateert het LOP dat de voormalige buitenplaatsenzone Amersfoortsestraat *'lange tijd een uiterst rationeel systeem vormde te midden van de woeste gronden van de Utrechtse Heuvelrug. De typerende verkaveling is thans nog steeds goed zichtbaar, al is de invulling veranderd. Veel voormalige landhuizen zijn in gebruik als kantoor, nieuwe kantoren zijn ingevoegd en de commercie bepaalt in hoge mate de 'beeldkwaliteit'. De Amersfoortsestraat is uitgegroeid tot een drukke, sterk verbrede provinciale weg, waarlangs een kakofonie aan reclame-uitdrukkingen aan de automobilist voorbijtrekt. De oude lanen van het verkavelingssysteem zijn hierdoor sterk naar de achtergrond gedrukt.'*

Deze oude lanen van het verkavelingssysteem (de 'sorties) bevinden zich ook in het plangebied. Het LOP meent dat het niet 'in de lijn der verwachting zit dat er een herwaardering kan plaatsvinden tussen het lanensysteem en de provinciale weg. Het is van belang de actuele waarden te behouden en te herstellen en het beeldkwaliteitsplan uit te voeren.' De visie van het LOP is als volgt samen te vatten:

- Herstel en behoud van laanbeplantingen;
- Verkaveling en historische buitens en
- Ontwikkeling van recent beeldkwaliteitsplan.

### 3.5.7 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente, '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 en
- 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".

### 3.5.8 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 karakteristiek en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit en
- Regulier welstandsniveau: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

### **3.5.9 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 en
- 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 en
- In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en het Cradle tot Cradle principe toepassen.

### **3.5.10 Nota Geluidbeleid**

De Nota geluidbeleid is een door B&W vastgesteld instrument (begin 2012) voor de uitvoering van de wettelijke geluidstaken. In deze nota wordt in één keer een groot aantal beleidsregels vastgesteld die per thema zijn gerangschikt. Het gaat veelal om het vaststellen van een gangbare werkwijze. Daarnaast zijn nieuwe werkwijzen opgenomen.

De nota is ingedeeld in de thema's industrielawaai, verkeerslawaai, uitgaanslawaai en buitengebied. Verder is er een hoofdstuk gewijd aan wonen op geluidbelaste locaties. Voor elk thema worden in de nota de betreffende wetgeving en de knelpunten benoemd en zijn en beleidsregels opgenomen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn met name de thema's industrielawaai, verkeerslawaai en het verlenen van hogere grenswaarden van belang. Verder spreekt de nota over het zoveel mogelijk scheiden van functies, of menging van functies op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

### **3.5.11 Sociaal-economisch beleid gemeente Soest 2008 - 2015**

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

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

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

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

### **3.5.12 Detailhandelsbeleid**

In het detailhandelsbeleid voor de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekozen voor een sterke en concentratie van winkelfuncties in de Rademakerstraat.



### **3.5.13 Gemeentelijke woonvisie 2007**

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen.

De gemeente streeft naar behoud van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Voor een evenwicht in de woningvoorraad en een ongedeeld Soest moet bij vrijkomende locaties afgewogen worden of sociale woningbouw mogelijk is. Naast deze afweging over sociale woningbouw hanteert de gemeente bovendien de eis van 40% betaalbare woningbouw. Als een ontwikkelaar een locatie voor vijf woningen of meer in ontwikkeling wil brengen, moet daarvan 20% tot het betaalbare segment (tot €500/535 huur, tot €200.000 koop) behoren.

Nieuwe ontwikkelingen in Soesterberg dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de Woonvisie. In het bestemmingsplan Soesterberg gaat het om woningbouwmogelijkheden in Apollo Noord, op het Dorpsplein en Rademakershof.

### **3.5.14 Beschermd stads- en dorpsgezicht**

De Monumentenwet 1988 bepaalt, dat gemeenten verplicht zijn om een door het rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen, omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt regels te formuleren, die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De 'Monumentenverordening gemeente Soest' bepaalt, dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten, die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is er op gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving.

### **3.5.15 Beeldkwaliteitplannen**

Voor het plangebied geldt dat er voor de Rademakerstraat is in 2007 een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. In de voorschriften van het bestemmingsplan Soesterberg Kom2007 is hiermee destijds rekening gehouden.

### **3.5.16 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015**

Het Gemeentelijk Waterplan Soest en Gemeentelijk Rioleringsplan en het zijn op 17 maart 2011 vastgesteld. Hierin worden de uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. In het waterplan is een visie voor 2030 opgesteld per deelgebied. In de ambities komen enkele gebiedsspecifieke keuzes naar voren binnen de gemeente Soest voor de deelgebieden Soesterveen, de Paltz, Soesterduinen en Eempolder. Het plan bevat een vertaling van landelijke en regionale doelstellingen naar gemeentelijk beleid.

Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfilteerd. 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.

### **3.5.17 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015**

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.

### **3.5.18 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 Inleiding

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

### 4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

#### 4.2.1 Algemeen

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur van het plangebied, zoals die beschreven is in paragraaf 2.3 is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan. Hierdoor krijgt het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter, waarin de thans aanwezige functies hun plaats behouden.

#### 4.2.2 Gerealiseerde ontwikkelingen

Gedurende de afgelopen bestemmingsplanperiode zijn er diverse ontwikkelingen geweest. Deze ontwikkelingen zijn door middel van een vrijstelling, ontheffing of afwijking door middel van een omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Het gaat hier, veelal, om aan- en bijgebouwen, ver- en herbouwen van woningen. Deze aan- en verbouwingen zijn niet apart genoemd, omdat het hier gaat om een kleine verbouwing, die weinig impact heeft op zijn omgeving. Daarnaast zijn er twee grotere projecten gerealiseerd: het Dorpsplein en omgeving en het bedrijventerrein Richelleweg.

Alle ontwikkelingen zullen in dit bestemmingsplan als bestaand recht worden opgenomen in het bestemmingsplan.

#### 4.2.3 Toekomstige ontwikkelingen

##### *Apollo Noord*

De wijk wordt gekenmerkt door laagbouw. Gestapelde bouw wordt alleen ingezet als een stedenbouwkundig accent gewenst is, bijvoorbeeld bij de entree van de wijk, aan de kop van een as e.d.. De dichtheid is ongeveer 24 woningen per ha. De verkaveling is, voor zover dat past in de beeldkwaliteit van dorps, ongedwongen en lommerrijk, klassiek met voorzijden gericht op de straat en achtertuinen aan achtertuinen. De woningen zijn ook met de voorzijde gericht op de interne lanenstructuur. De maximale bouwhoogte is twee lagen met een kap voor de grondgebonden woningen en vier à vijf bouwlagen voor de appartementen.

De gemeente Soest hanteert als uitgangspunt de Woonvisie. Deze Woonvisie is aangevuld met onderzoek in Soesterberg naar het huidige woningaanbod en de woningbehoefte. Onlangs heeft de gemeenteraad besloten dat, op basis van voornoemd onderzoek, het gehanteerde aandeel goedkope woningen in nieuwbouwplannen in Soesterberg is gesteld op 20%.

Dat betekent dus dat minimaal 20% van de te bouwen woningen gerealiseerd wordt in het betaalbare segment (huur: < liberalisatiegrens koop: < € 200.000 v.o.n.). Daarnaast wordt er een gedifferentieerd programma gerealiseerd (zowel qua typologie en plattegrond/woonprogramma als prijssegment) waarbij de nadruk ligt op het middensegment. Dit middensegment kan gedefinieerd worden als het prijssegment tussen € 200.000 en € 400.000.

Uitgangspunt voor Apollo Noord is dat verdere specifieke invulling van het programma op detailniveau moet gebeuren aan de hand van betere inzichten in de actuele vraag van woonconsumenten en actueel gemeentelijk woonbeleid. De actuele vraag van de woonconsument moet actief worden achterhaald. Hier moet nog nadere invulling aan gegeven gaan worden. Dit is noodzakelijk om in te kunnen spelen op wensen van de consument en borg te staan voor een flexibel plan met een flexibel programma.

De mogelijkheid voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt opengehouden. Indien een concreet initiatief tot CPO zich aandient wordt bezien in hoeverre en onder welke condities een dergelijk initiatief (alsnog) in het plan kan worden ingepast.

### *Bedrijventerrein Richelleweg*

Aan de Richelleweg is het de bedoeling om een bedrijventerrein van circa 15 hectare te ontwikkelen. Het bedrijventerrein is onder andere bedoeld om noodzakelijke huisvestingsruimte te bieden aan het lokale bedrijfsleven. Op dit bedrijventerrein zijn (gezoneerd) bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan.

Het meest zuidoostelijke deel (circa 70 meter in het verlengde van de geprojecteerde weg naar het zuidoosten) van het bedrijventerrein kan nog ingericht worden als een ontsluitingsweg voor de bedrijven. Op de verbeelding kan het ingericht worden als bedrijventerrein maar las weg is ook mogelijk. Het betreffende stuk heeft de aanduiding 'verkeer' op de verbeelding.

