

---

# Ruimtelijke onderbouwing Dorpsplein

---

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>1</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Aanleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Doelstelling .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Ligging van het plangebied.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 Vigerende plannen .....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 Leeswijzer .....</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskaders .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Inleiding .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Rijksbeleid .....</b>	<b>6</b>
2.2.1 De Nota Ruimte .....	6
2.2.2 Verdrag van Malta.....	6
2.2.3 Natuurbeschermingswet (1998) .....	7
2.2.4 Flora- en Faunawet .....	7
2.2.5 Ecologische Hoofdstructuur.....	7
2.2.6 Structuurschema Groene Ruimte .....	7
2.2.7 Vierde nota Waterhuishouding .....	8
2.2.8 Waterbeleid in de 21e eeuw.....	8
2.2.9 Nota "Anders omgaan met water" .....	8
2.2.10 Nationaal Bestuursakkoord Water .....	8
2.2.11 Watertoets.....	8
2.2.12 De Europese kaderrichtlijn Water.....	8
2.2.13 Wet gemeentelijke watertaken .....	9
<b>2.3 Provinciaal beleid.....</b>	<b>9</b>
2.3.1 Streekplan Utrecht 2005-2015 .....	9
2.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro.....	10
2.3.3 Grondwaterplan 2008-2013 .....	10
<b>2.4 Regionaal beleid .....</b>	<b>10</b>
2.4.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015.....	10
<b>2.5 Gemeentelijk beleid .....</b>	<b>11</b>
2.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030 .....	11
2.5.2 Gemeentelijke woonvisie.....	11
2.5.3 Groenstructuurplan .....	11
2.5.4 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan .....	11
2.5.5 Gemeentelijk Waterplan 2004-2008 .....	11
2.5.6 Welstandsbeleid.....	12
2.5.7 Bestemmingsplan Soesterberg Kom .....	12
2.5.8 Masterplan Soesterberg .....	12
2.5.10 Nota geluidbeleid .....	12
<b>Hoofdstuk 3 Bestaande situatie .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Inleiding .....</b>	<b>14</b>
<b>3.2 Ontstaansgeschiedenis .....</b>	<b>14</b>
<b>3.3 Ruimtelijke hoofdstructuur, bebouwing en typologie.....</b>	<b>14</b>
<b>3.4 Functionele structuur .....</b>	<b>15</b>
<b>3.5 Verkeersstructuur .....</b>	<b>15</b>
<b>3.6 Groen .....</b>	<b>16</b>
<b>3.7 Water .....</b>	<b>16</b>
<b>3.8 Monumenten en beschermd dorpsgezicht .....</b>	<b>16</b>
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Inleiding .....</b>	<b>17</b>
<b>4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten .....</b>	<b>17</b>
4.2.1 Hoofdopzet bouwplan .....	17
4.2.3 Gerealiseerde ontwikkelingen.....	17
4.2.4 Massa bouwplan .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
4.2.5 Tuinen .....	18
4.2.6 Openbare ruimte en parkeren .....	18
4.2.7 Groen .....	18
4.2.8 Overige functies .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
<b>Hoofdstuk 5 Resultaten onderzoeken .....</b>	<b>19</b>
<b>5.1 Inleiding .....</b>	<b>19</b>
<b>5.2 Milieuaspecten .....</b>	<b>19</b>

---

5.2.1 Bodem .....	19
5.2.2 Milieuzonering .....	20
5.2.4 Geurhinder .....	21
5.2.5 Luchtkwaliteit.....	21
5.2.6 Externe veiligheid .....	22
<b>5.3 Water</b> .....	<b>24</b>
5.3.1 Watertoets.....	24
5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit .....	24
<b>5.4 Natuurwaarden</b> .....	<b>25</b>
<b>5.5 Archeologie</b> .....	<b>26</b>
<b>5.6 Kabels en leidingen</b> .....	<b>26</b>
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>28</b>
<b>6.1 Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>28</b>
<b>6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>28</b>

---

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 15 november 2007 is door de gemeenteraad van Soesterberg het bestemmingsplan "Soesterberg Kom" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een combinatie tussen een conserverend en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het plan kent een tweetal uit te werken bestemmingen. Een van deze uit te werken bestemmingen is de locatie Dorpsplein. Burgemeester en wethouders moeten deze bestemmingen uitwerken.

### 1.2 Doelstelling

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving en onderbouwing van het beoogde ruimtelijk plan voor de herontwikkeling van het Dorpsplein, welke een invulling geeft aan de gronden zoals aangeduid met "Uit te werken bestemming I" in het bestemmingsplan "Soesterberg Kom".

### 1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in de bebouwde kom van Soesterberg. Oorspronkelijk was dit het centrumgebied van Soesterberg. Aanvankelijk waren er ook winkels op de locatie gevestigd. Deze zijn in de loop der jaren verhuisd cq verplaatst naar de dichtbij gelegen Rademakerstraat. De bebouwing is gerealiseerd in het tweede deel van de jaren zestig van de vorige eeuw.

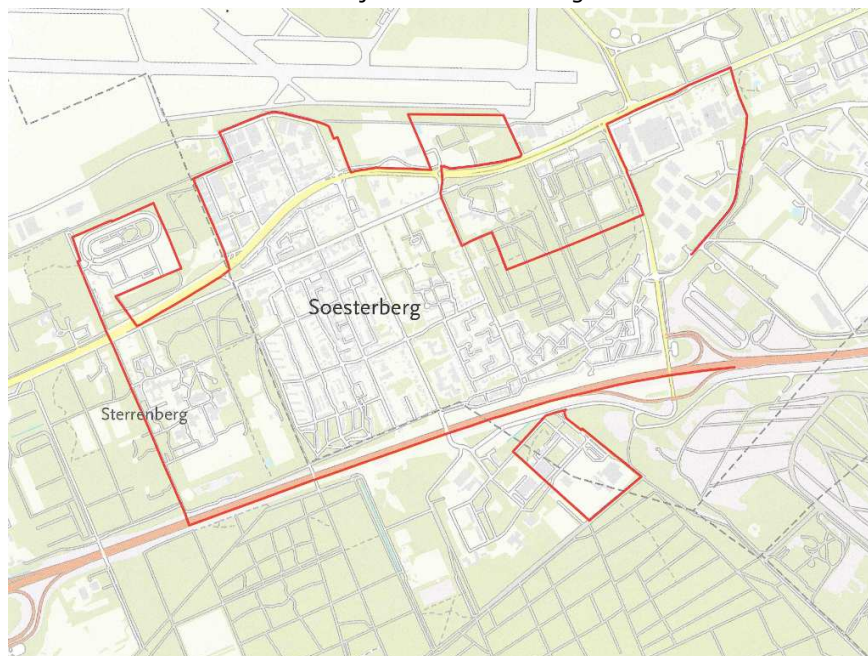
De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen waaronder: rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.

