

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Merelhof
NL.IMRO.0342.BPSTB0018-0301
17 december 2015

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis Soesterberg	9
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	9
2.3.1 Voorzieningen Soesterberg	9
2.3.2 Monumenten, beschermd dorpsgezicht en erfgoedverordening.....	10
2.3.3 Verkeersstructuur	10
2.3.4 Natuur en groen.....	10
2.3.5 Waterstructuur	10
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten.....	11
3.1.1 Algemeen.....	11
3.1.2 Beschermd dorpsgezicht	11
3.2 Functionele uitgangspunten	11
3.2.1 Wonen	11
3.2.2 Verkeer en parkeren.....	11
3.2.3 Groen	11
HOOFDSTUK 4 BESTAAND BELEID	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Inleiding	13
4.1.2 Wet ruimtelijke ordening.....	13
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening	13
4.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.1.5 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.1.6 Structuurvisie Buisleidingen.....	15
4.1.7 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)	15
4.1.8 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)	15
4.1.9 Wet bodembescherming.....	16
4.1.10 Wet milieubeheer	16
4.1.11 Wet geluidhinder	17
4.1.12 Flora- en faunawet	18
4.1.13 Natuurbeschermingswet.....	19
4.1.14 Nationaal Natuurnetwerk.....	19
4.1.15 Wet geurhinder en veehouderij	20
4.1.16 Bestuursakkoord Water.....	20
4.1.17 Nationaal Waterplan	21
4.1.18 Watertoets	21

4.1.19 Wet gemeentelijke watertaken (2008)	22
4.1.20 Externe veiligheid	22
4.1.21 Klimaatakkoord 2007 - 2011.....	23
4.2 Provinciaal beleid	24
4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie PRS (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening PRV (2013).....	24
4.2.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015	25
4.2.3 Grondwaterplan 2008-2015.....	25
4.2.4 Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug	25
4.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011	26
4.2.6 Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 (PMV)	26
4.3 Regionaal beleid	26
4.3.1 Waterbeheerplan 2010 - 2015	26
4.4 Gemeentelijk beleid	26
4.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030.....	26
4.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)	26
4.4.3 Nota parkeernormen auto en fiets (2e herziening , februari 2014).....	27
4.4.4 Landschapsontwikkelingsplan 2005 – 2015.....	27
4.4.5 De groene kernkwaliteit van Soest 2014	27
4.4.6 Bescherming en kap van bomen 2012	27
4.4.7 Welstandsnota 2014.....	27
4.4.8 Milieuzonering	28
4.4.9 Duurzaamheidsplan 2010 - 2014.....	30
4.4.10 Sociaal-economisch beleid gemeente Soest 2008 – 2015	30
4.4.11 Detailhandelsbeleid 2006-2015	30
4.4.12 Nota wonen in Soest 2012.....	30
4.4.13 Cultuurhistorie	30
4.4.14 Beeldkwaliteitplan	31
4.4.15 Gemeentelijk Waterplan 2011 -2015.....	31
4.4.16 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015.....	31
4.4.17 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 – 2017	31
4.4.18 Nota geluidbeleid 2012	31
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	33
5.1 Rijksbeleid	33
5.2 provinciaal beleid.....	34
5.3 Milieuaspecten.....	35
5.3.1 Milieueffectrapportage	35
5.3.2 Bodem.....	35
5.3.3 Milieuzonering	35
5.3.4 Geluid.....	35
5.3.5 Geur.....	36
5.3.6 Luchtkwaliteit	36
5.3.7 Externe veiligheid	36
5.4 Kabels en leidingen	36

5.5 Water.....	37
5.5.1 Waterkwantiteit en –kwaliteit	37
5.6 Natuur	37
5.7 Bomen effect analyse.....	37
5.8 Archeologie.....	38
5.9 Beschermd dorpsgezicht.....	38
5.10 Verkeer	39
HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE REGELS	41
6.1 Inleiding	41
6.2 De regels.....	41
6.2.1 Inleidende regels	41
6.2.2 Bestemmingsregels	41
6.2.3 Algemene regels	42
6.2.4 Overgangs- en slotregels	43
6.3 De verbeelding	43
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.1 Algemeen	45
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt een woonbestemming mogelijk voor vier vrijstaande panden op het perceel aan de Oude Tempellaan 2 - 4 in Soesterberg.

In het "Totaalplan voor Soesterberg 2020", dat de gemeenteraad op 24 juni 2004 als richtinggevend kader heeft aangenomen, is de wenselijkheid genoemd van woningbouw ter plaatse van de volkstuinen ten westen van het plangebied. Om dit gebied te kunnen ontsluiten heeft de gemeente het perceel Oude Tempellaan 2 - 4 gekocht toen Defensie het leeggekomen kantoor te koop aanbood. Anno 2015 is een verdwijnen van de volkstuinen niet aannemelijk. Desondanks bevat dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een buurtontsluitingsweg. Deze weg zou nodig kunnen zijn als de functie van het volkstuinencomplex verdwijnt. De rest van het terrein wordt niet beschouwd als strategisch en kan worden verkocht. Om de verkoop te bevorderen is gekeken naar de mogelijkheid om de kantoorbestemming te vervangen door een woonbestemming en aan de twee bestaande panden twee nieuwe hoofdgebouwen toe te voegen. Dit lijkt meer kans te bieden dan de huidige bestemming.

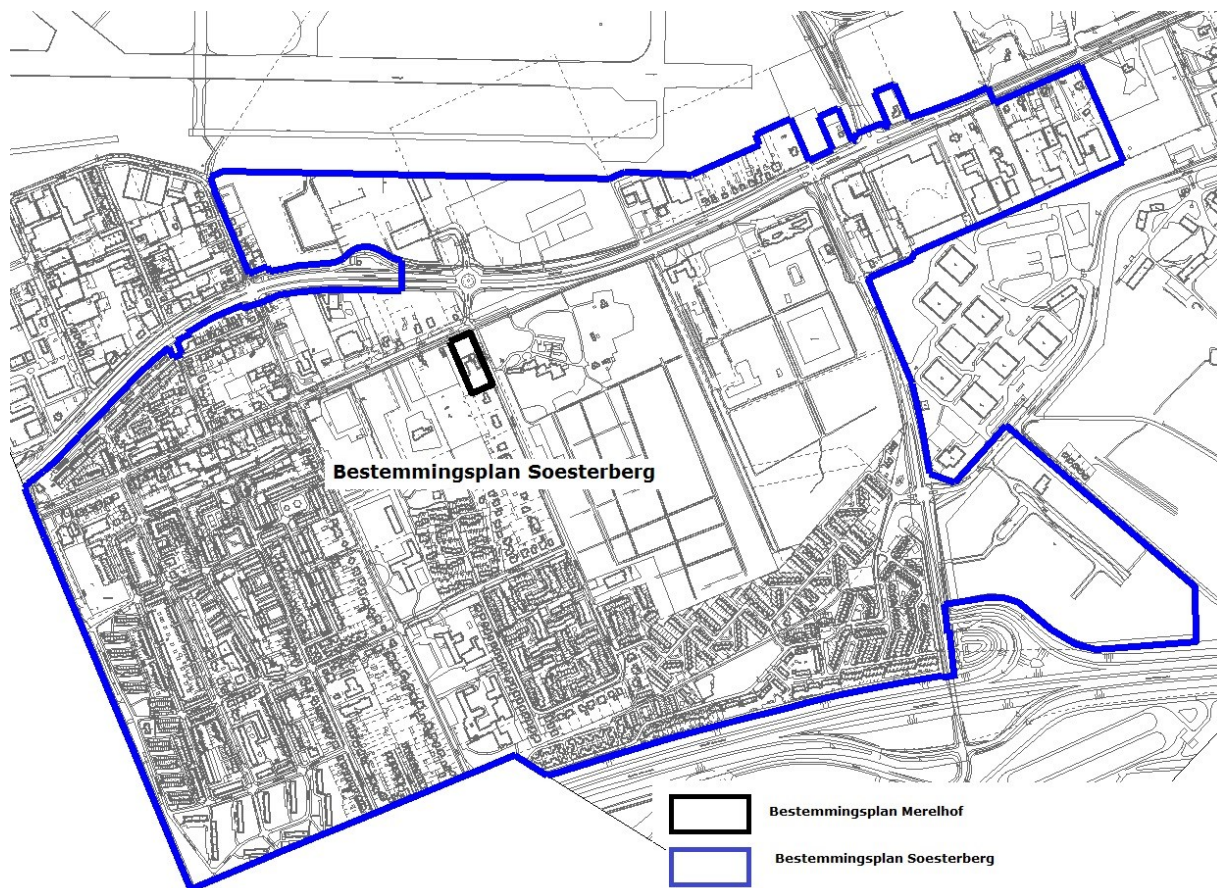
1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan het begin van de Oude Tempellaan in Soesterberg.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is ongeveer 0,5 hectare groot. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Banningstraat, in het oosten door de Oude Tempellaan, in het zuiden door het perceel Oude Tempellaan 6 en in het westen door een volkstuinencomplex op het binnenterrein.



