



BESTEMMINGSPLAN

SOEST-ZUID 1995

Soest,
15 november 1995

gemeente soest
bestemmingsplan soest - zuid 1995

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d. 18 oktober 1995

goedgekeurd d.d.

48.120.001
15 november 1995

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave		blz.
HOOFDSTUK	1. INLEIDING	1
	1.1. Begrenzing plangebied	1
	1.2. Doel van het plan	1
	1.3. Korte beschrijving inhoud toelichting	1
HOOFDSTUK	2. KENSCHETS PLANGEBIED	3
	2.1. Historische kenmerken	3
	2.2. Bebouwingsstructuren	3
	2.3. Wegenstructuur	5
	2.4. Groenstructuur	7
	2.5. Detailhandelsstructuur	8
	2.6. Overige centrumvoorzieningen	9
	2.7. Milieu	10
	2.8. Structuurvisie gemeente Soest	12
	2.9. Samenvattende conclusies	12
HOOFDSTUK	3. ONTWIKKELINGSREGELING	14
	3.1. Centrumgebied	14
	3.1.1. Randvoorwaarden	16
	3.1.2. Invulling centrumgebied	20
	3.2. Herontwikkelingsplan 't Driftje	21
	3.3. Randstadterrein	22
	3.4. Verdichting Soest-Zuid diverse plaatsen	23
HOOFDSTUK	4. BEHEERSREGELING	24
	4.1. Opzet juridische regeling	25
	4.2. Bestemming Centrumdoeleinden I en II	25
	4.3. Bestemming Gemengde doeleinden	26
	4.4. Bestemming Dienstverlening	26
	4.5. Bestemming Wonen	27
	4.6. Bestemming Bostuin	31
	4.7. Bestemming Bedrijfsdoeleinden	31
	4.8. Bestemming Maatschappelijke en Recreatieve doeleinden	34
	4.9. Bestemming openbare ruimte	36
	4.10. Procedurebepalingen Algemene wet bestuursrecht	39
HOOFDSTUK	5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
	5.1. Resultaten inspraak	40
	5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.	53
	5.3. Economische uitvoerbaarheid	63
	5.4. Provinciale Planologische Commissie	65
BIJLAGE A:	Verslag van de informatie-/inspraakbijeenkomst over het concept-bestemmingsplan Soest-Zuid op dinsdag 7 juni 1994	
BIJLAGE B:	Handtekeningenlijst "bestemmingsplan Soest-Zuid 1994 aanpassen"	

- Bijlage C:** Verslag van de openbare raadscommissie ruimtelijke ordening, verkeer en welzijn, d.d. 27 september 1994.
- Bijlage D:** Raadsvoorstel betreffende de realisering van het herontwikkelingsplan Centrum Soest-Zuid en het aangaan van de daarop betrekking hebbende overeenkomst met Macéka Vastgoed Baarn B.V.
- Bijlage E:** Akoestisch onderzoek.
- Bijlage F:** Brief Provinciale Planologische Commissie van Utrecht d.d. 17 maart 1995.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat geheel Soest-Zuid. Momenteel vigeert in een belangrijk deel van het plangebied het bestemmingsplan "Soest-Zuid". Dit bestemmingsplan is op 21 september 1972 door de gemeenteraad vastgesteld, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 oktober 1973 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door de Kroon op 7 september 1978.

Het winkelcentrum is geregeld in het bestemmingsplan "Winkelpool Soest-Zuid". Dit bestemmingsplan is op 26 april 1984 door de gemeenteraad vastgesteld, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 juli 1985 en goedgekeurd door de Kroon op 27 november 1986.

1.2. Doel van het plan

Het thans geldende bestemmingsplan voor Soest-Zuid dateert van 1972. Sinds die tijd is er het een en ander in het gebied veranderd. Zo zijn op een aantal plaatsen nieuwe woningen gebouwd en is het centrum van de wijk opnieuw ingericht. Omdat deze ontwikkelingen veelal niet pasten in het geldende bestemmingsplan, maar wel wenselijk geacht werden, zijn ze mogelijk gemaakt door art. 19-procedures of partiële herzieningen. Een en ander heeft tot consequentie dat de juridische regeling verbrokkeld is. Voorts wordt opgemerkt, dat aan delen van het vigerend bestemmingsplan goedkeuring door Gedeputeerde Staten is onthouden. De hier feitelijk vigerende bestemmingsregeling is volstrekt verouderd. Om deze redenen is actualisering van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bestemmingsplan heeft vooral tot doel de bestaande situatie vast te leggen.

Op één plaats kan een uitzondering worden gemaakt. Het centrum dient te worden aangepast. Deze uitbreiding kan alleen plaatsvinden door middel van herstructurering van het belendend stedelijk gebied. De ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied zijn vooruitlopend aan het onderhavige bestemmingsplan in de nota "Herontwikkeling Centrum Soest-Zuid" belicht. Op basis van deze nota heeft besluitvorming plaatsgevonden. Deze besluitvorming heeft geresulteerd in de uitgangspunten voor het onderhavig plan. Dit omvat voor dit gebied dan ook een duidelijke ontwikkelingsregeling.