De aanwezige 'Soesterbergse' ruimtelijke kwaliteit is te omschrijven als een ontspannen en groene dorps sfeer. Deze kenmerkt zich door een dorps karakter, grondgebonden woningen, kleinschaligheid, veel (privé) groen en bebouwing met kap.

Aan de noordzijde van het plangebied (Van Angerenstraat) staat een accent. Het betreft hier het ouderencomplex 'De Drie Eiken' (gebouw met 6 lagen op een bergingslaag).

Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen de van de winkelstraat (Rademakerstraat) en het woongebied aan de zuidzijde van Soesterberg. Het Dorpshuis wordt door de gemeente Soest aangekocht en gesloopt.

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde omringd door erftoegangswegen; de Plesmanstraat aan de westzijde, de Van Angerenstraat aan de noordzijde en de Generaal Winkelmanstraat aan de oostzijde. In het zuiden grenst het aan bestaande bebouwing (woningen).



Figuur 1; Ligging plangebied; rode contouren.

## 1.4 Vigerende plannen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing "Dorpsplein - Soesterberg" omschrijft de uitwerking van het uitwerkingsgebied I zoals opgenomen in het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Soesterberg Kom	15-11-2007	Ja

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van de uitwerking van de gronden zoals aangeduid op de plankaart van het bestemmingsplan Soesterberg Kom met de bestemming "Uitwerkingsgebied I".

De aangewezen gronden zijn bestemd voor

- woondoeleinden
- maatschappelijke doeleinden
- groenvoorzieningen
- verblijfsdoeleinden



Figuur 2: vigerend bestemmingsplan Soesterberg Kom – Uitwerkingsgebied I

## 1.5 Leeswijzer

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

Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht, ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid komt hierin per thema aan de orde. Bij nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit hoofdstuk opgenomen.

---

## Hoofdstuk 2 Beleidskaders

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 De Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld als kabinetsuitgangspunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Deze nota heeft 4 algemene doelen:

1. Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. Bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Borging en ontwikkeling belangrijke ruimtelijke waarden;
4. Borging van de veiligheid.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

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

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De, in paragraaf 4.2 omschreven ontwikkeling sluit aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van het rijk.

#### 2.2.2 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem

---

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

### 2.2.3 Natuurbeschermingswet (1998)

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in *NB-wetgebieden* en *Vogel- en Habitatrichtlijngebieden* (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd.

De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de omgeving van Soesterberg 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 'externe werking' zal in Soesterberg dus geen sprake zijn.

### 2.2.4 Flora- en Faunawet

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

### 2.2.5 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

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

### 2.2.6 Structuurschema Groene Ruimte

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

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

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

---

### 2.2.7 Vierde nota Waterhuishouding

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

### 2.2.8 Waterbeleid in de 21e eeuw

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

### 2.2.9 Nota "Anders omgaan met water"

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

### 2.2.10 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water 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.

### 2.2.11 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.

### 2.2.12 De Europese kaderrichtlijn Water

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



---

Dat moet er toe leiden dat:

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

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

#### 2.2.13 Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

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

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

## **2.3 Provinciaal beleid**

### 2.3.1 Streekplan Utrecht 2005-2015

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

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

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

---

Uit figuur 1 blijkt dat de ontwikkelingen **geheel** binnen de rode contour zijn gelegen.

Het streekplan streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte.

Voor Soesterberg is aangegeven dat er in beginsel, in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, ruimte is voor het toevoegen van 500 woningen.

Het streekplan Utrecht is door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden.

### 2.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro

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

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

### 2.3.3 Grondwaterplan 2008-2013

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

Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie.

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

## **2.4 Regionaal beleid**

### 2.4.1 Waterbeheerplan Vallei & Fem 2010-2015

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

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

---

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### 2.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

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

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.

### 2.5.2 Gemeentelijke woonvisie

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

Het plan voldoet aan de woonvisie

### 2.5.3 Groenstructuurplan

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

De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

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

### 2.5.4 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

De duurzaamheidsambities van de gemeente Soest zijn weergegeven in het Duurzaamheidsplan 2010-2014. Dit document is een richtinggevende beleidsvisie waarin duidelijk is aangegeven wat het gewenste ambitieniveau is op het beperken en voorkomen van milieubelasting en bevorderen van duurzaamheid. Dit wordt geconcretiseerd in een uitvoeringsgericht plan voor de eerstkomende vier jaar met meetbaar geformuleerde doelstellingen en ambities, waarbij de route naar de ambitie voor 2030 duidelijk voor ogen wordt gehouden.

### 2.5.5 Gemeentelijk Waterplan 2004-2008

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

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008. Er is een concept Waterplan 2010-2014 in voorbereiding.

---

### 2.5.6 Welstandsbeleid

De raad heeft 24 juni 2004 de Welstandsnota 2004 vastgesteld. De 'Welstandsnota 2004' heeft tot doel om diegenen die bij het bouwproces betrokken zijn inzicht te verschaffen hoe de welstandscommissie tot haar oordeel komt en vooraf kennis te laten nemen van welstandscriteria. Hierin wordt gesteld dat het gebied 'Soesterberg Kom', grotendeels bebouwd in de periode van de wederopbouw, wordt gekenmerkt door rust en eenvoud. Aangegeven wordt dat het van belang is om zorgvuldig om te gaan met dat wat waardevol is en wat minder de moeite waard is te verbeteren.