Figuur 2: Voor het plangebied gold het bestemmingsplan Soesterberg uit 2013.

1.3 Leeswijzer

Eerst beschrijft hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Als er sprake is van nieuwbouwplannen, gaat dit hoofdstuk ook in op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van onderzoek naar milieu- en andere 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.

In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en vooroverleg opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en geeft een beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. De beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Soesterberg is overgenomen uit de toelichting van het bestemmingsplan Soesterberg van 2013.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soesterberg

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).

De weg tussen Utrecht en Amersfoort (ontworpen door Jacob van Campen) is aangelegd 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. 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. In combinatie met de overgebleven heidevelden en stuifzanden en meer gecultiveerde tuinen rond de huizen kreeg het gebied het karakter van een landgoederenzone.

De orthogonale structuur is het gevolg van de uitgifte van gronden bij de aanleg van de weg. In 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.

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

2.3.1 Voorzieningen Soesterberg

Soesterberg beschikt over drie basisscholen (De Startbaan, De Postiljon en St. Carolusschool). Er is geen voortgezet onderwijs in Soesterberg.

De Rademakerstraat is de winkelstraat van Soesterberg. Het totale winkelaanbod in Soesterberg is aanzienlijk kleiner dan in kernen met gelijke omvang. De horeca bevindt zich voornamelijk in het oostelijk deel van de Rademakerstraat.

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).

De meeste sportvoorzieningen bevinden zich buiten het bestemmingsplangebied. Zo beschikt het terrein aan de Kerklaan (gelegen in de gemeente Zeist) over een breed aanbod van sportvoorzieningen. Aan de Banningstraat bevindt zich een sporthal, de Banninghal. Voor het gebruik van verdere voorzieningen is men gericht op Zeist, Soest en Amersfoort.

2.3.2 Monumenten, beschermd dorpsgezicht en erfgoedverordening

Het plangebied behoort tot het beschermd dorpsgezicht. Het bevat geen monumenten.

2.3.3 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Oude Tempellaan. De hoeveelheid verkeer op de Oude Tempellaan neemt in 2016 toe als gevolg van een veranderende ontsluiting van het dorp Soesterberg op de N237. Het kruispunt van de N237 met de Veldmaarschalk Montgomeryweg komt als gevolg van de verdiepte ligging van de provinciale weg te vervallen. Hierdoor neemt de hoeveelheid verkeer via de Banningstraat en de Oude Tempellaan richting de rotonde toe.

Langzaam verkeer

De ontwikkeling is direct aan de hoofdfietsroute Amersfoort-Utrecht gelegen (Banningstraat). Hier ligt een vrij liggend fietspad in twee richtingen. De Oude Tempellaan is een secundaire fietsroute richting de hoofdfietsroute. Op de Oude Tempellaan zijn fietsstroken aangebracht.

Openbaar vervoer

Een bushalte bevindt zich nagenoeg voor de deur. De ontsluiting met openbaar vervoer richting Zeist/Utrecht enerzijds en Amersfoort anderzijds is daarmee optimaal.

2.3.4 Natuur en groen

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



Figuur 3: De gemeente Soest heeft alle waardevolle bomen op het perceel geïnventariseerd (hoofdstuk 5).

2.3.5 Waterstructuur

Grondwater

Het grondwater ligt in Soesterberg ver onder het maaiveld. Het maaiveld ligt op de locatie op 25 meter boven NAP.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en hemelwater

Hemelwater dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier, via verdamping vanaf de grond of door beplanting, infiltratie in de bodem naar het grondwater. Hemelwater, dat op verharde gebieden valt, wordt afgevoerd naar het rioolstelsel. In de Oude Tempellaan ligt een gemengd rioolstelsel. Bij een gemengd stelsel wordt hemelwater van daken en verharding met afvalwater gemengd en wordt al het water afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Het afvalwater en het hemelwater van de twee bestaande woningen is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

3.1.1 Algemeen

Het bestaande pand, Oude Tempellaan 2, genaamd De Merelhof, blijft gehandhaafd als karakteristiek pand. Het pand wordt bij het binnenkomen van het dorp aan die zijde niet gezien door de enorme voortuin met de grote, fraaie bomen. In de voortuin is er tussen de bomen ruimte voor een nieuw hoekpand met een bescheiden grondoppervlak. De bij de Merelhof aangebouwde ruimtes worden gesloopt alvorens het perceel voor verkoop wordt aangeboden. Oude Tempellaan 4, de dienstwoning, kan bouwkundig losgekoppeld worden van Oude Tempellaan 2 en een zelfstandige woning worden.

Tussen Oude Tempellaan 4 en 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een toekomstige buurtontsluitingsweg en een kavel voor een nieuwe woning. De bouwvlakken voor de twee nieuwe woningen zijn zo gekozen, dat het bomenbestand in al zijn schoonheid gehandhaafd blijft. De twee bestaande panden en de twee kavels voor nieuwe woningen leveren tezamen vier woningen op. Deze vier woningen staan niet in één rooilijn en verschillen ook in grondoppervlak, goot- en bouwhoogte. Dat is ook het geval in de rest van de Oude Tempellaan. Hiermee komt het individuele karakter van de woningen beter tot zijn recht.

3.1.2 Beschermd dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht beschermt de orthogonale structuur uit de zeventiende eeuw in volgorde van belangrijkheid:

1. één hoofdas, lopend van Amersfoort naar Utrecht (hier: Banningstraat);
2. aan de hoofdas gelegen vakken van 376 meter breed, uitgegeven aan particulieren en sorties (wegen of paden) tussen de vakken, loodrecht op de hoofdas (hier: Oude Tempellaan);
3. in de vakken soms nog een symmetrie-as (hier: landgoed Egghermonde, landhuis met oprijlaan en bomen aan weerszijden);
4. wegen en paden in de vakken (niet in het plangebied).

3.2 Functionele uitgangspunten

3.2.1 Wonen

De vier kavels krijgen alle een woonbestemming. Op het perceel lag een kantoorbestemming. Consultatie van een plaatselijke makelaar heeft uitgewezen, dat alleen een woonbestemming op deze locatie economisch uitvoerbaar is. Overigens is in de woonbestemming de mogelijkheid opgenomen van beroep aan huis.

3.2.2 Verkeer en parkeren

De vier kavels kunnen alle ontsloten worden vanaf de Oude Tempellaan. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit. De kavels zijn groot genoeg om al het parkeren op eigen terrein op te lossen.

3.2.3 Groen

In dit plangebied zijn de bomen van groot belang voor de beleving en de waarde van het wonen en de omgeving. Daarom is vooraf een bomeneffect-analyse opgesteld. Het plan voor dit perceel is daaraan aangepast. Het resultaat is opgenomen in dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 BESTAAND BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Merelhof" op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Deze vormen het toetsingskader voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende juridische regelingen.

4.1.2 Wet ruimtelijke ordening

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

Structuurvisie

Ruimtelijke beslissingen worden op landelijk, regionaal en lokaal niveau genomen. De Rijksoverheid, provincies en gemeenten beschrijven in structuurvisies welke ruimtelijke ontwikkelingen zij verwachten en hoe zij die willen sturen of uitvoeren.

Rol Rijk, provincies en gemeenten

Het ruimtelijke ordeningsbeleid en de uitvoering daarvan wordt zoveel mogelijk op gemeentelijk niveau vormgegeven. Gemeenten kunnen vanuit hun lokale kennis passende regels maken. Het Rijk richt zich op onderwerpen die van belang zijn voor het hele land. De provincie richt zich op provinciale belangen.