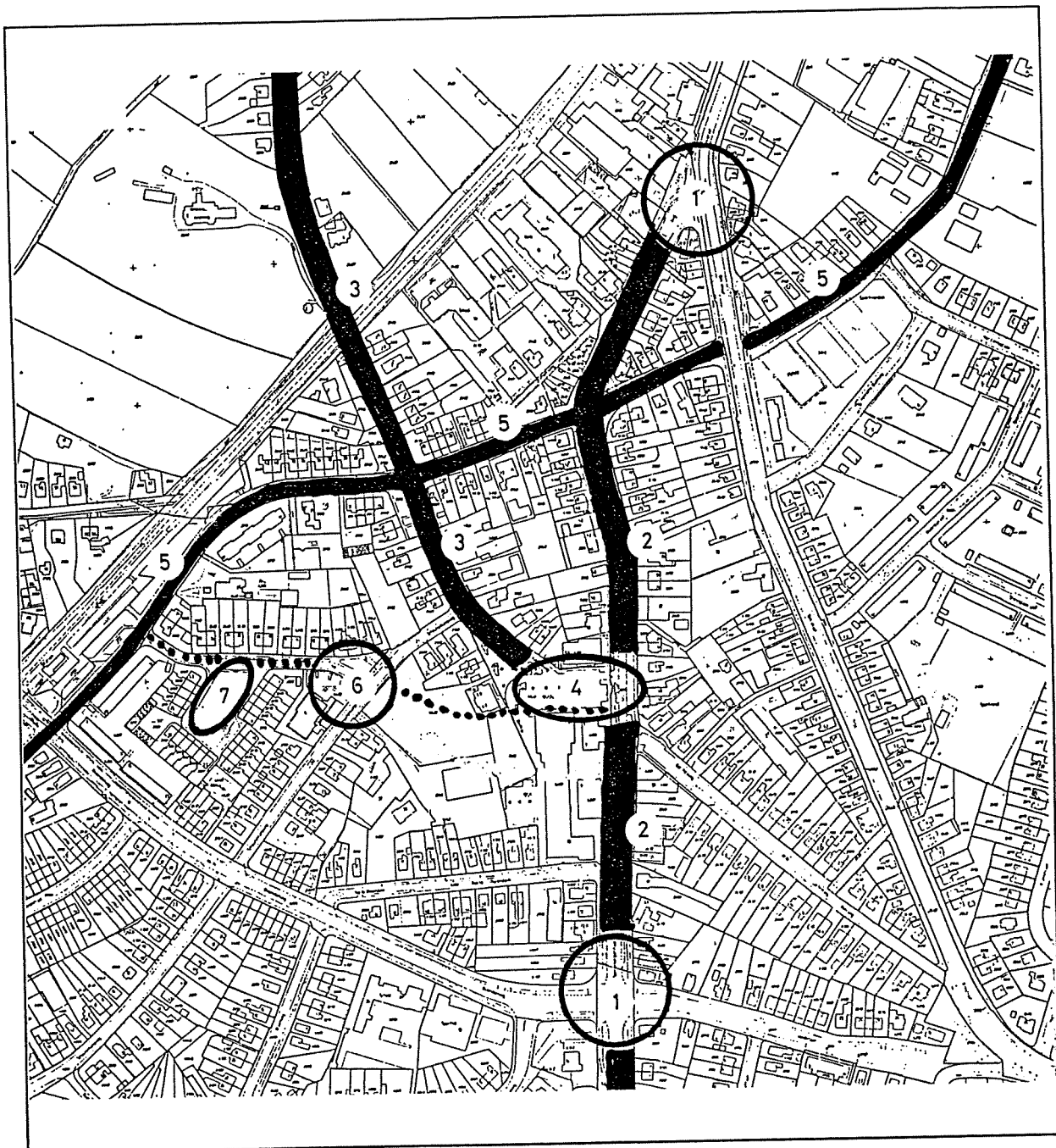
1.3. Korte beschrijving inhoud toelichting

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

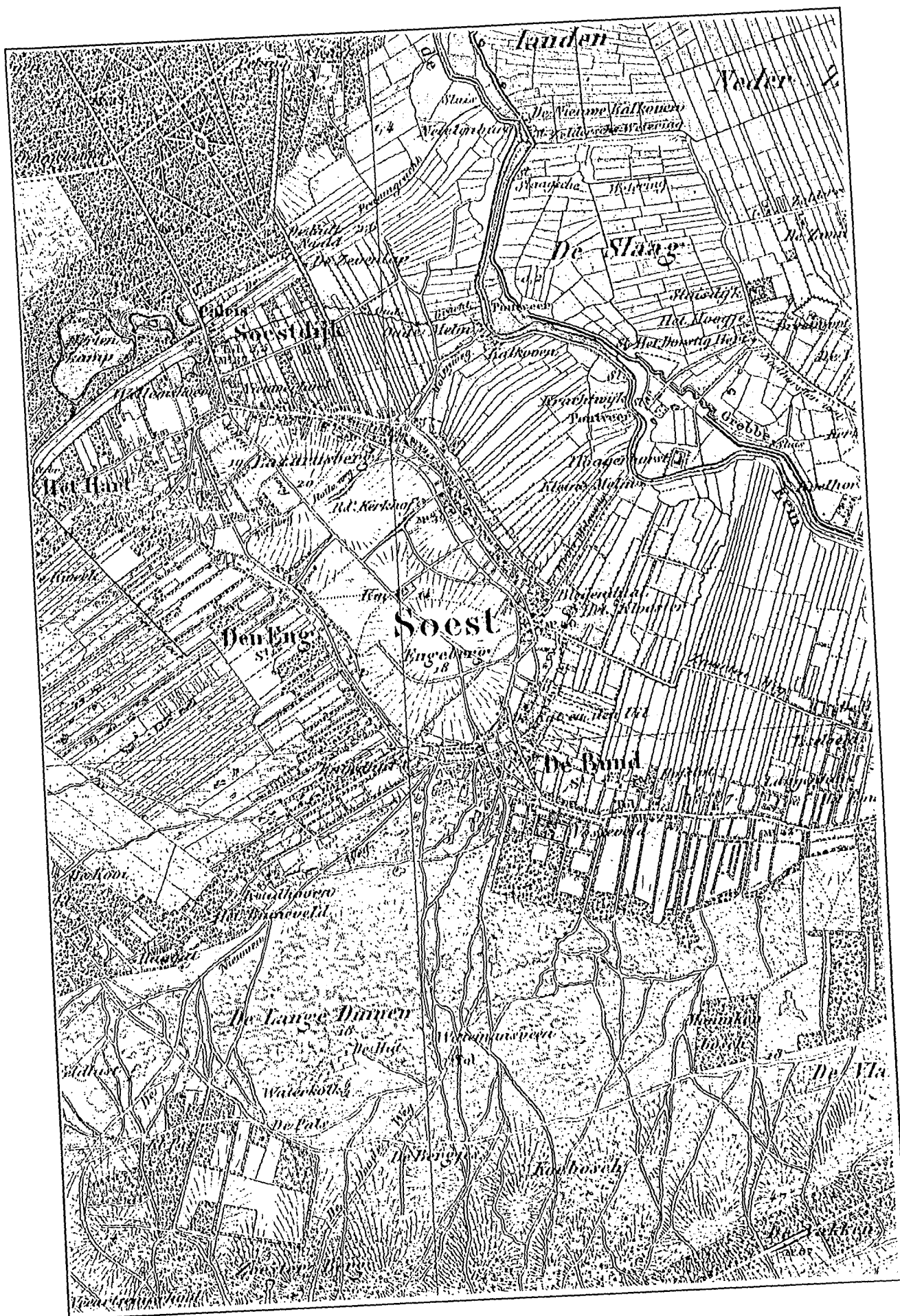
- in hoofdstuk 2 is een kenschets van het plangebied opgenomen;
- hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkelingsgebieden binnen het onderhavig plan-gebied. Er is onder meer een samenvatting opgenomen van het "Herontwikkelingsplan Centrum Soest-Zuid";