Er wordt niet specifiek ingegaan op het Dorpsplein en omgeving. Het plangebied valt onder het reguliere Welstandsregime.

Het stedenbouwkundig plan is op 21 mei 2010 aan de Welstandcommissie gepresenteerd. Tijdens deze presentatie worden de achtergronden van het plan toegelicht en wordt een uitleg gegeven over het stedenbouwkundig plan en daarbij behorende aspecten. De commissie geeft in een schriftelijk verslag aan op hoofdlijnen te kunnen instemmen met het plan en geeft een aantal aandachtspunten en opmerkingen mee voor de verdere uitwerking van het plan.

Op 2 juli 2010 en 3 december 2010 is de architectonische uitwerking van het plan aan de Welstandscommissie gepresenteerd. De commissie vindt het een sterk verbeterd ontwerp ten opzichte van het vorige plan en is in grote lijnen tevreden met het ontwerp. De commissie geeft nog een aantal aandachtspunten aan voor de verdere uitwerking van het plan.

### 2.5.7 Bestemmingsplan Soesterberg Kom

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Soesterberg Kom (vastgesteld door de raad op 15 november 2007). Het plan is een combinatie tussen een conserverend (vastleggen huidige situatie) en ontwikkelingsplan (ten aanzien van centrumontwikkelingen). De huidige situatie wordt vastgelegd in gedetailleerde bestemmingen, waarbij het doel is ongewenste en schadelijke ontwikkelingen tegen te gaan. De ontwikkelingen waar nog nader over moet worden besloten hebben een 'uit te werken' bestemming.

Het plangebied Dorpsplein is op de plankaart van het bestemmingsplan Soesterberg Kom aangeduid met de bestemming "Uitwerkingsgebied I".

De aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. woondoeleinden
- b. maatschappelijke doeleinden
- c. groenvoorzieningen
- d. verblijfsdoeleinden

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft de uitwerking weer van de beoogde plannen.

### 2.5.8 Masterplan Soesterberg

Het Masterplan voor de kern van Soesterberg bevat de hoofdlijnen van de toekomstvisie op de ontwikkeling van Soesterberg. Het geeft antwoord op de vraag hoe Soesterberg er over twintig jaar uitziet. Het Masterplan Soesterberg is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente Soest en de provincie Utrecht. Bewoners, bedrijven en instellingen uit Soesterberg en omgeving zijn betrokken bij de ontwikkeling van dit Masterplan. Het Masterplan Soesterberg, 'verplaatst' het dorpshart naar de kruising van de Rademakerstraat met de Kampweg (op de kop van het Evenemententerrein). Dit dorpshart zal in samenhang met de te herontwikkelen Rademakerstraat een samenhangende centrumfunctie krijgen. Het Dorpsplein wordt herontwikkeld tot woongebied

### 2.5.10 Nota geluidbeleid

De Nota geluidbeleid is een door B&W vastgesteld instrument 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 geluidbeleid 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 beleidsregels opgenomen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn met name de hoofdstukken 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'.

Voor Dorpsplein is het van belang dat de akoestische gevolgen van het verkeer op het plangebied vroegtijdig in beeld wordt gebracht. Hierbij worden ook 30-km wegen meegenomen. Het eventueel vaststellen van hogere grenswaarden moet voldoen aan de beleidsregels uit het hoofdstuk 7 'Het verlenen van Hogere grenswaarden'.

---

## Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

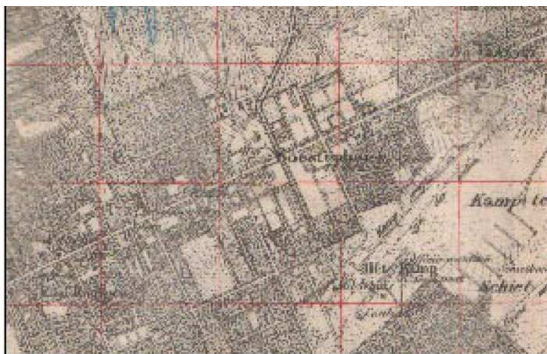
### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor de ruimtelijke onderbouwing relevante aspecten.

### 3.2 Ontstaansgeschiedenis

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 Rademaker-/Banningstraat). Hier stond uitspanning 'Huis ten Halve', die in 1980 is afgebrand. Op dezelfde plek staat nu het dienstencentrum. De Soesterbergsestraat vormde later een rechtstreekse verbinding met het station Soestduinen.

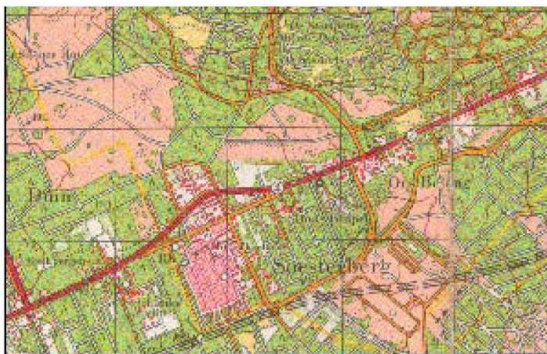
De orthogonale structuur is het gevolg van de uitgifte van gronden bij de aanleg van de provinciale weg. Om deze weg te bekostigen, zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (zo'n 440 meter) breed. De kavels werden bebost en in combinatie met de overgebleven heidevelden en stuifzanden en meer gecultiveerde tuinen rond de huizen kreeg het gebied het karakter van een landgoederenzone. De Rademaker-/Banningstraat is als historisch infrastructurele lijn opgenomen in de provinciale CHS (Cultuurhistorische Hoofdstructuur).