In het gebied bedrijventerrein Richelleweg is milieuzonering toegepast t.o.v. de woonwijk Apollo. Zo is tegenover deze woonwijk alleen vestiging mogelijk van bedrijven uit de categorie 3.1. De richtafstanden van 50 meter wordt hiermee gerespecteerd. In de zones op 100 meter en 200 meter afstand van de woonwijk mogen respectievelijk bedrijven uit milieucategorie 3.2 en 4.1 worden gerealiseerd.

De zones zijn overgenomen uit het onherroepelijke wijzigingsplan 'Bedrijventerrein Richelleweg 2010'.

De ontwikkeling van dit bedrijventerrein is onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug. Dit programma voorziet in versterking van de natuurlijke kwaliteit en de ruimtelijke samenhang door een slimme uitruil van 'groene' en 'rode' functies. De aanleg van ecoducten en het teruggeven van stedelijke functies aan de natuur wordt gefinancierd door de realisering van woningbouw en bedrijventerrein op andere plekken. Een forse kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied wordt bewerkstelligd: herstel van de natuur en een nieuw evenwicht tussen wonen, werken en natuur.

Binnen dit programma is om verschillende redenen gekozen voor deze locatie als bedrijventerrein. Zo is de locatie Richelleweg gelegen in de minder kwetsbare delen van Hart van de Heuvelrug en maakt de locatie geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast is de locatie gunstig gelegen ten opzichte van de aanwezige infrastructuur (A 28).

### *Rademakershof*

Tussen de Rademakerstraat, Veldmaarschalk Montgomeryweg, Koppenlaan en Van der Griendtlaan zijn plannen om het Rademakershof te ontwikkelen. Op het Rademakershof bestaat de geplande ontwikkeling uit een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1600m<sup>2</sup> en maximaal 15 woningen op het daarachter gelegen terrein. De supermarkt wordt georiënteerd op de Rademakerstraat. De entree tot woningen is op de Veldmaarschalk Montgomeryweg.

De realisatie van de supermarkt is bij recht opgenomen op de verbeelding en in de planregels. Het realiseren en de woningen is als recht in de bestemming 'Centrum' op de verbeelding en in de planregels opgenomen. Het realiseren van de 15 woningen ten noorden van de supermarkt is in de planregels en op de verbeelding als recht opgenomen met de bestemming 'Woongebied - Rademakershof'.

### *Overige ontwikkelingen*

De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristalliseerd is zullen in het plan bij recht worden opgenomen. Daar waar de kaders van de plannen duidelijk zijn, maar de exacte invulling nog niet, zal een 'Wro-zone - wijzigingsgebied' (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Voor het centrumgebied Rademakerstraat is op grond van het Masterplan de bestemming verruimd (centrumdoeleinden) om zo de mogelijkheid te creëren dat de functies horeca en detailhandel in het oostelijk deel versterkt kunnen worden. Voor het tankstation aan de Rademakerstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als het tankstation verdwijnt dan kan de aanduiding "Verkooppunt van motorbrandstoffen" verwijderd worden en van het bijbehorende gebouw (Rademakerstraat 31a) kan de bestemming gewijzigd worden in 'Centrum'.

Verder is het bij recht mogelijk gemaakt om een nieuwe woning te realiseren naast Veldmaarschalk Montgomeryweg 20. Hiervoor een groot deel van de huidige tuin de bestemming 'Wonen' gekregen.

Daarnaast wordt op de Rademakerstraat (grotendeels gelegen tussen de Generaal Winkelmanstraat en de Prof. Lorentzlaan) voor de bestaande woningen, detailhandel, horeca en bedrijven gebruik gemaakt van de maatbestemmingen 'Wonen', 'Detailhandel', 'Bedrijf', en 'Horeca'. Aan deze panden/percelen wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd: percelen met de bestemming 'Detailhandel', 'Bedrijf' of 'Horeca' kunnen gewijzigd worden naar 'Wonen' of 'Kantoor' en percelen met de bestemming 'Wonen' kunnen gewijzigd worden naar 'Kantoor'.

Daarnaast is voor Kampweg wijzigingsbevoegdheid 3 opgenomen. Op de huidige bestemming is nu maximaal 1 woning toegestaan. Middels de wijzigingsbevoegdheid kunnen maximaal 2 halfvrijstaande woningen opgericht worden.

Voor het ontsluiten van Soesterberg Noord worden twee nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. De westelijke gaat over de Amersfoortsestraat en komt uit op de Veldmaarschalk Montgomeryweg.

Tenslotte is voor Banningstraat 11b wijzigingsbevoegdheid 7 opgenomen. Binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' is op dit moment alleen een hoveniersbedrijf toegestaan. De bestemming kan via de wijzigingsbevoegdheid zodanig gewijzigd worden dat er maximaal drie woningen (1 vrijstaande en 2 halfvrijstaande woningen) en andere bedrijven gevestigd mogen worden. Op het voorterrein (aan de Banningstraat) dienen de woningen te worden gerealiseerd. Op het achtergelegen terrein zal de grond worden met de bestemming 'Bedrijf'. Parallel aan de Amersfoortsestraat zal een strook, met een breedte van maximaal 7 meter, bestemd worden als 'Groen - Wijkgroen'.

#### **4.2.4 Beschermd stads- en dorpsgezicht**

Het beschermd stads- en dorpsgezicht hoeft niet aangepast te worden en wordt ongewijzigd opgenomen in het bestemmingsplan.

### **4.3 Functionele uitgangspunten**

#### **4.3.1 Wonen**

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

De wijken hebben een eigen karakteristiek. Deze karakteristieken zijn te waarborgen door verdichting van woningbouw te voorkomen. Hierdoor zijn meer dan twee-aan-ééngebouwde woningen alleen toegestaan op locaties waar deze thans voorkomen. Daarnaast hebben woningen met een grote cultuurhistorische waarde een zodanig bebouwingsvlak gekregen, dat uitbreidingen uitsluitend mogelijk zijn achter de woning. Dergelijke uitbreidingen verstoren dan niet het karakter van de omgeving.

#### **4.3.2 Maatschappelijke voorzieningen**

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

#### **4.3.3 Detailhandel**

Zoals eerder aangegeven is het gemeentelijk beleid gericht op het streven naar een gezonde en levensvatbare winkelstructuur met één hoofdwinkelcentrum in het oostelijk deel van de Rademakerstraat.

#### **4.3.4 Horeca**

Binnen het plangebied komen verschillende horecagelegenheden voor (cafés, restaurant, cafetaria's). De horecagelegenheden zijn voornamelijk te vinden aan de Rademakerstraat en de Buys Ballotlaan. Uitbreiding van het aantal horecagelegenheden is niet aan de orde. De horeca blijft beperkt tot de locaties waar deze al is gevestigd.

#### **4.3.5 Bedrijven**

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

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Richelleweg opgenomen. Hier mogen bedrijven gerealiseerd worden tot en met milieucategorie 4.1 gerealiseerd worden.

#### **4.3.6 Verkeer en parkeren**

Binnen het bestemmingsplan worden voldoende ruime verkeersbestemmingen opgenomen. Binnen deze bestemmingen is een reconstructie/aanpassing van de infrastructuur mogelijk. Grote reconstructies die buiten de bestemmingsgrenzen komen zijn nu nog niet bekend en daarom ook niet meegenomen. Deze reconstructies zullen vanuit de Masterplanprojecten in de nabije toekomst vorm gaan krijgen.

##### *Apollo Noord*

De ontwikkelingen in Apollo Noord, woongebied en sauna, worden ontsloten via een nieuwe toegangsweg naar de Richelleweg. In de vormgeving van het openbaar gebied hebben haakse parkeervakken langs doorgaande straten niet de voorkeur. Het is verkeersveiliger om langspaarkeervakken te maken en het haaks parkeren op pleintjes te laten plaatsvinden.

##### *Bedrijventerrein Richelleweg*

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein 'Richelleweg' wordt ontsloten via een nieuwe toegangsweg aan de Richelleweg. De nieuwe bedrijven dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

#### **4.3.7 Water**

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd; de grondwaterstand is relatief laag.

#### **4.3.8 Groen**

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), grote parken en groene accenten/punten (bv. entrees, rotondes en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

Voor het groen in het stedelijk gebied zijn de volgende uitgangspunten 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 hoofdverkeerroutes, kantoor- en industriegebieden met groen;
- Bij het ontwikkelen van natuurwaarden streven naar samenwerking met externe partijen, zoals het waterschap, de NS, particuliere grondeigenaren.

Het gebied Apollo Noord maakt onderdeel uit van het voormalige buitenhuis Eikenhorst. Uit het archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek (door BAAC, april 2008) is gebleken dat er diverse zeer hoge en hoge cultuurhistorisch waardevolle bomenlanen en solitaire bomen op het terrein aanwezig zijn. Op grond van deze bevindingen en het beleid van de gemeente Soest om cultuurhistorisch waardevolle bomen te behouden en in stand te houden (onder meer vastgelegd in de APV), dienen deze hoge cultuurhistorische en zeer hoge cultuurhistorische lanen en solitaire bomen in de stedenbouwkundige plannen duurzaam te worden ingepast.

In het deel achter Kontakt der Continenten staat een dubbele laan met naaldbomen, die vervangen kan worden door een enkele laan met loofbomen (bv. beuk of inlandse eik).