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

Bestemmingsplannen

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

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

Ruimtelijke plannen op internet

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

In het Bro staat onder meer het volgende:

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

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro

bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt, dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

4.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) Ruimte is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) staan de nationale belangen die op gemeentelijk (en provinciaal) niveau juridische borging vereisen vragen. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

4.1.5 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten 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 zijn voor de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan moet worden voldaan. Verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing moet geconcentreerd tot stand 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 hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het Rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen en beantwoorden aan de vragen die zijn gesteld in de handreiking Ladder duurzame verstedelijking. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het Rijk.

4.1.6 Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

Deze leidingen, bestaand of nieuw, moeten volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding. Verder moet op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening worden gehouden met de risiconormering voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

4.1.7 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

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

4.1.8 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Het Europese Verdrag over de bescherming van archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta) bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming over ruimtelijke ordening. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met (verwachte) archeologische waarde, moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is. In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige 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 gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom moet bij 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 in het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan bodemversturende ingrepen moet dan in bepaalde gevallen eerst nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m². Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken.

Belangrijke accenten en onderdelen van de Wamz 2007:

- Nadruk op "behoud in situ", dit betekent dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;
- De noodzaak om in de ruimtelijke ordening tijdig te denken aan archeologisch waarden in het plangebied. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten- en archeologische waarden;
- Toepassing van het principe dat de verstoorder betaalt: de initiatiefnemer/projectontwikkelaar draagt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek;

- Provinciale Staten kunnen archeologische attentiegebied aanwijzen indien het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt. Dit betekent dat de gemeente een nieuw plan moet vaststellen waarin wel rekening wordt gehouden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden;
- De mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.

4.1.9 Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming gaat primair over bescherming en sanering van de bodem, zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van ernstige bodemverontreiniging en of er gesaneerd moet worden.

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verricht de gemeente een onderzoek naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodem dit toelaat. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone gronden gerealiseerd. De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling zijn criteria voor de mate van bodemverontreiniging. Sanering is nodig als er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie hangt ook af 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 provincie Utrecht heeft alle gevallen van ernstige bodemverontreinigingen in beeld gebracht; ook in de gemeente Soest.

4.1.10 Wet milieubeheer

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven andere 'inrichtingen' enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Oftewel het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate het milieu sterker wordt belast. Milieuzonering heeft twee doelen: 1 het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en het voorkomen van gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; 2 voldoende zekerheid bieden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De hoofdlijnen voor luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen kan voor overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) zorgen. Aspecten van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel 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 minder dan 3%. Deze 3 %-grens is van toepassing sinds 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad. In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen of luchtkwaliteit-onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteit-onderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Vestiging van bijvoorbeeld een school is dan niet toegestaan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit geldt voor nieuwbouw, uitbreiding van gevoelige bestemmingen én voor functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet

aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

4.1.11 Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. De luchtvaartwet is hier niet relevant.

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(soort)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg / wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen.

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

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

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

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moeten we rekening houden met deze regels en wetten als:

- we gronden bestemmen voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijv. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen;
- we gronden bestemmen voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezonde (spoor-) wegen;
- we gronden bestemmen voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen;
- we zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen herzien.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidbelasting 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, moet aan de volgende wettelijke eis worden voldaan: het moet om een situatie gaan waarbij maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerlawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). 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.

Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. 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(A). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Spoorweglawaai

De zonebreedte bij spoorwegen is volgens art. 106b van de Wet geluidhinder afhankelijk van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

Industrielawaai

Rond 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 voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

4.1.12 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Flora- en faunawet. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Met betrekking tot de flora- en faunawet (FFW) wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van soortenbescherming' en de 'toets in het kader van gebiedsbescherming'. Als ten behoeve van de ontwikkeling ook onderzoek is verricht naar het effect van de ontwikkeling op de aanwezige bomen (de zogenaamde BEA, bomen effectanalyse), worden de resultaten van dat onderzoek hier vermeld.

Inhoud Flora- en faunawet

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

De Flora- en faunawet bevat regels over:

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

Zorgplicht en verbodsbepalingen

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die voor alle dieren geldt. De zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor dieren. Naast de zorgplicht bevat de wet ook een aantal verbodsbepalingen voor het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Het is niet toegestaan planten te plukken en dieren te doden, te vangen of te verstoren die onder de Flora- en faunawet vallen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen moet worden getoetst wat het effect is op beschermde soorten.

Rode lijsten

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

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

Plaatsing op een van de lijsten betekent niet automatisch dat de diersoort is beschermd. Daarvoor is opname in de Flora- en faunawet nodig. Rode lijsten hebben een belangrijke signaleringsfunctie,

ze geven aan hoe goed of slecht het met een diersoort gaat. In de Soortendatabase is terug te vinden of een diersoort op 1 van de rode lijsten staat.

De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes:

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

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

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

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Als het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief wordt beïnvloed, bij het Ministerie van ELI ook ontheffing worden gevraagd van verboden handelingen volgens de FFW. De Flora- en faunawet is voor een bestemmingsplan alleen relevant met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige natuurwaarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing is verkregen.

4.1.13 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet zorgt voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten in deze gebieden én in de omgeving 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, als zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Zie ook hoofdstuk 3.

Voorgenomen beleid: nieuwe Wet natuurbescherming

Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit moet de regeldruk voor bedrijven en burgers verminderen. Het kabinet wil de huidige wetten voor natuurbescherming samenvoegen tot één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming. Doel van de wet is goede bescherming van de biodiversiteit zonder stijging van lasten voor bedrijven en burgers. Ook moet de wet zorgen voor een breed draagvlak voor natuur. Verder biedt de wet bedrijven meer ruimte om te ondernemen zonder dat dit gevolgen voor de natuur heeft. Dit kan door de regels voor bedrijven te vereenvoudigen en te verduidelijken.

4.1.14 Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk werd vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten.

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

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

daarvan in te zetten op het beter verbinden van natuurgebieden met het omringende agrarisch gebied.

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

In de EHS liggen: bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken; gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt; landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer; ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee, maar ook bedrijventerreinen die niet tot de bebouwde kom behoren.

De Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen. De bescherming van de EHS betekent niet dat bijvoorbeeld woningbouw en bedrijvigheid altijd verboden zijn. Ontwikkelingen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, spelregels opgesteld.

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

4.1.15 Wet geurhinder en veehouderij

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

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 bepaald;
- 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.

De "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv) 2006 geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken voor een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. En ten tweede is het van belang of een geurgevoelig object in een gebied ligt waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt. Op grond van de Wgv kan de gemeente geurbeleid ontwikkelen. Hiermee kan worden afgeweken van de wettelijke normen. De gemeente Soest heeft een verordening geurhinder en veehouderij opgesteld.

4.1.16 Bestuursakkoord Water

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

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

Het Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdlijnenakkoord 2011-2015 tussen rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdlijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevend kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet: rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken; taken worden op een niveau zo dicht mogelijk bij de burger gelegd; per terrein zijn ten hoogste twee bestuurslagen betrokken bij hetzelfde onderwerp.

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

4.1.17 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.

4.1.18 Watertoets

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met het waterbeheer in het plangebied.

Alle ruimtelijke ontwikkelingen moeten een afzonderlijke watertoets ondergaan voordat op gemeentelijk en provinciaal niveau medewerking kan worden verleend aan de voorgestelde ontwikkelingen binnen het plangebied. De Nederlandse waterschappen hebben alle relevante informatie gemakkelijk toegankelijk gemaakt met de website www.dewatertoets.nl.

Met behulp van een digitale watertoets op deze website is te bekijken welke waterschapsbelangen er spelen binnen het plangebied. Ook genereert de digitale watertoets een waterparagraaf, die kan worden gebruikt bij het afwikkelen van de ruimtelijke procedure.

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. Met andere woorden: De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Ruimte voor water

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een vroeg stadium met elkaar in gesprek brengt.

Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder

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

Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid

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

4.1.19 Wet gemeentelijke watertaken (2008)

In de Wet Verankering en bekostiging gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor hemelwaterafvoer 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.

4.1.20 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen moet ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten 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: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, als 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). 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. 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 geen extra kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen en van richtwaarden kan uitsluitend worden afgeweken om gewichtige redenen.

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, kan dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen opleveren aan (delen van) het betreffende gebied.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden met normen voor het plaatsgebonden risico (risico van een inrichting voor de omgeving) en de doorwerking daarvan bij ruimtelijke planvorming en bij vergunningverlening volgens de Wet milieubeheer.