- in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op bestemmingsregeling;
- in hoofdstuk 5 worden ten slotte de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg belicht en ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

In een bijlage bij het onderhavig bestemmingsplan is het akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaï gevoegd.



Groenstructuur



Topografische situatie rond 1850

HOOFDSTUK 2. KENSCHETS PLANGEBIED

In dit hoofdstuk volgt een kenschets van de problematiek met als doel het aangeven van de randvoorwaarden voor de beheers- en ontwikkelingsregeling.

2.1. Historische kenmerken

Inzicht in de cultuur-historische waarden wordt betrekkelijk eenvoudig verkregen door vergelijking van de huidige situatie met die van rond 1850. Uit deze vergelijking blijkt het volgende:

- diverse wegen hebben een oorspronkelijk karakter (Soesterbergsestraat, Birkstraat, Verlengde Kolonieweg, Eikenlaan);
- de Soesterbergsestraat verbindt vroeger en nu Soesterberg met Soestdijk. Het historisch karakter is echter niet meer herkenbaar door het open profiel en het nagenoeg ontbreken van cultuur-historisch waardevolle beplanting en bebouwing;
- hetzelfde kan worden gesteld ten aanzien van de Birkstraat en de Eikenlaan;
- de route "Verlengde Kolonieweg-Gallekamp Pelsweg" heeft eveneens een oorspronkelijk karakter. Deze route sluit aan op de open Eng. De continuïteit is niet meer beleefbaar, hetgeen wordt veroorzaakt door doorsnijdingen en door het ontbreken van historische en/of specifieke landschappelijke kenmerken;
- langs de Soesterbergsestraat komen wel enkele verspreide panden voor, die een verwijzing geven naar het oorspronkelijk karakter. Deze panden dateren grotendeels uit de eerste helft van deze eeuw en zijn wel beeldbepalend of -ondersteunend, maar zeker niet cultuur-historisch waardevol.

In het plangebied komen dan ook slechts vier **gemeentelijk monumenten** voor, te weten:

- houten landhuis, Soesterbergsestraat 114;
- herenhuis/buitenplaats (Vosseveld), Birkstraat 84;
- landhuis, Birkstraat 106;
- Kerk Heilige Familie, pseudobasiliek + pastorie, St. Willibrordusstraat.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt, dat het plangebied geen specifieke cultuur-historische waarden heeft. Weliswaar zijn enkele wegen "oorspronkelijk", maar deze worden nu niet als cultuur-historische routes beleefd.

2.2. Bebouwingsstructuren

Algemene typering

In Soest-Zuid is een onderscheid gemaakt tussen:

- het centrumgebied langs het noordelijke deel de Soesterbergsestraat. De bebouwing heeft een gemengd karakter (winkels, dienstverlening, bedrijven en wonen). Kortom allerlei functies die men in het centrum mag verwachten;

- de woongebieden. Buiten het centrum ligt de nadruk op de woonfunctie. In de woonbuurten komen incidenteel bedrijven en maatschappelijke voorzieningen voor. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter. Het merendeel van de woonbebouwing bestaat uit vrijstaande of half-vrijstaande eengezinswoningen op relatief ruime kavels. De woningen zijn voornamelijk uitgevoerd in twee lagen met een kap.
- villawijk in het bos. Het zuidelijke deel van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een "villawijk in het bos". De woningen zijn hier veelal gebouwd op zeer ruime beboste percelen. De bebouwing heeft een individueel karakter.