Concreet betekent duurzame inpassing dat de afstand van bebouwing en verharding tot het hart van de waardevolle bomen ten minste 10 meter moet bedragen. Het heeft de voorkeur dat toekomstige achtertuinen niet aan de ingepaste lanen liggen in verband met te verwachte beheerproblemen. Uit ervaring is gebleken dat bewoners eventuele hinder van bomen als schaduw, bladval, vruchtval, vogelpoep, etc. aan de voorzijde van de woning acceptabeler achten dan aan de achterzijde van de woning.

#### 4.3.9 Recreatie

Kinderen hebben voor hun ontplooiing en gezondheid voldoende (ruimte voor) beweging nodig. In de openbare ruimte moet er voldoende en veilige speelruimte voor kinderen, jeugd en jongeren zijn.

Naast deze zogenaamde informele speelruimte moet er een evenredig verdeeld aanbod van formele speelvoorzieningen aanwezig zijn, om een zo gevarieerd mogelijk aanbod van speelruimte en -mogelijkheden te krijgen. Beide dienen aan te sluiten bij het aantal, de leeftijd en de behoefte van de kinderen (0 t/m 5 jaar), jeugd (6 t/m 11 jaar) en jongeren (12 t/m 18 jaar). De gemeente streeft naar zoveel mogelijk informele speelruimte. Bij de inrichten en onderhouden van de openbare ruimte wordt nagegaan of en hoe de bespeelbaarheid verhoogd kan worden. Om de hoeveelheid formele speelruimte per wijk te bepalen worden normen gehanteerd. Dit speelruimtebeleid is vastgelegd in het beleidsplan "Buitenspelen, ja leuk!" (juni 2004).

##### *Normen formele speelruimte*

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

Voor Soesterberg betekent dat het volgende:

- Streefbeeld kinderen (0-5 jaar)  
Op grond van de normen zijn 3 speelplekken van 100 tot 500 m<sup>2</sup>, elk met 3 speeltoestellen en 3 aanleidingen gewenst.
- Streefbeeld jeugd (6-11 jaar)  
Voor de jeugd 1 speelplek van 500 tot 2.000 m<sup>2</sup>, elk met 3 speeltoestellen en 4 aanleidingen.
- Streefbeeld jongeren (12-18 jaar)  
In het plangebied dient één jongerenplek van 2.000 tot 6.400 m<sup>2</sup> met 4 speel/sporttoestellen en 4 aanleidingen te worden gerealiseerd.

In het plangebied dient tevens voldoende informele speelruimte aanwezig te zijn. Dit is zowel in het verharde oppervlakte te vinden, bv. (brede) trottoirs, als in het groen.

#### 4.3.9 Recreatie

In het plangebied bevindt zich een volkstuintencomplex aan de Banningstraat.

#### 4.3.10 Afvalinzameling

De ontwikkeling van Apollo Noord brengt nieuwe huishoudens met zich mee die op hun beurt weer afval zullen produceren. De gemeente heeft de wettelijke plicht om bij alle huishoudens in de gemeente het huishoudelijk afval op te komen halen. De gemeente heeft geen inzamelplicht voor bedrijfsafval. Voor grof huishoudelijk afval dient de gemeente een of meerdere locaties aan te wijzen waar bewoners dergelijke afvalstoffen kwijt kunnen.

De hoofdstromen van het huishoudelijk afval bestaan uit:

- restafval;
- groente- fruit- en tuinafval (gft-afval) en
- oud papier.

Voor deze drie afvalstromen krijgen bewoners van laagbouwoningen standaard één mini-container per soort afval. Daarnaast bestaat er behoefte om op wijkniveau ook afvalstoffen zoals glas en textiel kwijt te kunnen. Vaak wordt dat nog gecombineerd met papier zodat inwoners de keuze hebben om wel of geen minicontainer te nemen voor oud papier.

Indien binnen Apollo Noord hoogbouw (meer dan 2 woonlagen) ontwikkeld wordt en daarbij sprake is van enige omvang (circa 30 huishoudens of meer) dan gaat de voorkeur uit naar ondergrondse inzameling van het restafval van deze huishoudens. Het inzamelen van gft-afval is bij dergelijke

huishoudens niet aan de orde. Bewoners van hoogbouw krijgen ook niet standaard een eigen minicontainer voor papier maar zijn aangewezen op wijkvoorzieningen of kunnen het papier aan een school, kerk of vereniging schenken.

Bij de ontwikkeling van een woonwijk van deze omvang, dient rekening te worden gehouden met het realiseren van één milieueiland waar de drie afvalstromen: glas, textiel en oudpapier naartoe gebracht kunnen worden. Dit milieueiland dient bij voorkeur gesitueerd te zijn langs een uitvalsweg van de wijk op enige afstand van woningen. Het milieueiland moet goed bereikbaar zijn via een parkeerstrook zodat opgestelde voertuigen geen belemmering zijn voor het overige verkeer. Bij de uitwerking van het plan zal dit milieueiland vorm krijgen.

## HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het betreft dan met name de onderdelen geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. 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 projectMER (MER staat voor Milieueffectrapportage) 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.

#### Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling of een plan- of projectMER is niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan.

#### 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 (Wbb) 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 Wbb 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 m<sup>3</sup>) 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 Wbb aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

### Situatie in het plangebied

In 2007 hebben voor het bedrijventerrein **Richelleweg** verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden:

- verkennend bodemonderzoek (Acorius Advies, 31 juli 2007);
- verhardingsonderzoek (Ingenieursbureau BCC, 22 oktober 2007) en
- nader bodemonderzoek (Hunnenman Milieu Advies, december 2007).

Uit het verkennend en nader onderzoek blijkt, dat op de gehele locatie sprake is van verhoogde PAK-gehalten in de grond, tot maximaal 1,50 m-mv. De grond op de locatie is daarmee grotendeels als licht verontreinigd te beschouwen. Op vier plaatsen komen PAK in hogere concentraties voor: tot boven de tussen- en de interventiewaarden, waardoor op deze plaatsen sprake is van een sterke bodemverontreiniging. De totale omvang van de verontreiniging bedraagt 3.900 m<sup>3</sup> grond, boven de tussenwaarde verontreinigd, waarvan ruim 1.100 m<sup>3</sup> boven de interventiewaarde. Deze verontreiniging is in de zomer van 2012 gesaneerd.

De Provincie Utrecht zal in het najaar van 2012 naar verwachting instemmen met het evaluatierapport van de sanering.

In 2003 heeft Acorius Advies B.V. (d.d. 3 februari 2003, nr. 0306004/ab) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het ontwikkelingsgebied van **Apollo Noord**. Het onderzoeksgebied betrof de hoek van de Korndorfferlaan en Apollo Soesterberg. Er zijn geen noemenswaardige verhogingen ten opzichte van de streefwaarde (de achtergrondwaarde zonder vervuiling) gevonden. Vrij grondverzet binnen dit gebied is mogelijk.

In 2006 heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden voor het gehele terrein van Apollo Noord. De grond wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Indien er in de toekomst bij eventuele grondwerkzaamheden grond afkomstig uit de bovenlaag van de onderzoekslocatie vrijkomt, wordt geadviseerd rekening te houden met plaatselijk verhoogde gehalten met PAK. Vrij grondverzet binnen dit gebied is mogelijk.

Voor de afgifte van omgevingsvergunningen zal een actualisatie van het bodemonderzoek voor de betreffende percelen of gebieden worden verlangd.

Een deel van het **Evenemententerrein** (hoek Kampweg/Banningsstraat) is in 2010 gesaneerd om op termijn woningbouw mogelijk te maken.

Er is geen indicatie dat de bodemkwaliteit voor de wijzigingsgebieden in dit plan zodanig zou zijn dat er sanering nodig is.

### Conclusie

De bodemkwaliteit binnen het plangebied is geschikt voor de eventuele ontwikkeling tot woningbouw en bedrijventerrein. Het eventueel verplaatsen van grond buiten het plangebied valt onder de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit.

### **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.

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

<b>milieucategorie</b>	<b>richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk</b>	<b>richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</b>
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

*Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.*

#### *Richelleweg*

Een bedrijventerrein moet de mogelijkheid bieden om diverse bedrijven een plaats te geven. Beperking tot een bepaalde milieucategorie verkleint de dynamiek en de aantrekkelijkheid van zo'n terrein. Ook te verplaatsen bedrijven uit Soesterberg Noord (met een milieucategorie van bijvoorbeeld 3.1 of 3.2) kunnen zo naar een nieuwe locatie.

Bij het positioneren van een nieuw bedrijventerrein moeten afstanden tot woningen zorgvuldig worden afgewogen. De VNG- Brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) biedt hiervoor handvatten. De minimale afstand van woningen tot bedrijven met verschillende milieucategorieën is op grond van deze brochure:

3.1 = 50 m

3.2 = 100 m

4.1 = 200 m

Deze afstanden borgen bij naleving van milieuregels en/of- voorschriften dat de bedrijven geen hinder zal optreden bij woningen.

Een bedrijf in een zwaardere milieucategorie, bijvoorbeeld 4.2, zou op dit bedrijventerrein niet goed passen als de richtafstanden worden gerespecteerd. In de verbeelding zijn deze afstanden aangegeven en zijn de verschillende milieucategorieën in de zones aangegeven.

#### *Situatie in het plangebied*

Het plangebied omvat verschillende gebiedstypen en bestaat overwegend uit een rustige woonwijk. Er is geen sprake van een gemengd gebied.