1912



1932



1971



1995

Figuur 3; Ontstaansgeschiedenis Soest

### 3.3 Ruimtelijke hoofdstructuur, bebouwing en typologieën

Soesterberg ligt ingeklemd tussen de vliegbasis in het noorden en rijksweg A28 in het zuiden. De historische verkavelingsstructuur is nu nog duidelijk zichtbaar in de kern. De oorspronkelijke ontginningsas Rademakerstraat/Banningstraat heeft nog steeds haar herkenbare brede profiel. De noordzuid-zonering met de regelmatige afstand van 440 meter is te herkennen in het stratenpatroon van de Prof.Lorentzlaan, Kampweg, Oude Tempellaan, Korndorfferlaan en Richelleweg.

---

Het gebied, direct rond het Dorpsplein is grotendeels bebouwd in de periode van de wederopbouw en wordt gekenmerkt door rust en eenvoud. Het merendeel van de woningen bestaat uit lange rijen laagbouw-woningen, hoofdzakelijk haaks op de as van de weg Utrecht-Amersfoort. De verkaveling is ontstaan door de aanleg van de Weg Amersfoort - Utrecht. Om kosten te sparen komt men op het idee de weg in blokken te verdelen van 100 roe (= 376 m) lang en 50 roe breed. Het staat een ieder vrij zo'n perceel aan te vragen. Wie een blok krijgt toegewezen wordt belast met de aanleg en het onderhoud.

Daar staat tegenover dat men zich eigenaar van dat stuk grond mag noemen. Voorschrift is dat de vakken worden omzoomd door paden van 11 meter breed, een z.g. sortie. Enkele van deze paden, zoals Veldmaarschalk Montgomeryweg, groeien later uit tot zijwegen. Het gebied tussen de Rademakerstraat, de Kampweg en Zeist is een woongebied met rechthoekig verkavelingspatroon waarin een menging van rijen woningen, (half)vrijstaande woningen aan oudere straten.

De eengezinswoningen uit de eerste helft 1900 zijn eenvoudig van materiaalgebruik en detaillering. Op sommige plaatsen is het evenwicht verstoord door dakopbouwen. De sociale woningbouw uit het midden van de twintigste eeuw is overwegend ingetogen te noemen.

Het Dorpsplein was een rechthoekige oost-west georiënteerde ruimte van ca. 30 bij 80 meter (van gevelwand naar gevelwand is de ruimte ca. 60 bij 90 meter). Een deel van de bebouwing is recent gesloopt. Ter plaatse van de gesloopte bebouwing ligt, door de uitgegraven fundering, het maaiveld lager. De nog aanwezige bebouwing (het Dorpshuis) heeft een geringe uitstraling. Het bruikbare gedeelte van de openbare ruimte heeft grotendeels een verkeersfunctie (32 parkeervakken met twee rijwegen, de doorgaande rijweg niet meegerekend). De overige ruimte heeft een verblijfsfunctie met een beperkte ruimtelijke kwaliteit: volledige versteende ondergrond, waarbij speeltoestellen en/of banken ontbreken. Op het plein bevinden zich vier bovengrondse vuilcontainers, wat afbreuk doet aan de belevingskwaliteit. Het plein dankt zijn resterende ruimtelijke kwaliteit aan de nog aanwezige bomen.

### **3.4 Functionele structuur**

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Op de locatie is in de huidige situatie het Dorpshuis Soesterberg gevestigd. Het Dorpshuis biedt een plek voor cultuur en ontmoeting in Soesterberg. Momenteel biedt het Dorpshuis ruimte voor, bibliotheek, sport, multifunctionele zalen, theaterzaal, bar en foyer. De activiteiten worden beheerd door de Stichting Burgstede.

#### *Horeca*

Binnen het plangebied was een kleine horecagelegenheid gevestigd. Het betrof een cafetaria. Deze functie is door de sloop van de bebouwing verdwenen.

### **3.5 Verkeersstructuur**

#### *Algemeen*

Soesterberg ligt noordelijk van de A28 en via de Richelleweg is een aansluiting op de A28 gerealiseerd. Hiermee is Soesterberg prima bereikbaar. Aan de oost- en noordzijde wordt Soesterberg begrensd door respectievelijk de Richelleweg en Amersfoortsestraat.

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde omringd door erftoegangswegen; de Plesmanstraat aan de westzijde, de Van Angerenstraat aan de noordzijde en de Generaal Winkelmanstraat aan de oostzijde. Deze wegen zijn erftoegangswegen (30 km-zones) of ingericht als erf.

#### *Parkeren*

Binnen de gemeente Soest vraagt het parkeren om bijzondere aandacht. Het toenemende autobezit vraagt om een steeds groter rumtebeslag voor het parkeren. Het autobezit in Soest is relatief hoog. Voor het parkeren in de woonwijken is een inventarisatie gemaakt van het parkeeraanbod. Daaruit blijkt dat in veel wijken de capaciteit nagenoeg bereikt is. Tussen de buurten onderling zijn grote verschillen te kenmerken.

Ten aanzien van het parkeren is de Bouwverordening van toepassing. De basis voor de beoordeling is publicatie 182 "Parkeercijfers-Basis voor parkeernormering" van het CROW. Voor de herontwikkeling wordt een parkeerbalans gemaakt. Deze is opgenomen onder paragraaf 4.2.

---

#### *Langzaam verkeer*

De primaire fietsverbindingen door/langs het plangebied zijn:

- noord-zuid: Generaal Winkelmanstraat - Rademakerstraat

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

### **3.6 Groen**

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied ([www.elni.nl](http://www.elni.nl)).

#### *Ecologische hoofdstructuur*

Het plangebied is geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

#### *Groenstructuur in de wijken*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een doorlopende groenstructuur.

#### *Waardevolle bomen*

De gemeente Soest is bezig met het inventariseren van alle waardevolle bomen (zowel gemeentelijke als particulier). De door de gemeente Soest aangewezen "waardevolle bomen" zullen zoveel mogelijk worden beschermd. Voor de locatie zijn de aanwezige bomen geïnventariseerd. Resultaten zijn verwoord in het "Onderzoek Bomenbestand op en rond het Dorpsplein – Soesterberg met kenmerk 9A147, opgesteld door van Jaarsveld/van Scherpenzeel in augustus 2009).