Beeldkwaliteit Centrumgebied

Het centrum heeft zich geleidelijk ontwikkeld. Dit komt onder meer tot uitdrukking in een grote mate van differentiatie van vorm, aard en kwaliteit van de bebouwing. In het algemeen heeft de bebouwing een duidelijke relatie behouden tot de wegen. Door de verdichting van bebouwing en toename van het bouwvolume is zeker langs de Soesterbergsestraat sprake van een wat rommelig straatbeeld. Dit wordt onder meer veroorzaakt door:

- de matige beeldkwaliteit van de Zuidpromenade. De opbouw van dit winkelcomplex is afwijkend ten opzichte van het gangbare verkavelings- en bebouwingspatroon;
- de rommelige opbouw van de oostzijde van de Soesterbergsestraat ter hoogte van de Zuidpromenade. Deze "winkelwand" heeft geen wervend en representatief karakter;
- aansluitend op beide winkelwanden bevindt zich een lintbebouwing. Tussen deze gemeleerde bebouwing bevinden zich enkele hoogwaardige winkels. De vindbaarheid en uitstraling laten echter te wensen over. Ten zuiden van de Zuidpromenade bevinden zich voorts enkele verouderde winkelpanden. Het betreft onder meer de panden nr. 70, 72a, 61.
- het noordelijk deel van de Soesterbergsestraat heeft een hogere eenduidige beeldkwaliteit. Enkele forse bouwblokken zorgen voor een meer rustig straatbeeld.

In het centrumgebied is er sprake van enige verweving van wonen en bedrijven. De bedrijven zijn veelal op de binnenterreinen gesitueerd. Deze situatie komt voor bij:

- het bedrijventerrein aan 't Driftje. De functie van dit terrein contrasteert sterk met de centrumfunctie en met de omringende woningbouw. Daarnaast veroorzaakt de hier aanwezige timmerfabriek milieu-overlast;
- het bedrijventerrein "Randstad" aan de Eikenlaan. Deze bedrijfsruimten staan gedeeltelijk leeg. De grond is hier sterk verontreinigd.

Beeldkwaliteit woonbuurten

Buiten het centrumgebied heeft zich een woonwijk ontwikkeld. Ten zuiden van de lijn "Ossendamweg/Vondellaan" heeft deze woonwijk een duidelijk karakter verkregen. Kenmerken zijn hier onder meer:

- fraaie, langgerekte lanen;
- een duidelijke samenhang tussen de opbouw van de wegen en de aangrenzende bebouwing;

- eenduidigheid in bouwvormen en -volumes.

De wijk heeft hiermee een sterk representatief karakter verkregen met een eenduidige beeldkwaliteit.

Op enkele binnenterrein bevinden zich in dit zuidelijk deel bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen. Door de grotere afstanden tussen woningen en de bedrijfsgebouwen is hier geen sprake van een structureel conflict.

In het gebied ten oosten van de Birkstraat en de Kerkstraat heeft zich in vergelijking tot het laatstgenoemd gebied een eenvoudiger woonbuurt ontwikkeld. De woningen zijn hier kleiner van omvang. Dit geldt ook voor de omvang van de bouwpercelen. Echter, deze buurt heeft een duidelijk sfeerbeeld. Functiemenging komt hier alleen aan de randen voor, te weten in de vorm van enkele recreatieve voorzieningen en enkele grootschalige detailhandelsbedrijven. Ook hier geldt, dat deze functiemenging niet tot vorm en functieconflicten leidt.

Het plangebied ten zuiden van de Ossendamweg aan de Vondellaan heeft een wat besloten karakter, hetgeen wordt versterkt door de kortere rechtstanden van de wegen. In dit patroon valt de matige markering van de kruising tussen de "Soesterbergsestraat-Vondellaan-Ossendamweg" op. Er bevinden zich hier informele bebouwing en diepe achtertuinen. Deze opbouw contrasteert niet alleen met het stedenbouwkundig profiel van de Ossendamweg/Vondellaan, maar benadrukt tevens onvoldoende de ruimtelijke nabijheid van het centrumgebied.

Conclusie

Voor de ruimtelijke beleving van het centrum is het essentieel dat de beeldkwaliteit van de hier gesitueerde bebouwing wordt verbeterd. Dit kan deels plaatsvinden middels renovatie van met name enkele winkelpanden: deels door middel van herontwikkeling van enkele gevelwanden. Als onderdeel van het voornemen de beeldkwaliteit te versterken, kan ook de versterking van de samenhang tussen de ruimtelijk-functionele opbouw van de gevelwanden en de inrichting van de openbare ruimten worden beschouwd.