In het gebied bedrijventerrein Richelleweg is milieuzonering toegepast t.o.v. de woonwijk Apollo.

#### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **5.2.4 Geluid**

#### Algemeen

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.

#### *Wegverkeerslawaai*

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

In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De 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).

#### *Spoorweglawaai*

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).

#### *Industrielawaai*

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de 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*

De kern Soesterberg ligt ingeklemd door een aantal drukke wegen, te weten de A28, de Richelleweg (N413) en de Amersfoortsestraat (N237). De invloed van deze wegen wordt op de verbeelding zichtbaar gemaakt door de geluidzones die bij deze wegen horen. De kern zelf heeft voornamelijk 30 km-wegen. Vanwege de ligging van woningen in de zone van bovengenoemde wegen zijn in het verleden voor een groot aantal woningen hogere grenswaarden verleend. Vanwege allerlei ontwikkelingen zullen de drie genoemde wegen naar verwachting drukker worden. De geluidsdruk in het gebied wordt daarmee groter. Dit blijkt ook uit de verschillende akoestische onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd ten behoeve van die ontwikkelingen.

Met het huidige bestemmingsplan worden twee nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Verder zijn er 6 wijzigingsgebieden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Indien in een wijzigingsgebied een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt mogelijk gemaakt moet in het kader van deze wijziging het geluidsaspect worden onderzocht (ook in het kader van het Bouwbesluit) en indien nodig een hogere grenswaardenprocedure worden doorlopen.

De A28 is ter hoogte van Soesterberg in 2012 verbreed naar twee keer drie rijstroken. Rijkswaterstaat heeft hiervoor een Wegaanpassingsbesluit laten nemen door de minister. Pas (na overweging van eventueel beroep) dan kunnen alle rijstroken worden opengesteld. Dit besluit is in het najaar van 2012 genomen. Rijkswaterstaat heeft ter voorbereiding van de besluitvorming diverse milieuonderzoeken laten uitvoeren, waaronder die voor verkeerslawaaï. Bij het definitieve Wegaanpassingsbesluit is een nieuw akoestisch onderzoek ter inzage gelegd. Het eerdere onderzoek bij het ontwerp-Wegaanpassingsbesluit liet overigens zien dat er geen sprake was van saneringsituaties. We is er sprake van een toename van het aantal woningen met een hogere grenswaarde.

In 2011 is het bestemmingsplan Apollo Noord onherroepelijk geworden. Met het bestemmingsplan is een hogere grenswaarde van 60 dB voor 100 woningen vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan is gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het concept stedenbouwkundig plan is opnieuw akoestisch doorgerekend. Uit dit onderzoek blijkt dat ten opzichte van de Richelleweg voor teveel woningen een hogere grenswaarde is aangevraagd en voor veel woningen een te hoge hogere grenswaarde. Daarom zijn in het kader van het onderhavige bestemmingsplan het aantal hogere grenswaarden t.o.v. de Richelleweg naar beneden toe bijgesteld.

#### *Luchtverkeerslawaaï*

Rondom vliegbasis Soesterberg bevond zich een geluidzone op grond van de Luchtvaartwet. Deze zone en de aanwijzing tot militair vliegveld zijn op 28 oktober 2011 opgeheven door het ministerie van Defensie. Het zweefvliegveldterrein, dat nog op het voormalige vliegveld is gesitueerd, heeft geen invloed op het plangebied.

### Conclusie

Als in dit plangebied nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt is vrijwel altijd akoestisch onderzoek nodig. Voor de in het plan opgenomen wijzigingsgebieden wordt naar verwachting in 2024 de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar de maximale hogere grenswaarde niet. Dit betekent dat naar verwachting de nu reeds voorziene wijzigingen mogelijk zijn, mits een hogere grenswaardeprocedure wordt doorlopen.

## **5.2.5 Geur**

### Algemeen

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

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

het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht).

#### Situatie in het plangebied

Op het nieuwe bedrijventerrein Richelleweg kunnen diverse bedrijven zich vestigen, naar verwachting geen geurhinderlijke. De maximaal toegestane categorie op dit nieuwe bedrijventerrein is namelijk 4. De percelen waarop bedrijven uit de zwaardere categorieën zich kunnen vestigen, bevinden zich op grote afstand van de bestaande woningen in de wijk Apollo. Nieuwe situaties dienen voor de planologische beoordeling te worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

#### Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit plan.

### **5.2.6 Luchtkwaliteit**

#### Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming.

#### Situatie in het plangebied

Langs de directe provinciale ontsluitingswegen zijn de concentraties verontreinigende stoffen relatief laag. Rijkswaterstaat heeft voor de verbreding van de A28, de procedure Wegaanpassingbesluit, de luchtkwaliteit laten onderzoeken. Uit dit onderzoek bleek dat er geen grenswaarden worden overschreden.

Verder worden in dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld bejaardentehuizen en kinderdagverblijven) binnen de zones van de provinciale wegen en de A28 in dit plan mogelijk gemaakt.

Eerder bij het opstellen van de bestemmingsplannen Apollo Noord en het wijzigingsplan Bedrijventerrein Richelleweg 2010 zijn onderzoeken uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Het betreft voor Apollo Noord een rapport van Oranjewoud, september 2008 met projectnummer 186118. Destijds, januari 2010, zijn de gevolgen van luchtkwaliteit door het nieuwe

industrieterrein in beeld gebracht door DHV in een rapport: Verkeers- en milieubewegingen Apollo Noord en Richelleweg. Beide onderzoeken gaven aan dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen en bedrijven.

Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is in 2012 niet nodig omdat de bouw van slechts enkele nieuwe woningen (middels een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk wordt gemaakt en ruim onder de norm van de Regeling NIBM blijft.

### Conclusie

Het onderzoek geeft aan dat er voor het plangebied geen belemmeringen zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

## **5.2.7 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<sup>-6</sup> per jaar. Binnen de 10<sup>-6</sup>-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<sup>-6</sup>-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<sup>-6</sup> per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

De norm van 10<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup> 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<sup>-4</sup> 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.

#### *Situatie in het plangebied*

Het Servicebureau|gemeenten heeft in opdracht van de gemeente Soest een onderzoek Externe veiligheid bestemmingsplan Soesterberg uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd. Voor de bestemmingsplannen Apollo Noord en de Richelleweg is in een eerder stadium ook onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Vanwege de verkoop van LPG valt tankstation BP Vliedgordorp onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Per besluit van 13 mei 2008 is de doorzet aan LPG beperkt tot maximaal 1000 m<sup>3</sup> per jaar.

Binnen de contour van 45 meter rondom het vulpunt zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen. Hiermee is het plaatsgebonden risico vanwege het LPG tankstation geen belemmering voor het bestemmingsplan Soesterberg.

Met behulp van Safeti versie 6.54 is conform de aanbeveling een kwantitatieve risicoanalyse gemaakt. Conform de Handleiding risicoberekeningen Bevi is bij bovengrondse tanks, in tegenstelling tot ondergrondse tanks, het scenario "BLEVE (boiling liquid vapour explosion)" mogelijk. Hiertoe wordt bij de modellering het veld "ignore fireball risks" uitgelaten. Bevolking is met behulp van de populatortool van de risicokaart tot de grens van het invloedsgebied (150 m) bepaald. De directe omgeving is relatief dunbevolkt, zodat een laag groepsrisico wordt verwacht.

Op de risicokaart is op de Rademakerstraat 5 het Karweihuis weergegeven middels een rode ster. Op deze locatie vindt opslag en verkoop van vuurwerk plaats. In de aanwezige opslagbuffer mag maximaal 2 ton aan vuurwerk worden opgeslagen. Vanaf de toegangsdeur van de vuurwerkopslag moet rekening gehouden worden met een veiligheidsafstand van 8 meter, gemeten in een halve bol vanaf de toegangsdeur. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Vuurwerkbesluit zijn gelegen. Het bestemmingsplan Soesterberg laat binnen deze contour geen kwetsbare objecten toe.

Uit het rapport van het Servicebureau Gemeenten blijkt dat de zonering van het defensieterrein MC Soesterberg buiten het plangebied ligt.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen A28*

Direct ten zuiden van het plangebied is de Rijksweg A28 gelegen. Over de A28 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Rijkswaterstaat houdt tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de weg bij. Dit gebeurt conform de "Telmethode voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op de weg, 23 augustus 2005".

### Plaatsgebonden risico

Conform de vuistregels waarnaar wordt verwezen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn meer dan 6500 LPG tankwagens (GF3) benodigd om een 10-6-risicocontour te hebben. Uit de vuistregels kan worden geconcludeerd dat de A28, de N237 en de N413 bij Soesterberg geen 10-6 risicocontour heeft voor het plaatsgebonden risico aangezien er minder dan 4700 LPG tankwagens per jaar langskomen

### *Groepsrisico*

Aangezien het groepsrisico m.b.t. de A28 niet verder toeneemt en de oriënterende waarde niet wordt overschreden is het groepsrisico formeel geen probleem voor de externe veiligheid.

### *Route gevaarlijke stoffen*

De gemeente Soest heeft een route voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Zowel het hoofdwegennet als de grote vaarwegen zijn opengesteld voor alle vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het bestemmingsplan Soesterberg is met name transport over de N413 en de N237 relevant. Uit de berekeningen in het rapport blijkt dat het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan.