Het aspect waardevolle bomen zal nader worden toegelicht in paragraaf 5.4

### **3.7 Water**

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

### **3.8 Monumenten en beschermd dorpsgezicht**

In het gebied zijn geen rijksmonumenten en geen gemeentelijke monumenten aanwezig.



---

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van de uitwerking van de gronden zoals aangeduid op de plankaart van het bestemmingsplan Soesterberg Kom met de bestemming "Uitwerkingsgebied I".

De aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. woondoeleinden
- b. maatschappelijke doeleinden
- c. groenvoorzieningen
- d. verblijfsdoeleinden

### 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, zoals die beschreven is in paragraaf 3.3, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet.

#### 4.2.1 Hoofdopzet bouwplan

De beoogde ontwikkeling van het Dorpsplein sluit aan bij het recent gerealiseerde naastgelegen project Da Vinci. Het stedenbouwkundig plan is als totaalplan ontwikkeld.

Het stedenbouwkundig plan omvat de realisatie van een U-vormig complex rond een binnenterrein met parkeren. Het totaalplan omvat 40 appartementen en 7 grondgebonden woningen.



Figuur 4; Plankaart herontwikkeling

#### 4.2.2 Gerealiseerde ontwikkelingen

De afgelopen periode is ten westen van het plangebied een ontwikkeling gerealiseerd. Het gaat hierbij om het project Da Vinci. Dit project gaat uit van een bouwblok met entrees aan de straat en tuinen aan de achterzijde. Het bouwblok is zodanig geleed (accent, hoogte, typologie, rooilijn, doorgangen) dat deze in maat en schaal aansluit bij het karakter van Soesterberg.

---

Deze bebouwing kenmerkt zich door de U-vorm met een hof aan de Prof Lorentzlaan. De hoeken van de bebouwing zijn geaccentueerd (hoekaccenten). Deze hoeken zijn 3 lagen met een kaplaag. De tussenstroken zijn 2 lagen met een kap. De hoekwoningen zijn appartementen en de tussenliggende stroken bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen. De rooilijn van deze grondgebonden woningen ligt terug. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een kleine voortuin met een zachte overgang van openbaar naar privé. De achtertuinen zijn toegankelijk via achterpaden met een directe verbinding naar de openbare straat middels doorgangen die de bouwblokken doorsnijden.

#### 4.2.4 Massa

De massa is onder te verdelen in 3 delen. Twee vrijwel identieke appartementen complexen in het verlengde van de Plesmanstraat en de Generaal Winkelmanstraat en eengezinswoningen parallel aan de Van Angerenstraat / Dorpsplein .

Het appartementencomplex op de hoek van de Van Angerenstraat en de Plesmanstraat heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen. Het complex op de hoek van de Generaal Winkelmanstraat is in hoofdopzet identiek, echter ter accentuering heeft het op de hoek een 4e bouwlaag. Deze accentuering doorbreekt de symmetrie van het bouwblok en accentueert de Generaal Winkelmanstraat. De straat vormt een belangrijke fietsroute en is het hart van het occupatieveld. De rijwoningen hebben een bouwhoogte van 2 lagen + een kap. Deze woningen hebben een zelfstandige berging in de achtertuin, bereikbaar via het binnenterrein. Voor de bergingen van de appartementen wordt gestreefd het meerdendeel van de bergingen binnen het bouwvolume te realiseren.

#### 4.2.5 Tuinen

De eengezinswoningen hebben een achtertuin met een diepte van circa 9 meter gericht op het zuid-oosten. Ten einde ook aan de voorzijde van de woningen te voorzien in een heldere overgang van privé naar openbaar, hebben zowel de eengezinswoningen als de appartementen een prive zone aan de voorzijde. Hierdoor ontstaat een zachte overgang tussen openbaar en prive. Doel is om de erfafscheidingen onderdeel te laten zijn van het ontwerp van de woningen.

#### 4.2.6 Openbare ruimte en parkeren

De inrichting van de openbare ruimte is helder van opzet en zal aansluiten op die van de directe omgeving. Het straatprofiel en de materialisering van de Van Angerenstraat zal worden doorgezet. Klinkerbestrating met aan weerszijden van de weg openbare parkeerplaatsen. Aan de oostzijde van de Plesmanstraat zijn tevens 7 parkeerplaatsen gerealiseerd welke bestemd zijn voor de nieuwbouw op de locatie van de Wethouder de Haanschool.

Voor het parkeren van de bewoners zijn parkeerplekken op het binnenterrein aan de achterzijde van de bebouwing gerealiseerd. Het terrein zal zorgvuldig worden ingericht. De toegang tot het achterterrein is gelegen aan de Generaal Winkelmanstraat. In totaal zullen er bij de plantontwikkeling 103 parkeerplekken worden gerealiseerd. Deze zijn onder te verdelen in 7 parkeerplekken ter compensatie voor het plan Da Vinci, 16 parkeerplekken voor bewoners van de Fokkerstraat en 80 parkeerplekken voor bewoners en bezoekers voor het project Dorpsplein. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde parkeernorm van 1,7pp/woning ( $1,7 \cdot 47 = 80pp$ ).

#### 4.2.7 Groen

In het straatprofiel aan de voorzijde van het plan tussen de kruising met de Plesmanstraat en de generaal Winkelmanstraat zal een groenzone worden gerealiseerd waardoor de mogelijkheid bestaat om (eventueel) waardenvolle bomen op het Dorpsplein te kunnen handhaven of te verplaatsen (een en ander is afhankelijk van exacte locatie en kroon diameter). Tussen de parkeervakken en op het binnenterrein zullen nieuwe straatbomen worden geplant.