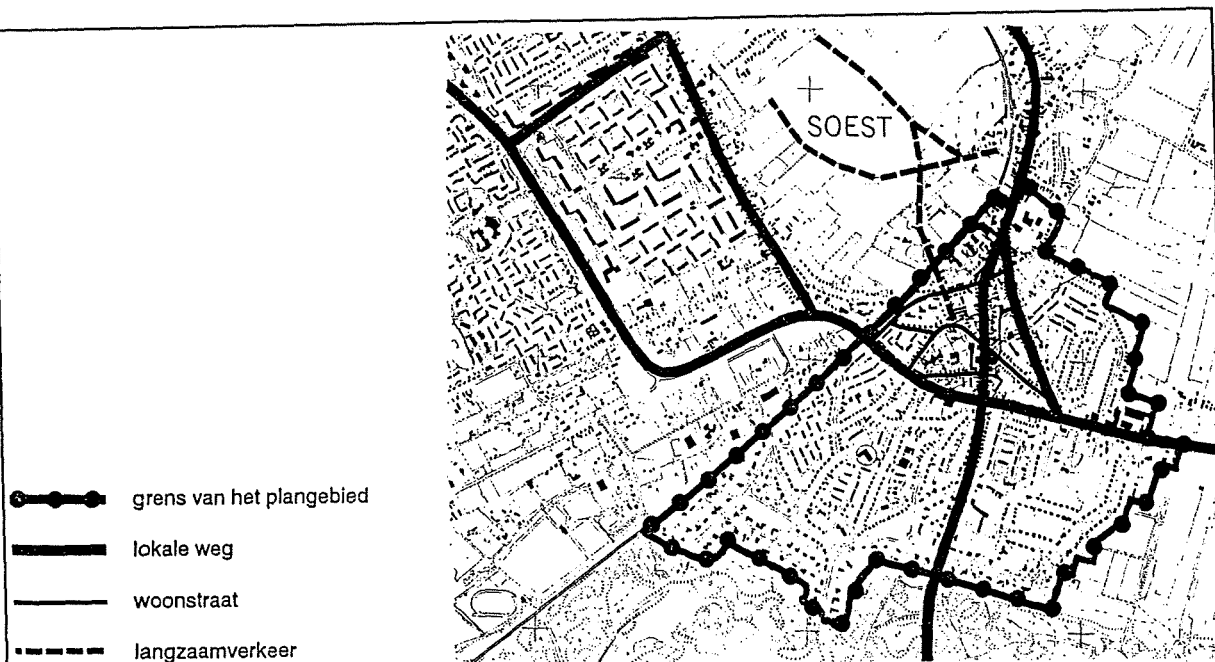
Voor de woongebieden kan worden gesteld, dat aldaar duidelijk moet worden gestreefd naar behoud van bestaande ruimtelijke karakteristieken enerzijds en de beeldkwaliteit anderzijds. Juist het hier aanwezige bebouwingsbeeld van een villa-achtige bebouwing geeft deze wijk immers een geheel eigen identiteit.

2.3. Wegenstructuur

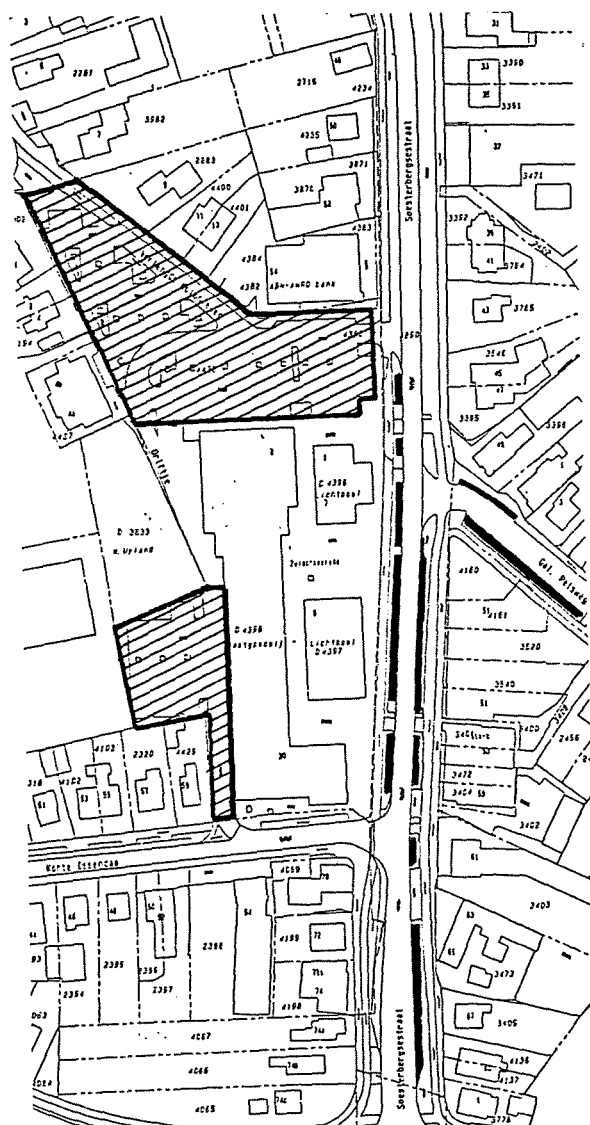
Lokale hoofdwegen

In het plangebied komen de volgende (inter)lokale hoofdwegen voor, te weten:

- de Birkstraat. Deze weg vormt een onderdeel van de verbinding tussen Soestdijk, SoestMidden en Amersfoort;
- de Vondellaan/Ossendamweg. Deze weg vormt de externe ontsluiting van het ten zuiden van de Eng gelegen stedelijk gebied met de verkeersrelatie Amersfoort;



Wegenstructuur Soest-Zuid



Parkeersituatie centrumgebied

- de Soesterbergsestraat. Deze weg vormt een onderdeel van de verbinding "Soestdijk-Soest-Midden-Soesterberg" en de A28.

Genoemde hoofdwegen zijn op korte afstand van elkaar gelegen.

Mede gelet op de gelijkwaardigheid zijn de kruispunten tussen de hiervoor genoemde hoofdwegen met een verkeersregelinstantie beveiligd. De hoeveelheid verkeer op de hoofdwegen is hoog en vormt een duidelijke belasting van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu op met name het deel Ossendamweg/Vondellaan.

Binnen deze lokale hoofdwegen komen met name vorm- en functieconflicten voor bij:

- de Soesterbergsestraat. Ter hoogte van het centrum vervult de rijbaan ook een erffunctie. De verkeersruimte wordt regelmatig gekruist door voetgangers en wordt ook intensief gebruikt voor het parkeren. Deze erffuncties zijn strijdig met het doorgaand karakter;
- de Ossendamweg/Vondellaan.