### *Buisleidingen*

Uit de risicokaart blijkt dat ten westen van het plangebied een hogedruk aardgasleiding aanwezig is. Deze buisleiding ligt op een afstand van meer dan 900 meter vanaf de rand van het plangebied. Gezien deze afstand wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet binnen het invloedsgebied van de betreffende buisleiding ligt. Hiermee is de buisleiding niet relevant voor het plangebied.

### *Hoogspanningslijnen en zendmasten*

De zones rond het bovengrondse hoogspanningsnet zijn door het RIVM vastgelegd in de Netkaart. Deze Netkaart bevat de breedte van de indicatieve zone. Indien de indicatieve zone een bestemmingsplan overlapt moet nader onderzoek plaatsvinden. Uit de Netkaart blijkt dat ten noorden van Soesterberg de hoogspanningslijn Lageweide-Soest is gelegen. De indicatieve zone (2 keer 80 meter) van deze hoogspanningslijn ligt ruim buiten het plangebied.

### *Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteit*

De Regionale brandweer heeft bij de opstelling van het bestemmingsplan Apollo Noord geadviseerd om de hoeveelheid beschikbaar bluswater te vergroten door de aanleg van een of meer geboorde putten, die grondwater kunnen leveren. In het stedenbouwkundig plan zal hiermee rekening worden gehouden.

Voor het bedrijventerrein Richelleweg is er rekening gehouden met geboorde putten die voldoende bluswater kunnen garanderen.

### Conclusie

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van LPG tankstation BP Vliedorp en de A28. Tevens vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over een aantal hiertoe vastgestelde wegen in het plangebied. Zowel vanuit het plaatsgebonden risico als vanwege het groepsrisico van het tankstation, de A28 en vastgestelde wegen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn er geen beperkingen voor het plangebied. Overige inrichtingen, buisleidingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of hoogspanningslijnen geven tevens geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **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

Het maaiveld van het bestemmingsplangebied ligt hoog boven de grondwaterstand. Er is daarom geen sprake van grondwateroverlast.

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

#### Situatie in het plangebied

Binnen het plangebied wordt slechts de bouw van een enkele nieuwe woning mogelijk gemaakt.

In de wijzigingsgebieden is het aspect afvalwater niet van belang omdat het niet te verwachten is dat lozingen zullen toenemen.

Bij de ontwikkeling van **Apollo Noord** (waarbij circa 200 woningen worden ontwikkeld) en de ontwikkeling van het bedrijventerrein **Richelleweg** zal met de volgende zaken rekening dienen te worden gehouden:

- *Grondwater*  
Door de ontwikkeling van het plangebied zal er geen verandering optreden in het plangebied met betrekking tot de grondwaterstand.
- *Oppervlaktewater*  
Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd aangezien de grondwaterstand relatief diep is. Eventueel oppervlaktewater loopt de bodem in door de goed te infiltreren zandgrond.
- *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 woningen op het perceel geïnfiltreerd worden middels kratten met inspectieput en zandvang. De hemelwaterafvoer bij woningen moet bovengronds voorzien zijn van bladafsciders. Het regenwater van verhardingen zoals straten, parkeerterreinen en trottoirs moet door middel van een regenwater riool afgevoerd worden naar infiltratievoorzieningen. Aparte regenwater riolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een infiltratievoorziening alsnog wegstromen. De regenwaterriolen en infiltratievoorzieningen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Een aanvullende overstort, wadi, dient aangelegd te worden in de groenstroken. Zijn wadi's niet mogelijk dan moet er ruimte gereserveerd worden voor twee overstortvijvers (twee stuks van 40 bij 60 m).  
Er mogen geen overstorten op het vuilwaterriool aangelegd worden. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool aangelegd worden. Het vuilwaterriool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel). Het vuilwater zal middels een nieuw te bouwen gemaal direct geloosd worden op de persleiding langs de Richelleweg.

#### Conclusie

Water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 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 dieren 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 en
- 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 en
- de ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (artikel 2 Ffw). 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 Ffw. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. De Ffw 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 perse noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

#### Situatie in het plangebied

Uit verricht onderzoek naar het voorkomen van soorten die krachtens de Ffw worden beschermd (Hart voor groen, flora- en faunaonderzoek 2006, inventarisaties provincie Utrecht 2006) blijkt dat de volgende soorten voorkomen:

#### ***Apollo-Noord* beschermde soorten**

Groep	Soort	Wetenschappelijke naam	Ffw-tabel / broedvogel
amfibieën	bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	1
amfibieën	gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	1
broedvogel	boomklever	<i>Sitta europaea</i>	broedvogel
broedvogel	boomkruiper	<i>Certhia brachydactyla</i>	broedvogel
broedvogel	bosuil	<i>Strix aluco</i>	broedvogel
broedvogel	ekster	<i>Pica pica</i>	broedvogel
broedvogel	fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	broedvogel
broedvogel	gaai	<i>Garrulus glandarius</i>	broedvogel
broedvogel	goudhaan	<i>Regulus regulus</i>	broedvogel
broedvogel	goudvink	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	broedvogel
broedvogel	groene specht	<i>Picus viridis</i>	broedvogel
broedvogel	grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>	broedvogel
broedvogel	houtduif	<i>Columba palumbus</i>	broedvogel
broedvogel	koolmees	<i>Parus major</i>	broedvogel
broedvogel	matkop	<i>Parus montanus</i>	broedvogel
broedvogel	merel	<i>Turdus merula</i>	broedvogel
broedvogel	pimpelmees	<i>Parus caeruleus</i>	broedvogel
broedvogel	roodborst	<i>Erithacus rubecula</i>	broedvogel
broedvogel	staartmees	<i>Aegithalos caudatus</i>	broedvogel
broedvogel	vink	<i>Fringilla coelebs</i>	broedvogel
broedvogel	winterkoning	<i>Troglodytes troglodytes</i>	broedvogel
broedvogel	zanglijster	<i>Turdus philomelos</i>	broedvogel
broedvogel	zwarte mees	<i>Parus ater</i>	broedvogel
broedvogel	zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	broedvogel
broedvogel	zwartkop	<i>Sylvia atricapilla</i>	broedvogel
vleermuizen	gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3
vleermuizen	watervleermuis	<i>Myotis daubentonii</i>	3
overige zoogdieren	eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>	2
overige zoogdieren	egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	1



overige zoogdieren	konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	1
overige zoogdieren	vos	<i>Vulpes vulpes</i>	1
mieren	behaarde rode bosmier	<i>Formica rufa</i>	1
mieren	kale rode bosmier	<i>Formica polyctena</i>	1
planten	brede wespenorchis	<i>Epipactis helleborine</i>	1

### **Richelleweg** beschermde soorten

Groep	Soort	Wetenschappelijke naam	Ffw-tabel / broedvogel	Rode lijst
reptielen	zandhagedis	<i>Lacerta agilis</i>	1	
amfibieën	gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	3	kwetsbaar
broedvogel	boompieper	<i>Anthus trivialis</i>	broedvogel	
broedvogel	buizerd	<i>Buteo buteo</i>	broedvogel	
broedvogel	fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	broedvogel	
broedvogel	groene specht	<i>Picus viridis</i>	broedvogel	kwetsbaar
broedvogel	grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>	broedvogel	
broedvogel	grote lijster	<i>Turdus viscivorus</i>	broedvogel	
broedvogel	heggmus	<i>Prunella modularis</i>	broedvogel	
broedvogel	houtduif	<i>Columba palumbus</i>	broedvogel	
broedvogel	koolmees	<i>Parus major</i>	broedvogel	
broedvogel	merel	<i>Turdus merula</i>	broedvogel	
broedvogel	pimpelmees	<i>Parus caeruleus</i>	broedvogel	
broedvogel	roodborsttapuit	<i>Saxicola torquata</i>	broedvogel	
broedvogel	spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>	broedvogel	
broedvogel	tijftjaf	<i>Phylloscopus collybita</i>	broedvogel	
broedvogel	torenvalk	<i>Falco tinnunculus</i>	broedvogel	
broedvogel	vink	<i>Fringilla coelebs</i>	broedvogel	
broedvogel	winterkoning	<i>Troglodytes troglodytes</i>	broedvogel	
broedvogel	zanglijster	<i>Turdus philomelos</i>	broedvogel	
broedvogel	zwarte mees	<i>Parus ater</i>	broedvogel	
broedvogel	zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	broedvogel	
broedvogel	zwartkop	<i>Sylvia atricapilla</i>	broedvogel	
vleermuizen	gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	
vleermuizen	laatvlieger	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	
overige zoogdieren	konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	1	
overige zoogdieren	vos	<i>Vulpes vulpes</i>	1	
dagvlinders	heideblauwtje	<i>Plebejus argus</i>	3	
dagvlinders	heivlinder	<i>Hipparchia semele</i>		gevoelig
mieren	behaarde rode bosmier	<i>Formica rufa</i>	1	
mieren	kale rode bosmier	<i>Formica polyctena</i>	1	
planten	brede wespenorchis	<i>Epipactis helleborine</i>	1	
planten	dwergviltkruid	<i>Filago minima</i>		gevoelig
planten	grondster	<i>Illecebrum verticillatum</i>		gevoelig
planten	grote kaardenbol	<i>Dipsacus fullonum</i>	1	
planten	korenbloem	<i>Centaurea</i>		gevoelig
planten	hondsviooltje	<i>Viola canina</i>		gevoelig

Voor alle flora- en faunawetsoorten geldt de zorgplicht (art. 2 Ffw). Voor de beschermde planten- en diersoorten gelden verder verschillende verbodsbepalingen (art. 8-13 Ffw), onder meer een verbod op het beschadigen, vernielen en verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen van dieren of groeiplaatsen van planten.