---

## Hoofdstuk 5 Resultaten onderzoeken

### 5.1 Inleiding

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

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

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

### 5.2 Milieuaspecten

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In paragraaf 3.6 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Voor de beoogde ontwikkeling is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

#### 5.2.1 Bodem

##### Algemeen

##### Besluit ruimtelijke ordening

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

##### Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

##### Situatie in het plangebied

In opdracht van de gemeente Soest is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (R/NEN-CJH – 061895, d.d. 13 juni 2007) naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Gegeven de onderzoeksresultaten uit het rapport wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen herontwikkeling.

Als vervolg op het verkennend bodemonderzoek is in opdracht van de gemeente Soest door Aveco de Bondt een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (R/NEN-CJH – 080820, d.d.9 juni 2008). Dit onderzoek is een aanvulling op het verkennend bodemonderzoek en de reeds eerder uitgevoerde onderzoeken naar de bodemkwaliteit. In dit onderzoek zijn op basis van de voorgaande rapporten een aantal locaties nog nader onderzocht.

Gegeven het verkennend en aanvullend bodemonderzoek wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de beoogde herontwikkeling. Wel wordt opgemerkt dat ter plaatse van de bestaande bebouwing geen onderzoek is verricht. Geadviseerd wordt om na sloop van de bestaande bebouwing alsnog bodemonderzoek uit te voeren hierbij rekening houdend met het historisch verdachte gebruik van de locatie nabij het voormalige garagebedrijf.

In opdracht van de gemeente Soest is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (R/NEN/1 090831.02, d.d. 3 november 2010) naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de gesloopte bebouwing aan de Plesmanstraat. De grond wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor beoogde ontwikkeling.

---

### 5.2.2 Milieuzonering

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

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

### *Situatie in het plangebied*

Het Bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van een woonwijk. Voor woonwijken gelden strenge eisen ten aanzien van de menging van functies. Op het plangebied worden geen milieubelastende functies gerealiseerd.

In de nabijheid van het plangebied (Rademakerstaat 31) is het Tankstation Ekris gelegen. De hindercontour van dit tankstation loopt niet over het plangebied.

### 5.2.3. Geluidhinder

#### Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van bestemmingsplannen is het bestemmen van gronden voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen zones langs wegen, rondom industrieterreinen en luchtvaartterreinen, reden om de betreffende wet(ten) toe te passen. Het plangebied ligt alleen in de zone van een aantal wegen, derhalve is alleen de Wet geluidhinder van toepassing.

De geluidbelasting op gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde, voor wegen 48 dB Lden. Indien de geluidbelasting op de gevel deze waarde overschrijdt kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot het vaststellen van hogere waarden. Hierbij mag de geluidbelasting volgens de Nota geluidbeleid niet meer bedragen dan 58 dB Lden, tenzij een uitzonderingsgrond van toepassing is. Dat is in dit plangebied aan de orde, er is sprake van vervangende nieuwbouw en van stadsvernieuwing. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden een zone. Het akoestisch onderzoek richt zich vanuit de Wet geluidhinder op ontwikkelingen binnen zones van wegen. Op grond van de Nota geluidbeleid moeten ook 30 km-wegen worden meegenomen in het akoestisch onderzoek.

### Situatie in het plangebied

Ten behoeve van het Bestemmingsplan Dorpsplein is in 2010 een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bestemmingsplan Dorpsplein Soesterberg' van 15 september 2010. In het onderzoek is naast het berekenen van de geluidbelasting ten gevolge van gezoneerde wegen, ook de cumulatie bepaald van alle relevante wegen in de nabijheid van het plangebied. In het akoestisch onderzoek is het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt genomen. De relevante wijzigingen t.g.v. het Masterplan, zoals deze is vastgesteld d.d., worden hierin meegenomen. Met name het feit dat enkele wegen nabij het plangebied binnen 10 jaar 30 km-wegen zullen worden, heeft tot gevolg dat deze wegen geen zone meer hebben in de zin van de Wet geluidhinder. Deze wegen worden wel meegenomen in het berekenen van de cumulatie, zodat in het kader van de bouwvergunning hieraan wel aandacht besteed kan worden. Ook de verdieping van de N237 is relevant.

Uit het akoestisch rapport van 15 september 2010 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, niet wordt overschreden. Er is daarom geen procedure hogere grenswaarden nodig. Wel blijkt het cumulatieve effect van alle wegen uit de omgeving leiden tot een geluidbelasting op de gevel van 44-60 dB Lden. Wetende dat bij een geluidbelasting van 53 dB Lden de geluidwering nog net voldoet aan de eisen in het Bouwbesluit, zal voor woningen boven deze waarde een zwaardere geluidwering noodzakelijk zijn. In het kader van de bouwaanvraag moet hieraan aandacht worden besteed.

---

#### 5.2.4 Geurhinder

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

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

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

NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht.

#### Situatie in het plangebied

Het bestemmingsplangebied bestaat uit woningbouw. Deze worden bestempeld als geurgevoelige objecten. Er zijn geen bedrijven in het plangebied gevestigd welke geurhinder kunnen veroorzaken (zie ook risicokaart – Nederland op pagina 21).

#### 5.2.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) 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;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 1%. De 1 %-grens wordt gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

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

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het Besluit gevoelige bestemmingen legt afstandscriteria op voor het realiseren van gevoelige bestemmingen binnen 300 meter van snelwegen en 50 meter van provinciale wegen. Het Besluit zal het belang van een 'goede ruimtelijke ontwikkeling' benadrukken.

#### Situatie in het plangebied

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van 7 grondgebonden woningen en 40 appartementen en blijft hierdoor onder de 3% grens.

Er liggen geen nieuwe gevoelige bestemmingen op een korte afstand (minder dan 50 m) van een provinciale weg.