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" gepubliceerd met het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (PR en GR).

In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Uit de circulaire blijkt, dat op meer dan 200 meter afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt ook, 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.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes heeft op 1 april 2015 de genoemde circulaire vervangen.

4.1.21 Klimaatakkoord 2007 - 2011

Bij nieuwbouw en renovatie is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken.

In het plan 'Meer met Minder Energie' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen. Nieuwbouwwoningen moeten in 2020 energieneutraal zijn. Nieuwe utiliteitsbouw moet in 2017 50% energie-efficiënter zijn.

Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw is een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie ingevoerd met het energielabel. Het energielabel is sinds 2008 verplicht voor woningeigenaren die hun huis verkopen of verhuren. Bovendien gaan gemeenten in prestatiecontracten met woningcorporaties energieprestatie-eisen opnemen voor de bestaande woningvoorraad. Dit onder voorbehoud van nadere afspraken, die het Rijk maakt met de koepel van woningcorporaties.

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

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

Duurzaam bouwen

Duurzaamheid

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam/ Cradle to cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen.

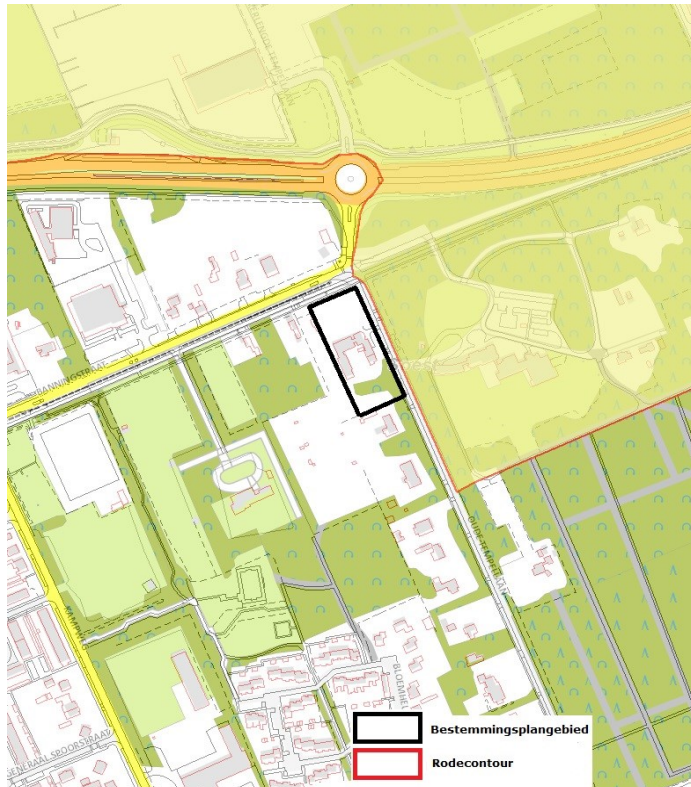
Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen.

Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10.

Doelstellingen met betrekking tot wonen, nieuwbouw voor 2015 zijn:

- Streven naar een GPR score van 8

4.2 Provinciaal beleid



Figuur 4: Ligging plangebied en rode contour

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie PRS (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening PRV (2013)

Op 4 februari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven (deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk). Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. In de nieuwe verordening komt b.v. het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. Het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

1. inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd.

Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;

2. behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

De verordening (PRV) schrijft voor hoe gemeenten moeten omgaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

4.2.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In haar beleid gaat zij uit van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie Utrecht zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid:

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

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. 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.

Het plan beschrijft wat de provincie Utrecht in de periode 2010-2015 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.

4.2.3 Grondwaterplan 2008-2015

Het plan beschrijft hoe de provincie Utrecht in de periode 2008-2015 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.

4.2.4 Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

De leidraad heeft betrekking op het infiltreren van afstromend hemelwater en de risico's hiervan voor de grondwaterkwaliteit en is onderdeel van het 'Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug'. Het convenant is een overeenkomst voor de periode 2010-2015, tussen de Provincie Utrecht, Waterschap Vallei & Eem, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Vitens en 9 gemeenten, waaronder de gemeente Soest. De leidraad is van toepassing op dat deel van de Utrechtse Heuvelrug, waarbinnen het grootste deel van het neerslagoverschot (de opdiepe grondwateraanvulling) het diepe grondwater bereikt. Gebieden met oppervlaktewater vallen hier niet onder. De grondwatervoorraad op de Utrechtse Heuvelrug is kwetsbaar en vraagt om locatie specifiek beleid voor infiltratie. Er is een beslisschema opgesteld, welke richting geeft aan te

maken keuzes en bestaat uit een voorkeursvolgorde voor infiltratie, een richtlijn die aangeeft welke keuzemogelijkheden er zijn, en een beschrijving van maatregelen om uitspoeling naar grondwater te beperken.

4.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

In dit plan, dat is verlengd tot en met 2013, staan de voornemens van de provincie Utrecht op het terrein van het milieu voor de komende jaren beschreven. Het Provinciaal Milieubeleidsplan heeft de volgende speerpunten: Leefbaarheid werkt aan de leefomgevingskwaliteit met gezondheid als richtinggevend criterium. Duurzaamheid werkt aan duurzame ontwikkeling met als speerpunten duurzame energie, energiebesparing en klimaatadaptatie.

4.2.6 Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 (PMV)

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) is de provincie verplicht een verordening ter bescherming van het milieu vast te stellen. De provincie geeft aan deze verplichting invulling via de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 (PMV). Artikel 1.2 van de Wm bepaalt dat de PMV regels moet stellen: voor de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning in bij de PMV aangewezen gebieden én voor het voorkomen of beperken van geluidhinder in bij de PMV aangewezen gebieden, de zogenaamde stiltegebieden.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het waterbeheerplan van het Waterschap Vallei & Veluwe geeft het beleidskader voor het watersysteem in het stedelijk gebied. Het doel in dit gebied is het voorkomen van wateroverlast en watertekort en het behouden en versterken van de belevingswaarde, de recreatieve waarde en de ecologische waarde van het water. Daarnaast wordt het beleid gericht op het voorkomen van wateroverlast in omliggende gebieden en het verminderen van lozingen van verontreinigende stoffen. Doelen zijn het zo goed mogelijk vasthouden van water en het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetaties en het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit laatste bereiken we door het verminderen van (diffuse) lozingen en het verbeteren van het beheer.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom 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, 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 met enkele nieuwe ontwikkelmogelijkheden. 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 bijvoorbeeld om bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor moeten dan aparte procedures worden gevolgd.

4.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

De gemeenteraad van Soest heeft op 30 oktober 2008 de beleidsnota van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan ('GVVP') vastgesteld. Het GVVP bestaat uit drie delen, te weten de Kadernota, de Beleidsnota en het Uitvoeringsprogramma 2009-2010. Met het GVVP is het verkeersbeleid tot 2020 vastgesteld. Tevens wordt hiermee een kader geboden waarbinnen verkeersplannen en andere gemeentelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en uitgevoerd. Aan de hand van de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid zijn voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer strategische doelen gesteld (Kadernota). Die zijn vertaald naar concretere tactieken en oplossingsrichting (Beleidsnota), waarna een voorstel is gedaan voor de uitvoering (Uitvoeringsprogramma 2009-2010).

4.4.3 Nota parkeernormen auto en fiets (2e herziening , februari 2014)

In deze nota zijn de parkeernormen van de gemeente Soest vastgesteld. Deze parkeernormen gelden voor elke bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik van een gebouw. De nota geeft uitleg over de berekening van de parkeereis en hoe daaraan te voldoen. Daarbij is ook de mogelijkheid van het college opgenomen om ontheffing te verlenen van de parkeereis tegen betaling van een afkoopsom. De gemeente neemt daarmee de verplichting van een ontwikkelaar over om parkeerplaatsen in de omgeving te realiseren. Hiervoor heeft de gemeente een parkeerfonds opgericht. Op 12 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nota herzien. Met de herziening van de beleidsnota zijn ook fietsparkeernormen opgenomen. De aangepaste beleidsregel is op 30 april 2014 in werking getreden. Vanaf dat moment is het van belang om in het vigerende bestemmingsplan na te gaan welke nota voor welk perceel van toepassing is. Wordt in het bestemmingsplan niet verwezen naar een beleidsnota, dan geldt de nieuwe nota.