Artikel 75 van de Ffw biedt mogelijkheid tot ontheffing van de verboden. De beschermde soorten zijn ingedeeld in verschillende categorieën met elk een verschillend beschermingsniveau en toetsingscriteria voor ontheffing: tabel 1, tabel 2, tabel 3 en vogelsoorten. Voor de soorten uit tabel 1 geldt een algehele vrijstelling indien sprake is van werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Bij de locatie Apollo Noord is hiervan sprake; voor de in het bovenstaande overzicht genoemde soorten uit tabel 1 geldt derhalve een vrijstelling en is geen ontheffing nodig.

Voor soorten van tabel 2 geldt bij een ontheffingsaanvraag de zogenoemde lichte toets; criteria zijn daarbij dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van (de betreffende populatie van) de soort en de activiteit moet een redelijk doel dienen.

Voor soorten van tabel 3 en voor alle op het grondgebied van de EU inheemse vogels geldt de uitgebreide toets. Criteria hierbij zijn dat er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, dat er geen alternatieven zijn en dat er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang.

Op het terrein **Apollo Noord** zijn één soort van tabel 2, twee soorten van tabel 3 en 23 broedvogels vastgesteld. De op grond van de Ffw vereiste ontheffingen voor het kunnen toepassen van de afwijkingbevoegdheid voor de locatie Apollo-Noord zijn nog niet verleend. Oriënterende gesprekken met LNV hebben geleerd dat het verkrijgen van ontheffingen tot de mogelijkheden behoort. Meer in het bijzonder overwegen wij hieromtrent nog het volgende.

Op het terrein **Richelleweg** zijn vier soorten van tabel 3 en 16 soorten broedvogels vastgesteld. De op grond van de Ffw vereiste ontheffing voor het kunnen toepassen van de afwijkingsbevoegdheid voor de locatie Richelleweg is verleend (besluit 25 maart 2009) onherroepelijk en geldig tot en met 30 juni 2014.

#### Mogelijkheid tot ontheffing

Op het terrein van **Apollo Noord** is een eekhoorn aangetroffen. Het leefgebied wordt door aanleg van de woonwijk verkleind. Gezien het feit dat door het realiseren van de projecten nieuwe leefgebieden worden gerealiseerd en er in de omgeving bos blijft bestaan, is de gunstige staat van instandhouding van de eekhoorn verzekerd.

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen en paarplaatsen van de foeragerende vleermuizen in het gebied vastgesteld, alleen buiten het gebied. Het foerageergebied zal door de aanleg van de wijk kleiner worden, maar ook in een woonwijk zijn foerageermogelijkheden voor de aanwezige vleermuispopulaties aanwezig. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de twee vleermuissoorten.

Bij de broedvogels gaat het om meest algemene soorten. Ontheffing is mogelijk als werkzaamheden buiten het broedseizoen van de broedvogels worden uitgevoerd. Daarnaast zal ook een woonwijk voor diverse soorten een leefgebied zijn. De duurzame staat van instandhouding van de broedvogels wordt niet bedreigd. Van vier soorten zijn (mogelijk) permanente nesten aanwezig die jaarrond zijn beschermd (groene, grote bonte en zwarte specht en bosuil). Gezien het project oostelijke corridor en bossen met meer oudere bomen in de buurt wordt de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet bedreigd.

De keuze voor deze locatie Apollo Noord hangt samen met de ligging aansluitend aan de bestaande bebouwing van de kern Soesterberg. Daardoor ontstaat hier de mogelijkheid om voldoende middelen te verwerven om de groene projecten in de omgeving te realiseren. De keuze voor een locatie die tegen een marktprijs moet worden verworven leidt tot onvoldoende opbrengsten voor de groene projecten. Van acceptabele alternatieven is naar ons oordeel dan ook geen sprake.

Nu de plannen per saldo leiden tot een aantoonbare versterking van de natuur binnen de ecologische hoofdstructuur is naar ons oordeel ook in voldoende mate sprake van een openbaar maatschappelijk belang.

#### Conclusie

De gunstige staat van instandhouding van de genoemde soorten wordt door compensatie, alternatieven en doelen Hart van de Heuvelrug niet bedreigd. Er is reden van groot openbaar belang en er zijn geen alternatieven. Daarmee wordt aan de voorwaarden voor ontheffing Ffw volgens de lichte en de uitgebreide toets voldaan. Ontheffingen voor de verbodsbepalingen van de Ffw door het ministerie van LNV zijn naar ons oordeel derhalve te verwachten. Wel zullen er naar aanleiding van de ontheffingsaanvragen mogelijk nog voorwaarden gesteld worden ten aanzien van de uitvoering. Het gaat hierbij om zaken als het werken in bepaalde seizoenen, wegvangen van dieren of het voor aanvang van werkzaamheden ontoegankelijk maken van de terreinen voor beschermde soorten. Dit hoort bij het uitvoeringstraject, maar er zal al van tevoren rekening mee worden gehouden.

#### **5.4.2 Gebiedsbescherming**

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

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

#### Situatie in het plangebied

Bij de ontwikkeling van woningbouw in **Apollo Noord** wordt gebruik gemaakt van de saldobenadering. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.1.

## Conclusie

Voor de ontwikkeling van woningbouw in **Apollo Noord** zijn er geen belemmeringen aangezien, in overleg met de provincie Utrecht, de saldobenadering gehanteerd.

## **5.5 Archeologie**

### Algemeen

Het doel van de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
2. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
3. in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
4. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 10.000 m<sup>2</sup>.

### Situatie in plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, een gedurende de voorlaatste ijstijd (het Saalien) door het oprukkende landijs gevormde stuwwal. Gedurende de warmere perioden tijdens het Saalien kwam smeltwater vrij. Het smeltwater transporteerde veel zand en grind. Dit grove sediment werd aan de voet van de stuwwallen in de vorm van smeltwaterwaaiers (sandrs) afgezet. Het plangebied bevindt zich vrijwel geheel binnen een sandr, met in het zuidoosten een smeltwaterdal (droogdal), en in het noordoosten de overgang naar de stuwwal.

### *Prehistorie*

Uit het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend uit deze periode. Het wordt daarom aangenomen dat grote delen van het plangebied niet geschikt waren voor zowel prehistorische jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie: tot ca. 5000 voor Chr.) als landbouwers (Late Prehistorie: ca. 5000-15 voor Chr.). Hun nederzettingen en graven lagen op de hoger gelegen dekzandruggen en stuwwallen; jagen en verzamelen gebeurde in de lagere gebieden, bij het water.

### *Middeleeuwen*

Uit het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend uit deze periode. Tot ver in de Middeleeuwen (450-1500 na Chr.) was het gebied dun bevolkt en de Utrechtse Heuvelrug mogelijk nog geheel bebost. In de Late Middeleeuwen werden de aaneengesloten bossen door boskap echter steeds zeldzamer en kenmerkte het landschap zich door het voorkomen van uitgestrekte ruige vlaktes waarbij heidevelden, stuifzandcomplexen en bosrestanten elkaar afwisselden.

### *Nieuwe Tijd (na 1500 na Chr.)*

De boskap ging tot in de 18de eeuw in onverminderd tempo door. Door het steken van heideplaggen en het gebruik van de heide als woeste grond voor het vee, verschraalde de grond en ontstonden zandverstuivingen. Juist door deze verlaten woestenij zou een weg worden aangelegd die qua planmatigheid zijn gelijke in Nederland niet kende: de Amersfoortseweg.

Het initiatief tot de aanleg van de Amersfoortseweg werd in 1647 door het stadsbestuur van Amersfoort genomen. De stad wenste met deze weg een kortere en beter berijdbare route richting het westen te realiseren. De sorties vormden onverharde wegen die dienden ter ontsluiting van de gemeenschappelijk gebruikte heide. Na lang beraad werd besloten om het project te combineren met de uitgifte van gronden aan beide zijden van de weg. Investeerders kregen de gelegenheid om op percelen langs de weg buitenplaatsen te stichten. Voorbeelden hiervan zijn Nellestein en De Oude Tempel. Meer hierover in de paragraaf Cultuurhistorie.

De Franse tijd (1795-1813) luidde een periode in waarin Soest vanuit militair oogpunt belangrijk wordt, als het leger van Napoleon neerstrijkt op en rond de Leuserheide. Vanaf begin 20ste eeuw staat Soesterberg in het teken van onze nationale defensie. Enerzijds brengt dit een nieuw tak van onderzoek met zich mee, de Tweede Wereldoorlog-archeologie; anderzijds zal de bodem in delen van het plangebied door de grootschalige militaire ontwikkelingen verstoord zijn.