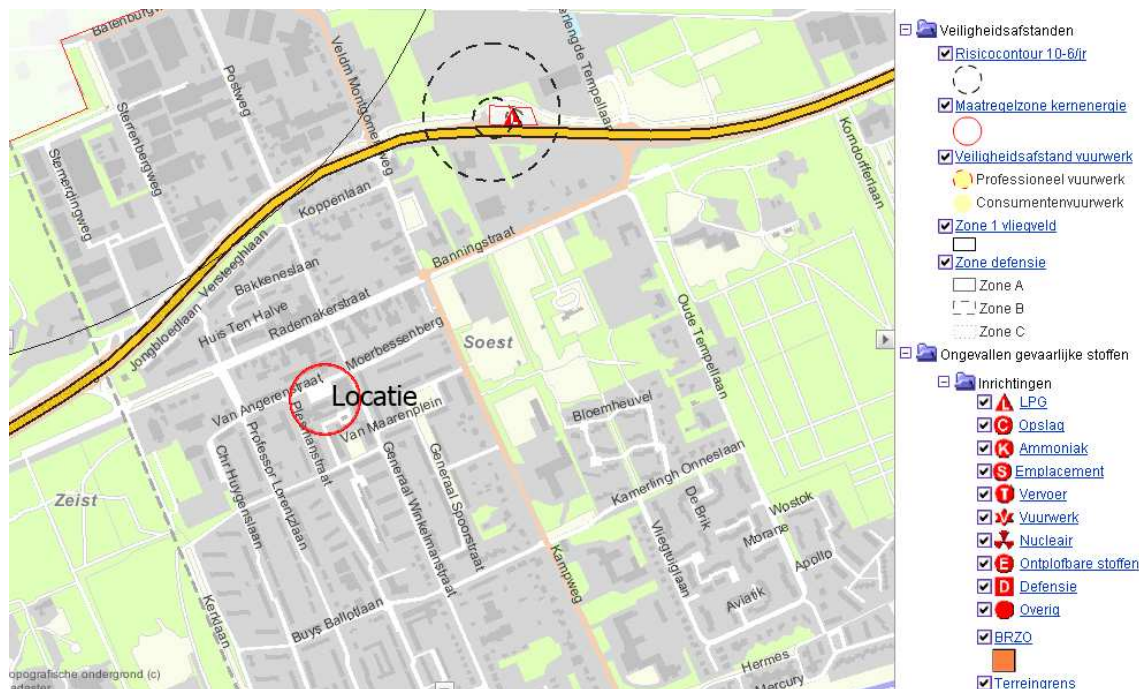
Aanvullend wordt opgemerkt dat eerder in het kader van het bestemmingsplan Soesterberg Kom onderzoek is uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in Soesterberg. In het rapport luchtkwaliteit 2004 van 23 mei 2005 is de luchtkwaliteit van de gemeente Soest conform het toen geldende Besluit luchtkwaliteit onderzocht. Toen bleek ook al dat er zou kunnen worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

### 5.2.6 Externe veiligheid

#### Algemeen

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

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



Figuur 5: Risicokaart - Nederland

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar). Binnen de  $10^{-6}$ -contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

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

#### Bedrijvigheid

---

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

#### *Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

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

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

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

- $10^{-4}$  voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- $10^{-6}$  voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- $10^{-8}$  voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;

#### Situatie in het plangebied

##### *Transport*

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rijksweg A28. Deze weg is een belangrijke (nationale) verbinding en wordt gebruikt voor transport van allerlei soorten producten en (gevaarlijke) stoffen. In het AVIV-rapport van februari 2002, dat in opdracht van de provincie Utrecht is opgesteld, wordt een contour voor het plaatsgebonden risico ( $10^{-6}$ ) berekend van 19 meter van de weg van de A28. Dit geldt voor het traject Rijnsweerd-Amersfoort-Zuid, waarlangs Soesterberg is gelegen. Deze contour is zodanig klein, dat deze het plangebied niet bereikt en derhalve niet op de plankaart wordt weergegeven. Binnen het plangebied wordt derhalve voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

##### *LPG-Tankstation*

Voor het tankstation Van Ekris aan de Rademakerstraat zijn de veiligheidsaspecten nog niet benoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er zijn geen wettelijke veiligheidsafstanden voor tankstations zonder LPG, waar zonder toezicht kan worden getankt met een passysteem.

---

## 5.3 Water

### 5.3.1 Watertoets

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

#### *Situatie plangebied*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig (de grondwaterstand is relatief diep) en is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioolstelsel, dat wil zeggen hemelwater en huishoudafvalwater worden door één stelsel afgevoerd. In Soesterberg ligt het grondwaterpeil op ongeveer NAP +4,5m. Het grondwater stroomt hier in noordwestelijke richting. Door de afwezigheid van drainage in deze richting, maakt het infiltrerende grondwater hier deel uit van het regionale grondwatersysteem en zal het merendeel richting de randmeren opkwellen.

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 van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd, bij bestaande bouw waar mogelijk. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

#### *Uitgangspunten nieuwbouw en uitbreidingen*

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

De locatie Dorpsplein is in het bestemmingsplan Soesterberg –Kom aangegeven als uitwerkingsgebied. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Eem en Vallei. Zij heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf.

### 5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit

#### *Grondwater*

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

#### *Oppervlaktewater*

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

#### *Afval- en regenwater*

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

Conform de "afkoppelbeslisboom" van het waterschap Vallei & Eem kan al het verhard oppervlak, daken, parkeerplaatsen en overig verhard terrein, direct afgekoppeld en geïnfiltreerd worden. Er zijn planmatig geen activiteiten voorzien die volgens de "afkoppelbeslisboom" extra zuiverende voorzieningen benodigd hebben. De omliggende wegen zijn geen stadsontsluitingswegen of doorgaande wegen en kunnen conform de "afkoppelbeslisboom" ook afgekoppeld worden naar een infiltratievoorziening. Voor alle af te koppelen oppervlakten geldt dat er geen gebruik mag worden



---

gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink en lood. Dit is bijvoorbeeld van belang bij de materiaalkeuze van gevel- en dakbekleding, afvoerleidingen en straatmeubilair. Tevens dient er regulier sprake te zijn van het inzamelen van afval, aanpak van hondenpoep, vegen en niet-chemische onkruidbestrijding.