Fietsroutes

De aanwezige fietsroutes naar het winkelcentrum vallen veelal samen met lokale hoofdwegen. Ter beveiliging zijn vrijliggende fietspaden aangelegd.

De Verlengde Kolonieweg vormt een verbinding tussen de Eng en Soest-Zuid. De herkenbaarheid en de functionele betekenis laten te wensen over door:

- het ontbreken van een uniform profiel;
- het gedeeltelijk eenrichtingsverkeer.

De langzaamverkeersroute station-winkelcentrum Zuidpromenade moet een logische aansluiting krijgen over het (voormalig) bedrijventerrein 't Driftje.

Parkeersituatie

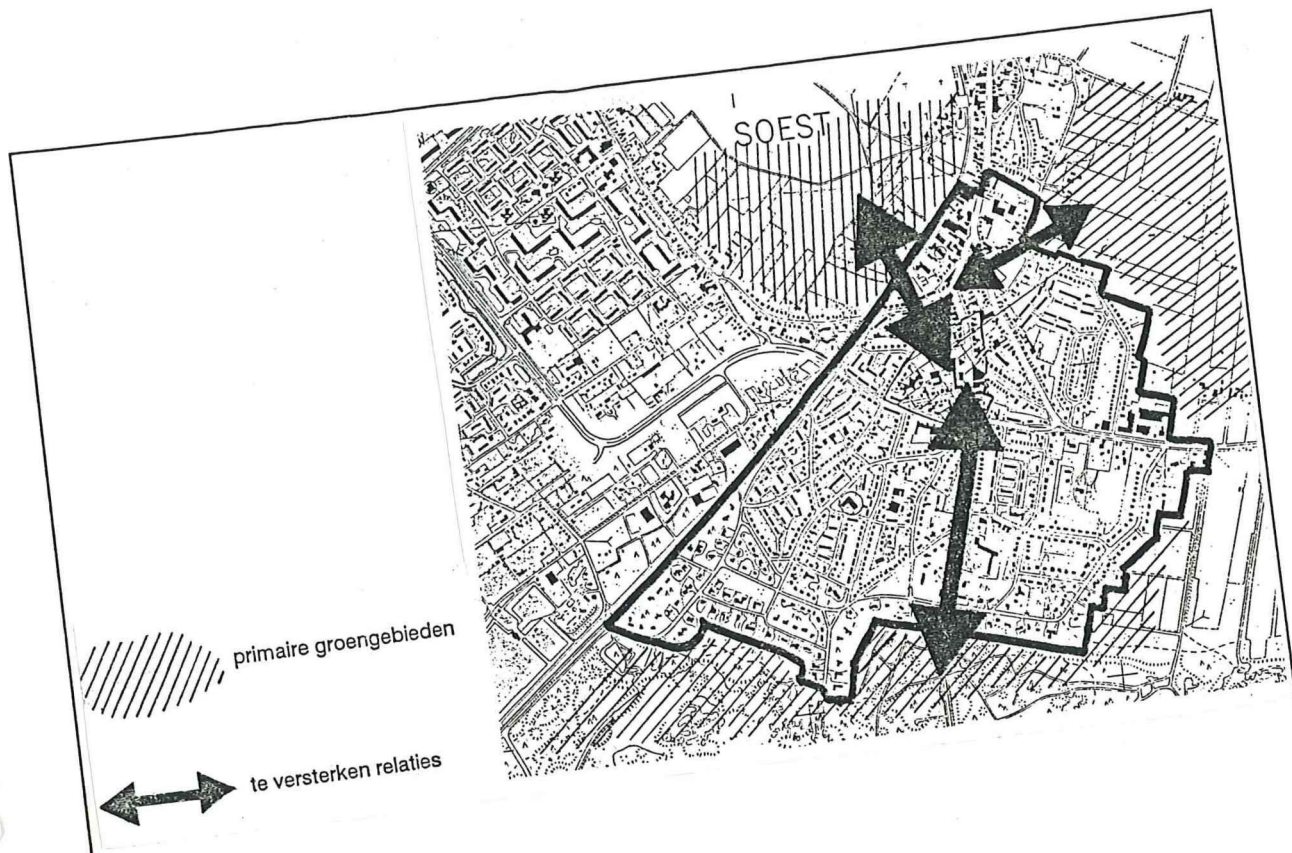
Nabij het winkelcentrum Zuidpromenade is de volgende parkeercapaciteit beschikbaar, te weten:

- langspaarkeerplaatsen langs de Soesterbergsestraat;
- een parkeerterrein aan de Verlengde Kolonieweg. De oriëntatie op dit parkeerterrein vanaf de Soesterbergsestraat is goed;
- een parkeerterrein aan 't Driftje. Dit terrein is echter slecht vindbaar en er ontbreekt voldoende sociale controle.

In de overige delen van het plangebied vindt het parkeren grotendeels op eigen erf plaats en/of langs de rijbaan. Mede door het veelal extensieve karakter van de bebouwing is er geen sprake van een parkeerprobleem.

Openbaar vervoer

Aan de westzijde bevindt zich de spoorlijn "Utrecht-Baarn". Het NS-station "Soest-Zuid" is gecombineerd met een bus-station. Vanuit Soest-Zuid bestaan busverbindingen met o.a. Hilversum, Amersfoort, Soesterberg en Soestdijk-Noord.



Groenstructuur Soest-Zuid

mit Foto
SFS mit
1 c. Kollu
23. Jan
+ 1. Januar

Bushaltes bevinden zich, behalve bij het NS-station, ook langs de doorgaande wegen in de wijk (o.a. Soesterbergsestraat, de Eikenlaan en de Kastanjelaan/Plasmanlaan/Heidelaan).