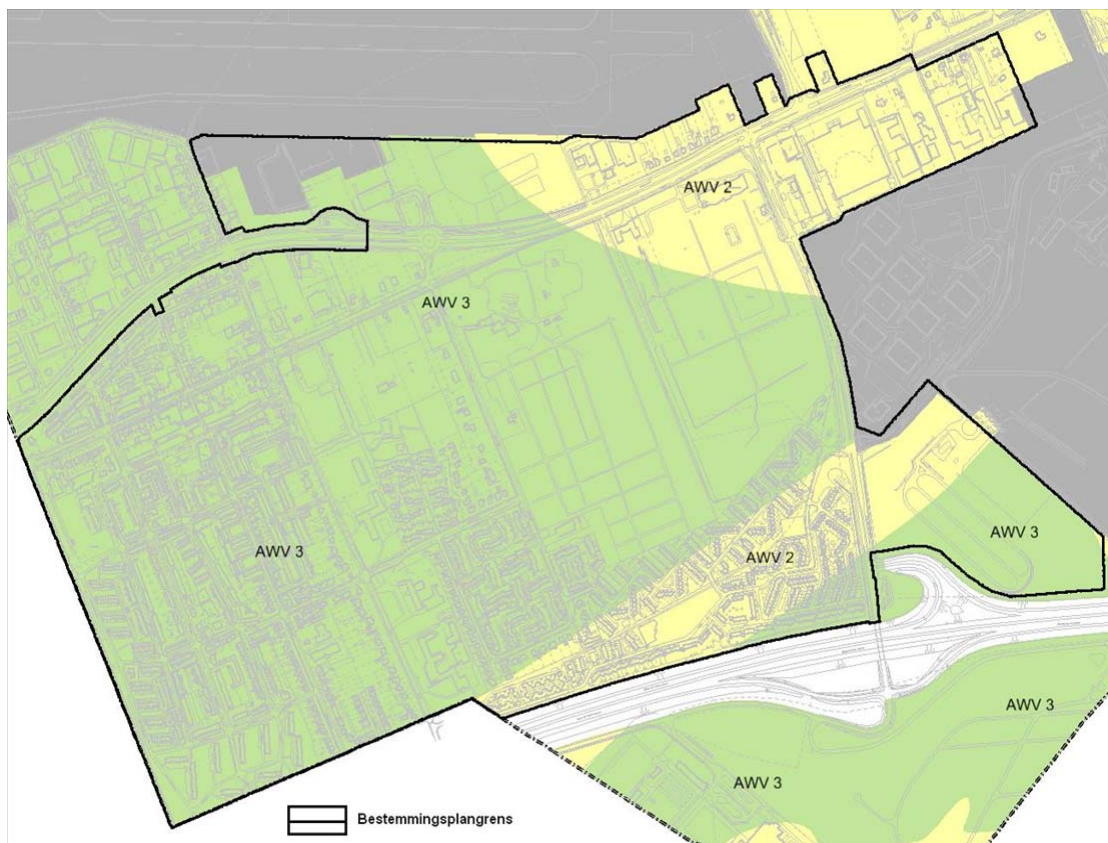
### *Archeologische waarden en verwachtingen*

Op diverse plekken in Soest is de aanwezigheid van archeologische resten bekend, dankzij toevalsvondsten, eerdere onderzoeken, historisch kaartmateriaal etc. We spreken in dit geval van archeologische waarden.

Wel geldt voor het plangebied een verwachting op het voorkomen van archeologische resten. De archeologische verwachting voor een gebied wordt uitgedrukt in de termen hoog (Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, AWW 1), middelhoog (Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, AWW 2) of laag (Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, AWW 3). De verwachting is hierbij onder meer gebaseerd op de nabijheid van vindplaatsen, het voorkomende bodemtype etc.

Zones met een hoge verwachting komen binnen het plangebied Soesterberg niet voor. Zones met een middelhoge verwachting zijn het droogdal in het zuidoosten en rond de Amersfoortseweg in het noordoosten van het plangebied. De overige zones hebben een lage verwachting of een afwijkend archeologiebeleid. Binnen het plangebied liggen kleine delen van de Legerplaats Soesterberg en de voormalige vliegbasis. Deze zones nemen een aparte status in wat betreft het archeologische beleidsadvies; voor deze gebieden, grijs op de beleidsadvieskaart, geldt een afwijkend archeologiebeleid. Voor deze zones zijn gedetailleerde archeologische beleidsadvieskaarten opgesteld in BAAC-rapport V-07.0146 'Bureauonderzoek Gemeente Soest en Zeist plangebied vliegbasis Soesterberg' (2008) en ADC-rapport 1653 'Het militaire agglomeraat Soesterberg' (2009) waarin beleidsadviezen zijn geformuleerd.

Uit de archeologische beleidsadvieskaart (vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 28 juni 2011) blijkt dat het bestemmingsplangebied grotendeels een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 en 3 is (AWV 2 en 3). Dit houdt in dat bij ontwikkelingen, in de gebieden met de aanduiding AWW 2 (middelhoge archeologische verwachting), waarbij bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 500m<sup>2</sup> én dieper zijn dan 30cm onder maaiveld er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De zones met de aanduiding AWW 3 betreffen gebieden met een lage archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm én groter dan 10.000 m<sup>2</sup> is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



## LEGENDA


 Gemeentegrens

### Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)

 Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV 2)  
Beleidsadvies: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

 Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 (AWV 3)  
Beleidsadvies: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 10.000m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

### Overig

 Gebied waarvoor afwijkend archeologiebeleid geldt

 Gebied zonder archeologische waarde verwachting

### Verklaringen

 GBKN en kadastrale gegevens

Figuur 11: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied

## 5.6 Duurzaamheid

Gebruik van nationale pakketten duurzaam bouwen of GPR (Gemeentelijke praktijk richtlijn) gebouwen (nieuw) kan in overleg met ontwikkelende partijen worden meegenomen. De gemeente is van mening dat nieuwe woningen in dit plangebied gerealiseerd zouden moeten worden met een GPR score van 8. Met dit instrument GPR kan ook de aannemer/ontwikkelaar de energieprestatie van een gebouw berekenen. Dit instrument geeft ook de maatregelen aan die nodig zijn om deze energieprestatie te halen. Uit jurisprudentie blijkt dat er geen strengere regelgeving dan het Bouwbesluit opgelegd kan worden. Met convenanten en gronduitgiftebepalingen kan duurzaam bouwen wel worden vastgelegd.

### Situatie in het plangebied

Grootschalige bouw van nieuwe woningen is aan de orde in Apollo Noord. In overleg met de projectontwikkelaar krijgt het aspect duurzaamheid aandacht. Ook bij de ontwikkeling van de sauna (wellnesscentrum) in Apollo Noord is er overleg over milieuvriendelijke en duurzame materialen en toepassingen.

In het plangebied zal de ontwikkeling van het bedrijventerrein Richelleweg vanaf 2012 in een versnelling komen. Bij de uitgifte van de grond en het indienen van omgevingsvergunningen wordt aan bedrijven gevraagd voor hun gebouwen een GPR-score van 7 (gemiddeld) te realiseren.



## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

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

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer van de bestaande situatie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkellocaties is op de verbeelding een gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" opgenomen. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet, aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf én de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de plankaart, die enige nadere toelichting behoeven.

### 6.2 De regels

#### 6.2.1 Inleidende regels

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

Over de bergingsbepaling '**bouwperceel**' volgt hier korte toelichting. De begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van bouwvergunningaanvragen.

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

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

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



## Agrarisch

De binnen het plan geleden gronden met een agrarische functie hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Het gaat hier alleen nog om het agrarische gronden aan de Banningstraat.

## Bedrijf

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

### Maatwerk bestaande bedrijven

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

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

De volgende bedrijven hebben een maatwerk bestemming:

Adres	Bedrijf	Activiteit	SBI-code 2008	Milieu categorie	Aanduiding maatbestemming
Amersfoortsestraat 66	Betonwarenfabriek Gebr. Lensink BV	Bouwbedrijf	41, 42, 43	3.2	bf (betonfabriek)
Amersfoortsestraat 68	Norvold	Groothandel in hout en bouwmaterialen	4673	3.1	nbb (natuursteen- bewerkingsbedrijf)
Amersfoortsestraat 68b	De Haan Metaaltechniek	Metaalbewerkende industrie	251, 331, 255, 331, 2561, 3111, 2562, 3311 27, 28, 33	4.1	met (metaalbe- werking)
Rademakerstraat 31	Van Ekris	Benzineservice- station	473	2	vm (verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG)

## Bos

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

## Bos - Bostuin

De op de verbeelding voor 'Bos - Bostuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, alsmede voor bos ten behoeve van het behoud en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijk en cultuurhistorische waarden.

## Centrum

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

Het winkelgebied van de Rademakerstraat, gelegen tussen de Generaal Winkelmanstraat/Van der Griendtlaan en de Veldmaarschalk Montgomeryweg/Odijkplein, heeft deze bestemming gekregen omdat het winkelaanbod en aanverwante publiekstrekkende functies hier geconcentreerd worden. Het belangrijkste uitgangspunt is concentratie van winkels op de begane grond. Wonen op de begane grond is niet wenselijk in een winkelcentrum omdat dit leidt tot een verstoring van het winkelfront. Op de verdieping is wonen toegestaan.