4.4.4 Landschapsontwikkelingsplan 2005 – 2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkeling per deelgebied beschreven.

Belangrijkste doel is het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten, die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit.

Het uitvoeringsprogramma bevat een groot aantal uit te voeren concrete projecten.

4.4.5 De groene kernkwaliteit van Soest 2014

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

- Het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- Het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- Het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

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 groengebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Wijkgroen'.

4.4.6 Bescherming en kap van bomen 2012

In de nota 'bescherming en kap van bomen' (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd.

Het te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.

4.4.7 Welstandsnota 2014

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat

bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven.

Wanneer een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen wordt aangevraagd vindt er een welstandstoets plaats. Deze toets is beperkt waar dat kan, maar strenger bij hoge cultuurhistorische waarden. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

- Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten - zoals Oude Kerk en omgeving - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
- Waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld – zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredehofstraat en Koninginnelaan - geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
- De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

4.4.8 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven andere 'inrichtingen' enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Oftewel het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate het milieu sterker wordt belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Soest hanteert voor het bepalen van de afstanden de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Hierin staat een hele reeks van milieubelastende activiteiten met richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend. De afstanden worden gemeten tussen de grens van de milieubelastende bestemming en gevel van een milieugevoelige functie. 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. In bestaande situaties kan de afstand kleiner zijn dan de gewenste richtafstand. Naast de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Bijvoorbeeld uit de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de nieuwe ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de VNG gelden standaard voor het omgevingstype rustige woonwijk. In een 'rustige woonwijk' zijn functies gescheiden: 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'. Voor al deze omgevingstypes gelden dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' hanteert de VNG ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Als hier sprake van kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (vooral het aspect geluid) met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is in dit soort gebieden vaak maatgevend. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

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

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Func tiemenging

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C:

- A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende;
- B: activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden;
- C: activiteiten die door hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

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

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

Voorbeeld rustige woonwijk

Het plangebied bestaat overwegend uit een woonwijk met de typering 'rustige woonwijk'. Hierdoor zijn de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk' van toepassing. Binnen het gebied gelden strenge eisen voor de menging van functies. Desondanks kan hier in het verleden een bedrijf zijn gekomen, dat door zijn aard en functie niet past binnen een woongebied. Het bestemmingsplan biedt geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies.

Voorbeeld gemengd gebied

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

Voorbeeld gebied met functiemenging

Het plangebied heeft van oudsher een gemengd karakter. Het gebied is een mix tussen centrumgebied, agrarisch gebied en heeft een rijk verleden als het gaat om wonen en werken. Door de ligging en de aanwezigheid van kleinschalige bedrijvigheid kan het hele gebied worden

geclassificeerd als een 'gebied met functiemenging' en wordt uitgegaan van de bovengenoemde milieucategorieën (A, B en C).

Let op: de richtafstanden gelden alleen bij nieuwe situaties! Daarom is bij nieuwe ontwikkelingen altijd toetsing vereist. Als nieuwe ontwikkelingen op een kleinere afstand dan de richtafstand worden gerealiseerd, moeten hiervoor de onderzoeksresultaten worden opgenomen in het bestemmingsplan, waaruit blijkt, dat het afwijken van de richtafstand aanvaardbaar is.

4.4.9 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 gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR is een integrale praktijkrichtlijn hoe woningen moeten worden gebouwd met score voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015:

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

4.4.10 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 dit 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 Soest in op de uitbouw van enkele kansrijke sectoren; vooral toerisme en recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening, zorg en welzijn en hoogwaardige logistiek (nabij de A28). Dit gebeurt door bedrijfsruimte te bieden en eventueel benodigde openbare voorzieningen, werving van bedrijven, netwerkvorming, actief relatiebeheer, etc.

4.4.11 Detailhandelsbeleid 2006-2015

Initiatieven op het gebied van detailhandel worden voor een weloverwogen besluit getoetst aan het op 29 juni 2006 vastgestelde detailhandelsbeleid.

4.4.12 Nota wonen in Soest 2012

Het voornaamste doel van deze nota is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera.

Een ander doel van deze leidraad is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort.

Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft.

4.4.13 Cultuurhistorie

In verband met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 4 onder a.) moeten gemeenten vanaf 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen niet alleen rekening houden met cultuurhistorische waarden onder, maar ook boven de grond. Cultuurhistorie bestaat uit archeologie, historische gebouwen en historische geografie. De potentiële archeologische vindplaatsen zijn reeds in kaart gebracht (Archeologische beleids- en advieskaart Soest). Historische gebouwen worden beschermd via de Monumentenwet. Zij zijn

aangewezen als Rijksmonument of als gemeentelijk monument. De gemeenteraad van Soest heeft op 25 april 2013 ingestemd met het opstellen van een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK). Op 27 mei 2014 hebben burgemeester en wethouders van Soest ingestemd met een als zodanig opgestelde cultuurlandschappelijke en historisch-stedenbouwkundige waarderingskaart en een cultuurhistorische kenmerkenkaart met bijbehorend onderzoeksrapport. Alsook hebben burgemeester en wethouders besloten de gedane beleidsadviezen af te wegen en voorstellen te ontwikkelen over in welke mate en op welke wijze de daarvoor in aanmerking komende beleidsadviezen kunnen worden vertaald in concreet beleid in de ruimtelijke plannen.

4.4.14 Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is geen beeldkwaliteitplan gemaakt. Wel is het plangebied onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. (zie paragraaf 4.1.2)

4.4.15 Gemeentelijk Waterplan 2011 -2015

In het Waterplan Soest 2011-2015 staan uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, 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 (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem worden geïnfiltreerd. Op deze manier 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.

4.4.16 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015

De gemeente Soest heeft een coördinerende rol ten aanzien van grondwater. Bij structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen. Een goed moment om maatregelen te nemen, is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Ook heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht.

4.4.17 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.

Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en beleid op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg.

4.4.18 Nota geluidbeleid 2012

Hierin is onder meer het hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Soest opgenomen, noodzakelijk voor ruimtelijke ontwikkeling langs wegen, spoorwegen en gezoneerde indurstrieterreinen.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt, dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgenomen woningbouw 'Merelhof' sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking':

Trede 1

De eerste trede van de ladder is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte.

Regionale kwantitatieve behoefte

De regio Amersfoort is in 2012 door het Rijk (in de actieagenda Bouw, zijnde de investerings- en innovatieagenda, die door bedrijven, kennisinstellingen en overheden is ontwikkeld voor de woning- en utiliteitsbouw) aangewezen als pilot-regio om te onderzoeken of regionale programmering van woningbouw zinvol is. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van de regio Amersfoort een verkenning opgesteld voor de korte termijn (2013-2017) met als hoofdvraag: in hoeverre kan regionale afstemming ervoor zorgen dat er meer woningen in de regio gerealiseerd kunnen worden.

De belangrijkste bevindingen uit het Korte Termijn rapport zijn:

- Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod volgt dat er regionaal een te hoog planaanbod dreigt tot 2018.
- Sinds de eerdere inventarisatie van het aanbod in de regio in 2012 is het aanbod reeds met ca. 30% naar beneden bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014 (als gevolg van herontwikkeling, uitfasering en schrappen).
- Op basis van een analyse van de plannen op overlap en ligging blijkt dat er eerder sprake is van concurrentie van projecten binnen gemeenten dan tussen gemeenten. Het is daarom van belang dat gemeenten aandacht besteden aan de prioritering van projecten binnen de gemeente.
- Binnen gemeenten vraagt ook de programmering de aandacht, omdat er sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.
- Regionale afstemming kan wel nuttig zijn in de sociale huursector.

De verkenning laat zien dat voor Soest er een evenwicht is tussen vraag en aanbod (circa 1.300 woningen). Er is in de verkenning geen uitsplitsing gemaakt naar kernen. Zo is niet te duiden waar de vraag naar de 1.300 woningen zal landen. De grootste bouwopgave voor de gemeente Soest ligt in Soesterberg (ca. 80% van de totale opgave), het plan 'Merelhof' maakt hier geen onderdeel van uit.