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt, dat het plangebied wordt doorsneden door enkele lokale hoofdwegen. Met name de route "Ossendamweg-Vondellaan" vormt in dit opzicht een knelpunt. Voor het onderhavig bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige situatie. Incidentele maatregelen aan het openbaar gebied kunnen binnen het bestemmingsplankader eenvoudig worden uitgevoerd.

De doorgaande verkeersfunctie van de Soesterbergsestraat in het centrumgebied leidt tot diverse problemen. Dit maakt bezinning over dit deel van het wegvak noodzakelijk.

De bus- en treinverbindingen zorgen er samen voor dat een redelijk aantal bestemmingen in de buurt per openbaar vervoer bereikbaar zijn.

2.4. Groenstructuur

Binnen het plangebied bestaan relatief grote contrasten, te weten:

- het noordelijk deel is meer verdicht. Het groenelement wordt hier vooral bepaald door straatbomen, beplanting in de tuinen en enkele kleine plantsoenen;
- het gebied ten zuiden van de Ossendamweg/Vondellaan heeft een park/bosachtig karakter. De woningen zijn hier op ruime tot zeer ruime kavels gebouwd. Deze kavels hebben veelal een rijke boombeplanting. Ook in het openbaar gebied is in ruime mate groen aanwezig. Deels in de vorm van laanbeplanting, deels in de vorm van plantsoenen en bouselementen;
- het gebied ten westen van de Birkstraat heeft een strak opgebouwd openbaar gebied. Het groenelement in het openbaar en privégebied is veel minder duidelijk aanwezig als in laatstgenoemde wijk;

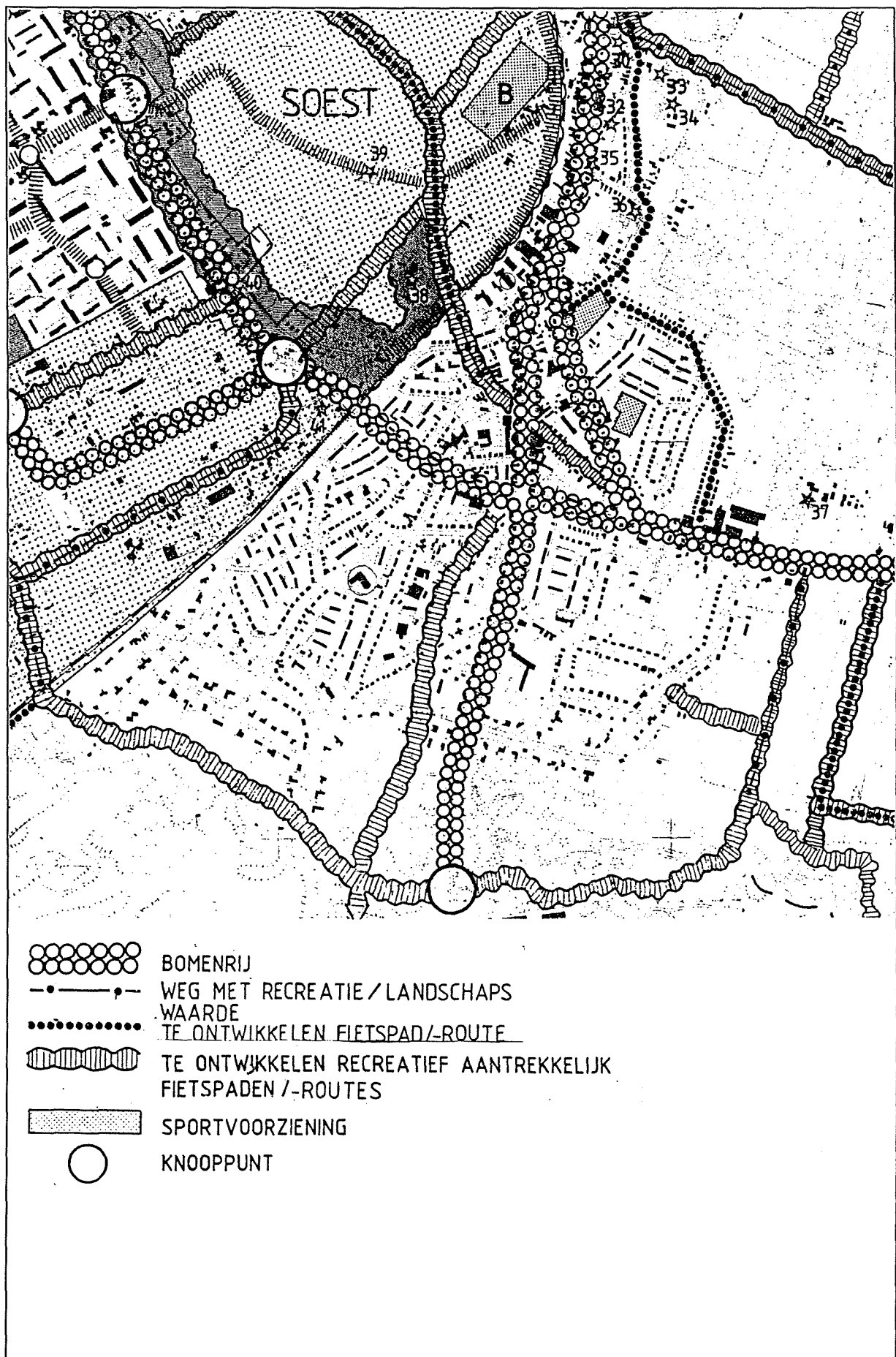
In noord-zuid richting is er in de wijk een duidelijk vloeiende, geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied aanwezig. Deze geleidelijke overgang vormt zonder meer een behoudenswaardig element.