### **Cultuur en ontspanning**

In het plangebied is binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' een sauna toegestaan. Binnen het bouwvlak van de sauna dient ook de dienstwoning gebouwd te worden en moeten de parkeerplaatsen worden aangelegd. Zwembaden zijn bij de sauna ook toegestaan. De situering hiervan is niet voorgeschreven.

### **Detailhandel**

De detailhandelsvestigingen binnen het plangebied maar gelegen buiten het centrumgebied van de Van Weedestraat hebben de bestemming "Detailhandel" gekregen. Het gaat hier om de detailhandel gelegen aan de Rademakerstraat tussen de Winkelmanstraat/Van der Griendtlaan en de Versteeghlaan/Prof. Lorentzlaan en aan de Buys Ballotlaan.

### **Groen – Structuurgroen**

De groenvoorzieningen, in de hoofdstructuur, eventueel met een landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde, zijn als 'Groen – Structuurgroen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan. Om het groene karakter van het gebied te benadrukken en vast te leggen, dat het gebied een groene uitstraling heeft zijn deze stroken niet in de verkeers-, horeca- of woonbestemmingen opgenomen.

### **Groen – Wijkgroen**

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

### **Horeca**

De horecavestigingen binnen het plangebied maar gelegen buiten het centrumgebied van de Rademakerstraat, gelegen tussen de Generaal Winkelmanstraat/Van der Griendtlaan en de Veldmaarschalk Montgomeryweg/Odijkplein hebben de bestemming 'Horeca' gekregen.

### **Kantoor**

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

### **Maatschappelijk**

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

### **Maatschappelijk - Militaire zaken**

Militaire voorzieningen, zoals kazernes, loodsen en parkeerterreinen zijn ondergebracht in de bestemming 'Maatschappelijk – Militaire zaken'. Dienstwoningen komen daarbij niet voor en zijn niet toegestaan.

### **Natuur**

De gronden met de bestemming Natuur hebben een grotere waarde dan de gronden met de Bestemming 'Groen'. Hier zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en/of ecologische en/of cultuurhistorische waarde.

Om het gebied van de Open Ankh te ontsluiten is de mogelijkheid opgenomen dat er naast de gebruikelijke fiets- en voetpaden ook een verbinding voor het openbaar vervoer kan komen.

### **Recreatie**

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

## **Tuin**

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

## **Tuin - Overkapping**

Binnen deze bestemming zijn de bestaande overkappingen toegestaan. Deze mogen niet uitgebreid of aangepast worden.

## **Verkeer**

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

## **Wonen**

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

### Bijbehorende bouwwerken

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

De dieptemaat van bijbehorende bouwwerken is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning, zoals op de verbeelding is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht dient te worden, dat het bouwvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. In het geval, dat de gevel van de woning in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, kan vervolgens bijbehorende bouwwerk tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Het aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd.

### Beroep aan huis

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

### Bedrijf aan huis

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

### Zwembaden

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

### **Wonen - Gestapeld**

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande gestapelde woningbouw aan o.a. de Simon Stevinlaan, het Dorpsplein en de Rademakerstraat.

### **Woongebied - Apollo Noord**

Deze bestemming heeft een globaal karakter. Op de verbeelding is niet aangegeven waar de woningen moeten komen. Binnen deze bestemming 'Woongebied - Apollo Noord' mogen daarom ook alle binnen een woonwijk normaal voorkomende voorzieningen gebouwd of aangelegd worden. Voor de bouw van de woningen zijn wel regels opgenomen. Deze regels sluiten zoveel mogelijk aan bij de standaardregels zoals deze in Soest gelden dan wel ten gevolge van de nieuwe standaardisering gaan gelden. Binnen de woning en bijbehorende bouwwerken mag onder bepaalde voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis begonnen worden.

Binnen de bestemming zijn ook enkele aanduidingen op de kaart opgenomen. Een aanduiding is noodzakelijk in verband met de aanleg van de hoofdontsluiting van de wijk op de Richelleweg. Een andere aanduiding is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – accent'. Op de plek van deze aanduiding is een landschappelijk of bouwkundig accent toegestaan ter beëindiging van de Korndorfferlaan. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is de aanleg van een geluidswal of geluidsscherm alleen mogelijk zolang de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bomen niet wordt aangetast.

Binnen de bestemming zijn twee ontheffingen opgenomen. Een daarvan betreft de mogelijkheid om de maximale bouwhoogte van de woningen van 10 meter te verhogen met twee extra bouwlagen. Uiteraard mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Een tweede ontheffing is mogelijk voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Ook hiervoor gelden duidelijke voorwaarden. Deze activiteit zal geen recht zijn, maar moet altijd worden aangevraagd bij het college omdat de inbreuk op het woon- en leefklimaat groter kan zijn dan bij het beroep aan huis.

### **Woongebied - Rademakershof**

Ook deze bestemming heeft een globaal karakter. Op de verbeelding is niet aangegeven waar de woningen moeten komen. Binnen deze bestemming 'Woongebied - Rademakershof' mogen daarom ook alle binnen een woonwijk normaal voorkomende voorzieningen gebouwd of aangelegd worden. Voor de bouw van de woningen zijn wel regels opgenomen. Deze regels sluiten zoveel mogelijk aan bij de standaardregels zoals deze in Soest gelden dan wel ten gevolge van de nieuwe standaardisering gaan gelden. Binnen de woning en bijbehorende bouwwerken mag onder bepaalde voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis begonnen worden.

Binnen de bestemming is ontheffing opgenomen. Het betreft de mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Ook hiervoor gelden duidelijke voorwaarden. Deze activiteit zal geen recht zijn, maar moet altijd worden aangevraagd bij het college omdat de inbreuk op het woon- en leefklimaat groter kan zijn dan bij het beroep aan huis.

### **Dubbelbestemmingen**

In de regels zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologische verwachtingsgebieden, het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht en riool- en waterleiding. 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 gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde (WR-AMV) en lage verwachtingswaarde (WR-ALV).

In de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is geen nieuwe bebouwing of grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> toegestaan. In de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is geen nieuwe bebouwing of grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> toegestaan.

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

Bouwen ten behoeve van de samenvallende bestemmingen bij de dubbelbestemmingen 'Leiding-Riool' en 'Leiding-Water' is alleen toegestaan wanneer door het college van B&W hiervoor een omgevingsvergunning heeft verleend. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt vantevoren schriftelijk leidingadvies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

### **6.2.3 Algemene regels**

#### **Antidubbeltelbepaling**

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

#### **Algemene bouwregels**

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

#### **Algemene gebruiksregels**

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

#### *Seksinrichtingen als strijdig gebruik*

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

#### **Algemene afwijkingsregels**

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

#### **Algemene wijzigingsregels**

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten actueel worden gehouden. In het plangebied zijn bovendien 7 wijzigingsgebieden aangewezen 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Met een wijzigingsplan en wijzigingsprocedure kunnen de bestemmingen in deze gebieden worden omgezet ten behoeve van nieuwe beoogde ontwikkelingen. De voorwaarden waaronder er kan worden gewijzigd zijn in deze regels opgenomen. Voor elke locatie dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.

#### **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

##### **Overgangsrecht**

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

##### **Slotregel**

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

#### **6.3 De verbeelding**

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



## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, 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.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Soest géén kosten in de exploitatieve sfeer. Het plan voorziet, buiten de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, niet in nieuwe ontwikkelingen. Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt en binnen het kader van het bestemmingsplan kan een ongevingsvergunning voor het bouwen voor de toegelaten functies worden verleend.





## 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 september / oktober 2012 {...} de inspraak zal doorlopen. Daarna zal de gemeente Soest de inspraakreacties verwerken. Inspraakreacties die leiden tot wijzigingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ook gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en een besluit nemen over het bestemmingsplan.

### 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 zal ter zijner tijd in deze paragraaf verslag worden gedaan.

#### 8.2.3 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht
2. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
3. Dienst Vastgoed Defensie: Directie West
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
5. Waterschap Gelderse Vallei en Eem
6. Ondernemers Netwerk Soesterberg
7. Monumentencommissie gemeente Soest
8. Adviescommissie Milieu en Ruimte
9. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)
10. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem en Flevoland
11. Colt Telecom / Tele 2 Versatel BT Nederland / GC PEC Nederland
12. Eneco Energie
13. KPN
14. NV. Nederlandse Gasunie
15. UPC Nederland
16. Ziggo
17. IVN Eemland
18. Vitens Midden-Nederland

#### 8.2.4 Zienswijzen

Van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zal ter zijner tijd in deze paragraaf een samenvatting worden opgenomen, evenals een gemeentelijke reactie op de zienswijzen.

De uitvoering vindt naar verwachting plaats binnen de (bestemmings)planperiode. De gevolgen voor het geluid zijn nog niet bekend, maar eventuele negatieve effecten die als gevolg hiervan optreden in het plangebied, zullen door het Rijk worden opgelost binnen het project. Wij gaan er voorsnog vanuit dat er voor het plangebied niets wijzigt.



GEMEENTE  
SOEST

Postbus 2000  
3760 CA Soest

Internet: [www.soest.nl](http://www.soest.nl)

E-mail: [postbus2000@soest.nl](mailto:postbus2000@soest.nl)