Echter, op basis van de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028' (vastgesteld 4 februari 2013) is voor de gemeente Soest voor de periode 2013-2028 uitgegaan van een programma van 1.165 woningen. In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Het project 'Merelhof' is gelegen binnen de rode contour in het dorpscentrum van Soesterberg. Het gaat om een relatief klein aantal woningen. Het plan behelst de omvorming van een voormalige dienstwoning, een bestaande villa met daarnaast de toevoeging van twee nieuwe woningen. Het plan geeft invulling aan de wens van binnenstedelijke ontwikkeling door het opvullen van een 'gat' in de bestaande structuur van de straat.

Regionale kwalitatieve behoefte

Uit landelijk onderzoeken van ABF Research en Companen volgt dat bepaalde woonmilieus erg in trek zijn en blijven de komende tijd. Het gaat dan vooral om het (centrum-)kleinstedelijke, het groen-kleinstedelijke, het (centrum-)dorpse en het landelijke woonmilieu. Uit de onderzoeken volgt dat voor alle gebieden milieus geldt dat de vraag in ieder geval niet kleiner is dan het aanbod (zowel in lokaal als regionaal opzicht). Het aanbod is wat betreft woonmilieus kwalitatief in evenwicht. Op basis van een analyse van de plannen op overlap en ligging blijkt dat er eerder sprake is van concurrentie van projecten binnen gemeenten dan tussen gemeenten. Het is daarom van belang dat gemeenten aandacht besteden aan de prioritering van projecten binnen de gemeente.

Het dorpse woonmilieu is van nature aanwezig in de dorpskern van Soesterberg. Nabij de voorzieningen wordt met de Masterplanprojecten (Rademakerstraat en -hof, het Dorpsplein, het Evenemententerrein en de rest van de Campuszone) uitstekend voorzien in de bestaande regionale vraag naar dit milieu.

Hiermee wordt beoogd, dat het winkelcentrum van de kern Soesterberg weer opbloeit en dat het gebied aan de noordzijde de extra waarde gaat opleveren voor de bewoners, die daarvan wordt verwacht sinds het kabinetsbesluit tot sluiting van de vliegbasis.

Geconcludeerd wordt dat de 4 woningen geen onderdeel uitmaken van de woningen zoals genoemd in de verkenning van het EIB. Binnen het programma van de Provincie van 1.165 woningen is een te beargumenteren ruimte voor het toevoegen van 4 woningen aan Soesterberg. Mede door de aanpassingen in de fasering van plannen (prioritering) is er in de gemeente Soest geen sprake van een te hoog aanbod van dorpse woonmilieus op korte termijn. Het plan 'Merelhof' voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve actuele regionale behoefte.

Trede 2

Omdat de geringe uitbreiding van het woningaanbod geheel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de tweede trede van de ladder van duurzame verstedelijking (en daarmee aan de gehele ladder voor duurzame verstedelijking).

Trede 3

Nu onder stap twee is geconcludeerd dat de locatie binnen het stedelijk gebied van Soest ligt, is stap 3 niet meer nodig. Er is immers geen sprake van een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijk ontwikkeling.

5.2 provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en voldoet aan de overige provinciale eisen met betrekking tot nieuwe woningbouw.

5.3 Milieuaspecten

De milieuaspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit milieuoogpunt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.3.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten uit bijlagen C en D van het "Besluit milieueffectrapportage (MER)" mogelijk. Er is daarom geen aanleiding voor een MER-beoordeling of het opstellen van een MER. Ook bevindt zich in het plangebied en omgeving geen Natura-2000 gebied. Daarom is een rapportage in het kader van de Europese Habitatrichtlijn niet nodig.

5.3.2 Bodem

In opdracht van Gemeente Soest is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het adres Oude Tempellaan 2-4 te Soesterberg. De aanleiding tot het bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op de locatie door de opdrachtgever.

Het doel van het onderzoek was het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie en te verifiëren of deze vanuit het oogpunt van de Wet bodembescherming van invloed is op de voorgenomen sloop en de voorgenomen nieuwbouwwerkzaamheden.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat in de bovengrond van het onverharde terreindeel (zand, zintuiglijk onverdacht) lichte verontreinigingen aan lood en PAK zijn aangetoond. De bovengrond van het onverhard terreindeel voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse 'Wonen'. In de bovengrond van het verhard terreindeel en in de ondergrond van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en de voorgenomen nieuwbouw.

5.3.3 Milieuzonering

Het plangebied ligt in een woonwijk met de typering 'rustige woonwijk'. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie: het plangebied wordt niet beïnvloed door de milieuzonering van bedrijven.

5.3.4 Geluid

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 voorkeursgrenswaarde 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).

Situatie plangebied

De te bouwen woningen in het plangebied liggen in de zone van zowel de Banningstraat als de N237. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de woning die het dichtst nabij de Banningstraat geprojecteerd is, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op zowel de gevel aan de zijde van de Banningstraat, als de zijde van de Tempellaan met respectievelijk 1 en 2 dB. Ten behoeve van deze overschrijding zal een hogere grenswaardeprocedure worden gevolgd. De situatie voldoet aan het hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Soest

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Er zal een hogere grenswaardenprocedure worden doorlopen.

5.3.5 Geur

Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving. Er zijn dus geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.3.6 Luchtkwaliteit

De bouw van de woningen in het plangebied draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Er is immers sprake van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één onsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

5.3.7 Externe veiligheid

Voor het bestemmingsplan Soesterberg heeft het Servicebureau|gemeenten een onderzoek Externe veiligheid opgesteld.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat tankstation BP Vliegendorp, dat toentertijd LPG afleverde, een aandachtspunt was. Echter de verkoop is gestaakt en de vergunning hiervoor is ingetrokken.

Vervoer van 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. De RUD heeft in een rapportage voor de N237 (voor het bestemmingsplan Soesterberg-Noord) gesteld dat er jaarlijks over de N237 488 transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Conform de vuistregels kan geconcludeerd worden dat de wegen nabij het plangebied Soesterberg Noord geen 10-6 jaarrisicocontour hebben voor het plaatsgebonden risico.

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 van deze hoogspanningslijn ligt ruim buiten het plangebied.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.4 Kabels en leidingen

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 van deze hoogspanningslijn ligt ruim buiten het plangebied.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect kabels en leidingen voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.5 Water

5.5.1 Waterkwantiteit en –kwaliteit

Grondwater

De grondwaterstand in het plangebied ligt 5 meter onder het maaiveld en ongeveer 3,60 meter boven NAP. Gezien de relatief lage grondwaterstand in het gebied en de grote waterdoorlatendheid van de gronden zullen zich dienaangaande geen problemen voordoen.

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

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Hemelwater mag niet worden aangesloten op het afvalwaterriool, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. In dit geval op eigen terrein. De bodem in Soesterberg is waterdoorlatend (zand).

Conclusie

Dit bestemmingsplan brengt voor de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg.

5.6 Natuur

Op basis van de resultaten van de quickscan (zie bijlage) is duidelijk geworden dat er mogelijk vleermuizen verblijven in de te slopen verbinding tussen de woningen. Daarnaast zijn er (potentieel) geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig in het te slopen bedrijfspand en boomholtes. Jaarlijks broed er een bosuil in een kast in het plangebied.

De aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen en de functie van de te slopen opstanden voor vleermuizen dient nader onderzocht te worden. Daarnaast moet de aanwezigheid van huismussen en beschermde soorten amfibieën en reptielen nader onderzocht worden in de juiste onderzoeksperiode.

Vleermuizen en eventueel aanwezige huismussen kunnen negatieve effecten ondervinden van de sloop van de opstanden. Wanneer vleermuizen in boomholtes aanwezig zijn kunnen door kapwerkzaamheden negatieve effecten optreden. De bosuil en eventueel aanwezige amfibieën en reptielen kunnen negatieve effecten ondervinden van werkzaamheden aan de groenstructuren en vijvers.

Wanneer verblijfplaatsen van vleermuizen en huismussen verdwijnen door sloopwerkzaamheden dienen deze gemitigeerd te worden door tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden en de nieuwbouw of de te behouden woningen geschikt te maken voor deze soorten.

Negatieve effecten op vleermuisverblijven in bomen, bosuil en eventueel aanwezige amfibieën en reptielen kunnen voorkomen worden door de planning van de werkzaamheden aan te passen op de aanwezige soorten. Bijvoorbeeld werken buiten de broedperiode van bosuil. Daarnaast zullen effecten beperkt worden door de groenstructuren zo veel als mogelijk te behouden.

Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van:

- Vleermuisverblijfplaatsen in de te slopen opstanden en boomholtes (periode mei-sept)
- Broedlocaties van huismussen in de te slopen opstanden (periode mei-juli)
- Aanwezigheid van strikt beschermde amfibieën en reptielen (mei-juli)

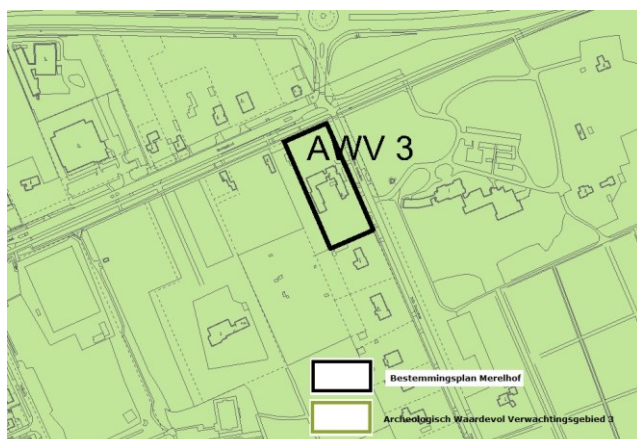
Wanneer door sloop- of kapwerkzaamheden verblijfplaatsen van vleermuizen en/of huismussen worden aangetast is het noodzakelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen.

5.7 Bomen effect analyse.

Het plangebied bevat veel waardevolle bomen. BTL heeft het bomenbestand geïnventariseerd en gewaardeerd (zie bijlage). Op basis van deze Bomen Effect Analyse zijn bouwmogelijkheden bepaald in het plangebied. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten is rekening gehouden met deze inventarisatie door enkel woningen toe te staan op de open plekken. Hierdoor blijven de bomen gehandhaafd.

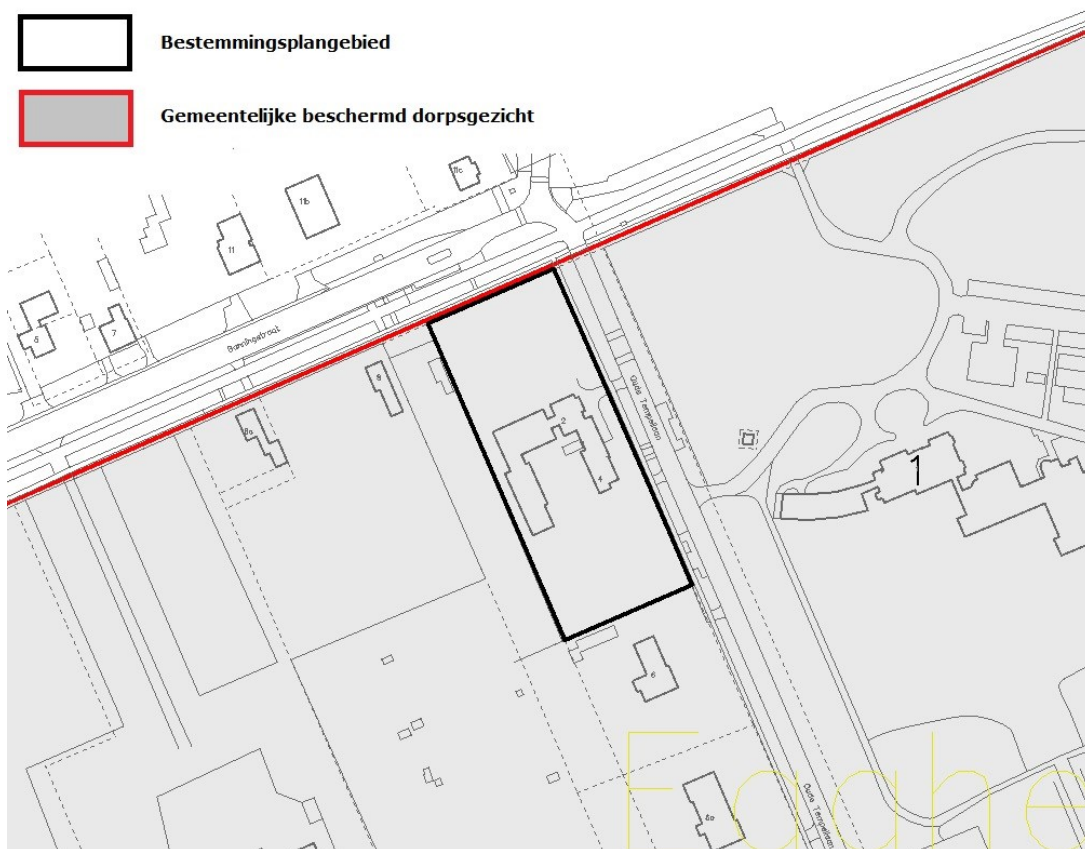
5.8 Archeologie

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in archeologisch waardevol verwachtingsgebied categorie 3. (Lage verwachtingswaarde). Er hoeft enkel bij een ontwikkeling van boven de 10.000m² nieuwe bebouwd oppervlak en archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit is hier niet aan de orde gezien het feit dat het plangebied niet deze omvang heeft. Er hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 6: Archeologische waardenkaart

5.9 Beschermd dorpsgezicht



Figuur 7: Beschermd Dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht beschermt de orthogonale structuur uit de zeventiende eeuw (hoofdstuk 2). In volgorde van belangrijkheid:

1. één hoofdas, lopend van Amersfoort naar Utrecht (hier: Banningstraat);
2. aan de hoofdas gelegen vakken van 376 meter breed, uitgegeven aan particulieren en sorties (wegen of paden) tussen de vakken, loodrecht op de hoofdas (hier: Oude Tempellaan);
3. in de vakken soms nog een symmetrie-as (hier: landgoed Egghermonde, landhuis met oprijlaan en bomen aan weerszijden);
4. wegen en paden in de vakken (niet in het plangebied).

5.10 Verkeer

Binnen het bestemmingsplan is de verkeersbestemming ruim genoeg opgenomen. Binnen deze bestemming 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. De percelen moeten ontsluiten op de Oude Tempellaan. Er moet conform de Nota parkeernormen auto en fiets worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Ontsluiting

De nieuwe woningen aan de Merelhof worden ontsloten op de Oude Tempellaan. Deze weg maakt deel uit van een 30 km/h-zone. De ontsluiting van woningen past bij de functie van de weg. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een rotonde met de aansluiting op de provinciale weg N237 (Amersfoortsestraat). Het perceel is daarmee goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

Parkeren is een bijzonder aandachtspunt. Het autobezit in Soest is relatief hoog. Het toenemende autobezit vraagt om een steeds groter ruimtebeslag voor het parkeren. Parkeren is mogelijk langs de Oude Tempellaan. Het parkeren op eigen terrein wordt beoordeeld op basis van de normen in de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds. Zo voorkomen we verslechtering van de parkeerdruk. Voor dit plan is parkeren op eigen terrein een mogelijkheid.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE REGELS

In hoofdstuk 3 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.

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, en overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgezet zoals bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro): een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel'. Dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling (de regels en de verbeelding (plankaart) die nadere toelichting nodig hebben.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

Hier worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen gedefinieerd en wordt de wijze van meten toegelicht.

6.2.2 Bestemmingsregels

Een aantal regelingen behoeft nadere uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

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

Bos-Bostuin

Het is van belang om het bosrijke karakter van het totale perceel te behouden. Door gebruik te maken van deze bestemming wordt dit ondersteund. De woningen zijn toegestaan maar in het omliggende gebied binnen de bestemming Bos-Bostuin zijn geen bigebouwen toegestaan.

Groen -Wijkgroen

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

Wonen

De woningen met behorende tuinen/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 toekomstige woningen zelf op de verbeelding begrepen in bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn op de verbeelding vastgelegd. Door middel van een bouwaanduiding is aangegeven om welk type woning het gaat. In dit geval gaat het om vrijstaande woningen.

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 volgens 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 moet worden, dat het bouwvlak in principe voor

100% mag worden bebouwd. Als 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 m² 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 kan gaan overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en 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 sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen naar voren te brengen over een aanvraag voor bedrijf aan huis is voor de vestiging van een bedrijf aan huis een ontheffing nodig. Voor afwijking moet worden voldaan aan de bij die afwijkingsbevoegdheid gestelde voorwaarden voor 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 kan gaan overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en 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.