De systeemkeuze voor infiltratie en de dimensionering van de voorzieningen zal in combinatie met het ontwerp voor het regenwaterstelsel en het bepalen van de infiltratiecapaciteit in een later stadium van het ontwerpproces verder worden uitgewerkt.

## **5.4 Natuurwaarden**

### *Algemeen*

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de actuele situatie op basis van (recente) archiefgegevens en veldonderzoek. Voor de ontwikkelingslocaties die in het bestemmingsplan meegenomen wordt, dient een zogenaamde 'natuurtoets' uitgevoerd te worden. In de natuurtoets wordt de actuele situatie in relatie gebracht tot de ruimtelijke ingreep. In de toelichting zal dan het volgende worden opgenomen:

- beschrijving planten en dieren (soorten, populaties) welke voorkomen;
- beschrijving ecologische relaties;
- waardering planten, dieren en ecologische relaties;
- beschrijving van de mogelijkheden voor behoud en ontwikkeling;
- beschrijving relevantie EHS;
- beschrijving mate van bescherming van de aanwezige waardevolle gebieden;
- beschrijving van de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen voor groen, natuur en ecologie.

### *Flora en Faunawet*

In het kader van de voorgestelde ontwikkeling is op 22 juli 2009 een ontheffing aangevraagd voor artikel 75 van de flora en Faunawet. In een reactie van het ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit (met kenmerk:FF/75C/2009/0296 van 6 oktober 2009 en aanvulling met kenmerk:FF/75C/2009/0296 van 14 oktober 2009) is aangegeven dat ontheffing niet noodzakelijk is en dat de geplande werkzaamheden zonder ontheffing kunnen worden uitgevoerd.

De aanwezig bebouwing is gesloopt.

### *Toelichting*

Na onderzoek blijkt dat de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger in het plangebied zijn aangetroffen. Omdat zowel de dwergvleermuis en de laatvlieger algemene soorten zijn en zij hun verblijfplaatsen in gebouwen hebben wordt er vanuit gegaan dat beide soorten aanwezig kunnen zijn in de gebouwen. Door de sloopwerkzaamheden worden vaste rust- en verblijfplaatsen worden verstoord, beschadigd of vernield. Doordat er echter onder andere een nieuw geschikt leefgebied wordt gerealiseerd, komt de functionele leefomgeving van de aanwezige soorten niet in het geding. Na uitvoering van de werkzaamheden zal het gebied naar verwachting weer in dezelfde mate geschikt zijn voor beide soorten. Daarnaast is er gezien het type bebouwing in de omgeving een ruim aanbod van potentiële verblijfplaatsen aanwezig.

### *Bomen*

De op de locatie aanwezige bomen zijn door een boomtechnisch adviesbureau beoordeeld op conditie, structurele opbouw, kwaliteit en verplantbaarheid (Onderzoek Bomenbestand op en rond het Dorpsplein – Soesterberg met kenmerk 9A147, opgesteld door van Jaarsveld/van Scherpenzeel in augustus 2009). Het onderzoek geeft aan dat niet alle bomen verplant kunnen worden. Dit geldt in het bijzonder voor vier bomen (platanen) waarvan drie platanen dicht tegen de voormalige bebouwing op het Dorpsplein staan. In totaal zullen 17 van de 31 aanwezige bomen gehandhaafd of in het plangebied verplant worden. Op het binnenterrein zullen nieuwe bomen geplant worden.

Het verplaatsen van de bomen is nodig of om de kroonontwikkeling van naastgelegen boom te stimuleren of om de nieuwe laan een eenduidige structuur en inrichting te geven, om het bouwen van woningen mogelijk te maken of om een toegang tot het binnenterrein mogelijk te maken. Op het binnenterrein zullen nieuwe bomen geplant worden.

---

Voor alle te verplanten en te kappen bomen wordt een kapvergunning aangevraagd.

#### *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

In de omgeving van het plangebied zijn geen gronden aangewezen als onderdeel van de EHS.

#### *Het Landschapsontwikkelingsplan 2005*

In het plangebied komen geen bijzondere of beschermde natuurgebieden voor.

### **5.5 Archeologie**

De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van AMK en IKAW.

Plangebied Dorpsplein te Soesterberg: voor het gebied geldt op de Beleidsadvieskaart van de gemeente Soest een Lage Archeologische Verwachting (AWV-3 zone), met een ondergrens van 10.000m<sup>2</sup>. Zodra de voorgenomen ontwikkelingen deze oppervlakte niet overstijgen, hoeft de gemeente Soest geen nadere voorwaarden m.b.t. Archeologie te stellen. De ontwikkeling Dorpsplein is een ontwikkeling kleiner dan 10.000m<sup>2</sup>.



*Figuur 6: Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Soest*

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komen geen aardkundig waardevolle gebieden of aardkundige monumenten voor. Tevens is de trefkans op archeologische waarden tussen de Veldm.Montgomeryweg/Kampweg en Oude Tempellaan is de te verwachten trefkans zeer laag (bron: Bestemmingsplan Soesterberg Kom).

### **5.6 Kabels en leidingen**

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaires van belang:

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

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare

---

objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatie terreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 en K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstreek. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. De minimale bebouwingsafstand is de afstand die tussen de leidingen en andere functies zoals onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding.

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

#### Situatie in het plangebied

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

Aangezien er geen leidingen aanwezig zijn voor het transport van gevaarlijke stoffen vormt dit geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### **5.7 Afvalinzameling**

Binnen het plangebied zijn voldoende faciliteiten aanwezig voor de verwerking van de door de nieuwe bewoners gegenereerde afvalstroom:

- Op het parkeerterrein (binnengebied nieuwbouw) zal een ondergrondse afvalcontainer geplaatst worden voor het restafval;
- Aan het Dorpplein zijn een viertal ondergrondse afvalcontainers aanwezig t.b.v. papier, glas en textiel.

### **5.8 Duurzaam bouwen**

De nieuw te realiseren woningen en appartementen voldoen allen minimaal aan het bouwbesluit en de gemeentelijke verordening.