Dubbelbestemmingen

In de regels is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie en het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Deze dubbelbestemmingen liggen als het ware over de andere bestemming heen en genieten voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie betekent dat bijvoorbeeld dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouw mogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. 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 moeten blijven.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Als in een bepaald geval strijdig gebruik (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 moet het bestemmingsplan zich expliciet uitspreken 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, behalve één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. Dergelijke inrichtingen zijn niet gewenst. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat vooral om:

- 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 blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (wetgevingszone). Daarmee kan de bestemming 'Groen - Wijkgroen' worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'.

In het "Totaalplan voor Soesterberg 2020", dat de gemeenteraad op 24 juni 2004 als richtinggevend kader heeft aangenomen, is de wenselijkheid genoemd van woningbouw ter plaatse van de volkstuinten ten westen van het plangebied. Om dit gebied te kunnen ontsluiten heeft de gemeente het perceel Oude Tempellaan 2 – 4 gekocht toen Defensie het leeggekomen kantoor te koop aanbood. Anno 2015 is een verdwijnen van de volkstuinten niet aannemelijk. Toch bevat dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een buurtontsluitingsweg. Deze weg zou nodig kunnen zijn als de functie van het volkstuintencomplex verdwijnt.

De voorwaarden waaronder kan worden gewijzigd zijn in deze regels opgenomen. Voor elke locatie moet eerst een stedenbouwkundige verkaveling worden opgesteld die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden voordat wijziging mogelijk is.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op een gekleurde verbeelding, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven vanuit het Ministerie.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet 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. Ook geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat als sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van het vastgoed.

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

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed;
3. Inspectie ministerie I en M;
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Waterschap Vallei en Eem ;

De resultaten van het overleg met deze partijen worden ook in een bij de toelichting behorende bijlage weergegeven.

Vooralsnog hebben de VRU, Waterschap Vallei-Veluwe en Rijkswaterstaat aangegeven dat zij zich kunnen vinden in het plan en geen opmerkingen hebben.

Het ontwerpbestemmingsplan is van 6 augustus tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging is er een zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen, zoals opgenomen in de bijlage, is inzicht geboden in de strekking van de zienswijze en de gemeente heeft hierop gereageerd. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn de twee omwonenden geïnformeerd. Van beide gesprekken is een verslag gemaakt.

Verslag 1

Overleg met de heer Prause

Datum: 20 november 2014

Aanwezig:

hr. Prause	eigenaar/bewoner Oude Tempellaan 6
Hr. Schokking	gemeente Soest, afdeling Samenleving
Hr. Van Dongen	gemeente Soest, afdeling Ruimte

De heer Van Dongen legt de bedoeling van het gesprek uit. Tien à vijftien jaar geleden is het streven ontstaan om in Soesterberg woningen toe te voegen. Veel woningbouwplannen zijn nu in ontwikkeling: Apollo Noord, vliegbasis. Een van de ideeën was het vervangen van de volkstuinen aan de Banningstraat, achter de Oude Tempellaan, te vervangen door woningen. Op dat moment waren volkstuinen minder in trek.

De heer Van Dongen heeft toen bedacht, dat, als er op het volkstuinencomplex woningen gebouwd zouden worden, dat deze dan het beste ontsloten zouden kunnen worden door een nieuwe weg, die vanaf de Oude Tempellaan, over het perceel Oude Tempellaan 2 – 4, over het terrein van de volkstuinen zou aansluiten op Bloemheuvel.

Niet veel later stootte Defensie het perceel Oude Tempellaan 2 – 4 af. De gemeente heeft het perceel gekocht als strategisch onroerend goed.

De volkstuinen bleken echter weer goed gebruikt te worden en aan woningbouw op het volkstuinencomplex is op middellange termijn vooralsnog geen behoefte. Een groot deel van het terrein wordt niet beschouwd als strategisch en kan worden verkocht. Om de verkoop te bevorderen is gekeken naar de mogelijkheid om de kantoorbestemming te vervangen door een woonbestemming en aan de twee bestaande panden twee nieuwe hoofdgebouwen toe te voegen. Dit lijkt meer kans te bieden dan de huidige bestemming.

Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de waardevolle en behoudenswaardige bomen. De bomen zijn geïnventariseerd. Op basis van de inventarisatie zijn locaties bepaald waar gebouwd kan worden.

Het perceel wordt in vijven gedeeld:

1. Een deel met een bouwvlak voor een nieuwe woning, ongeveer op het parkeerplaatsje aan de kant van de Banningstraat;
2. Een deel met een bouwvlak dat het bestaande hoofdgebouw de Merelhof omvat;
3. Een deel met een bouwvlak dat de bestaande dienstwoning omvat;
4. Een deel met een bouwvlak voor een nieuwe woning, ongeveer op de parkeerplaats aan de zijde van Oude Tempellaan 6;
5. Een deel met een groenbestemming, dat deels gewijzigd kan worden in een ontsluitingsweg voor als er toch nog woningen zouden worden gebouwd ter plaatse van de volkstuinen.

Als er woningen worden gebouwd ter plaatse van de volkstuinen is er een geheel nieuw bestemmingsplan nodig, dus inclusief besluit door de gemeenteraad en mogelijkheid van beroep. Voor de ontsluitingsweg wordt dat in het komende ontwerpbestemmingsplan anders geregeld: daar is een besluit van B&W voldoende.

De heer Prause zegt dat zo'n ontsluitingsweg ook gebruikt zou worden door bewoners van de bestaande buurt Bloemheuvel. Het idee van woningen op het perceel Oude Tempellaan 2 – 4 is al jaren bekend in de buurt.

De heer Van Dongen verwacht dat het ontwerpbestemmingsplan in de eerste helft van 2015 ter visie wordt gelegd en dat de gemeenteraad het net voor of na de zomer vaststelt.

De heer Schokking meldt dat het groen op het perceel zal worden opgeschoond. O.a. de taxus haag op het perceel van nr. 4 verdwijnt.

De heer Prause waardeert het dat de gemeente in dit geval in een vroeg stadium aangeeft wat er te verwachten valt.

Verslag 2

Overleg met de heer De Kuyter, Banningstraat 11 C

Datum: 20 november 2014

Aanwezig:

hr. De Kuyter

Hr. Schokking

Hr. Van Dongen

eigenaar/bewoner Banningstraat 11 C

gemeente Soest, afdeling Samenleving

gemeente Soest, afdeling Ruimte

De heer Van Dongen legt de bedoeling van het gesprek uit .

De gemeente heeft destijds het perceel Oude Tempellaan 2 – 4 gekocht van Defensie als strategisch onroerend goed. Een groot deel van het terrein wordt niet beschouwd als strategisch en kan worden verkocht. Om de verkoop te bevorderen is gekeken naar de mogelijkheid om de kantoorbestemming te vervangen door een woonbestemming en aan de twee bestaande panden twee nieuwe hoofdgebouwen (woningen) toe te voegen. Dit biedt meer kans dan verkoop met huidige bestemming, waarbij de gemeente zich bereid verklaart om onder nadere voorwaarden mee te werken aan een eventuele wijziging van de bestemming naar bijvoorbeeld wonen of maatschappelijke doeleinden.

Er is gekozen om een bestemmingsplan op te stellen voor vier woonkavels en een terrein aan te houden voor een eventuele toekomstige ontsluiting.

- Een deel met een bouwvlak voor een nieuwe woning, ongeveer op het parkeerplaatsje aan de kant van de Banningstraat;
- Een deel met een bouwvlak dat het bestaande hoofdgebouw de Merelhof omvat;
- Een deel met een bouwvlak dat de bestaande dienstwoning omvat;
- Een deel met een bouwvlak voor een nieuwe woning, ongeveer op de parkeerplaats aan de zijde van Oude Tempellaan 6.

De heer De Kuyter vindt het jammer van het uitzicht als er vóór het pand De Merelhof een nieuwe woning wordt gebouwd.

De heer Van Dongen verwacht dat het ontwerpbestemmingsplan in de eerste helft van 2015 ter visie wordt gelegd.

De heer Schokking meldt dat het groen op het perceel zal worden opgeschoond.

De heer De Kuyter vraagt of er meer takken kunnen worden verwijderd van de grote eiken aan de straat, vóór zijn pand. Het gebladerte neemt veel zon en licht weg. Hem is gewezen op de mogelijkheden die hij hiertoe kan ondernemen.



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