Gelet op deze waarden is een verdere verdichting van de bebouwingsstructuren niet wenselijk. Dit betekent, dat uit wordt gegaan van behoud van de bestaande opbouw en hoofdgroenelementen.

In dit hoogwaardig beeld vormt het straatbeeld van de Soesterbergsestraat in het centrum een contrast. Dit beeld is te open, waardoor de bebouwing en wegverhardingen domineren.

Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (1987) wordt voor Soest-Zuid gewezen op de karakteristieke lineaire groenelementen (beplanting langs de hoofdontsluitingswegen, aan de randen en langs fiets/wandelroutes. Met name de Soesterbergsestraat vormt een



Groenstructuurplan

sterk lijnelement, dat wordt begeleid door fraaie oude eiken. Langs dezelfde weg zijn echter op veel plaatsen ook bomen verdwenen. In het Groenstructuurplan wordt dan ook gepleit voor herstel van een één of tweezijdige lineaire bomenrij langs verschillende hoofdwegen, zie nevenstaande afbeelding.

Speelruimteplan

In het Speelruimteplan (1989) zijn de volgende knelpunten genoemd:

- in het noordelijk gedeelte is de situatie voor schoolkinderen en jongeren niet optimaal;
- in het noord-westelijk deel moeten specifieke voorzieningen voor de oudere jeugd (6-18 jaar), worden gerealiseerd.

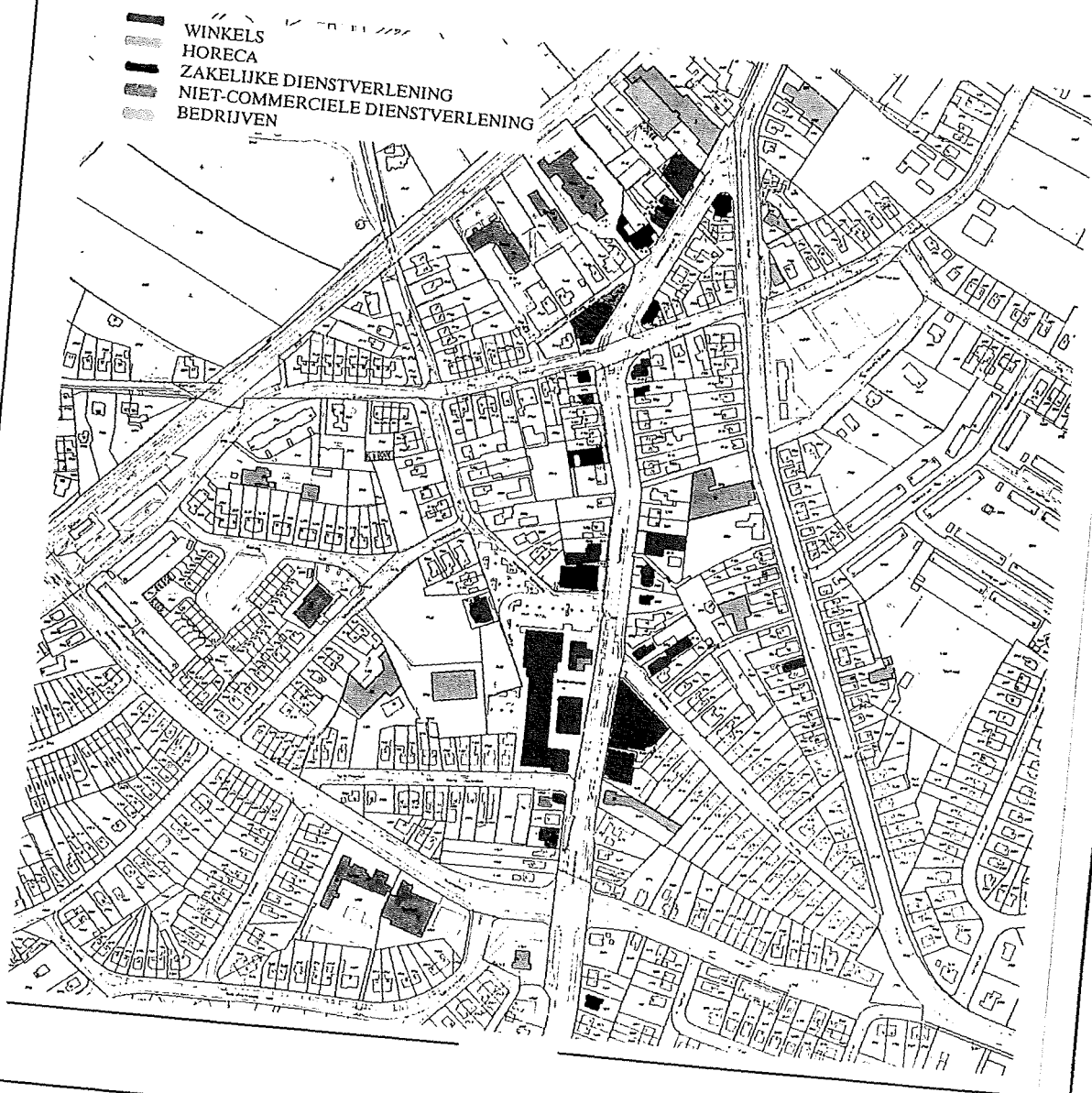
Conclusie

De groenstructuur binnen het centrumgebied heeft onvoldoende vorm gekregen. Bij de herontwikkeling zal waar mogelijk de relatie tot de omgeving worden benut en versterkt. In het centrumgebied zelf zal het groen de functie en structuur van de openbare ruimte visueel dienen te ondersteunen.

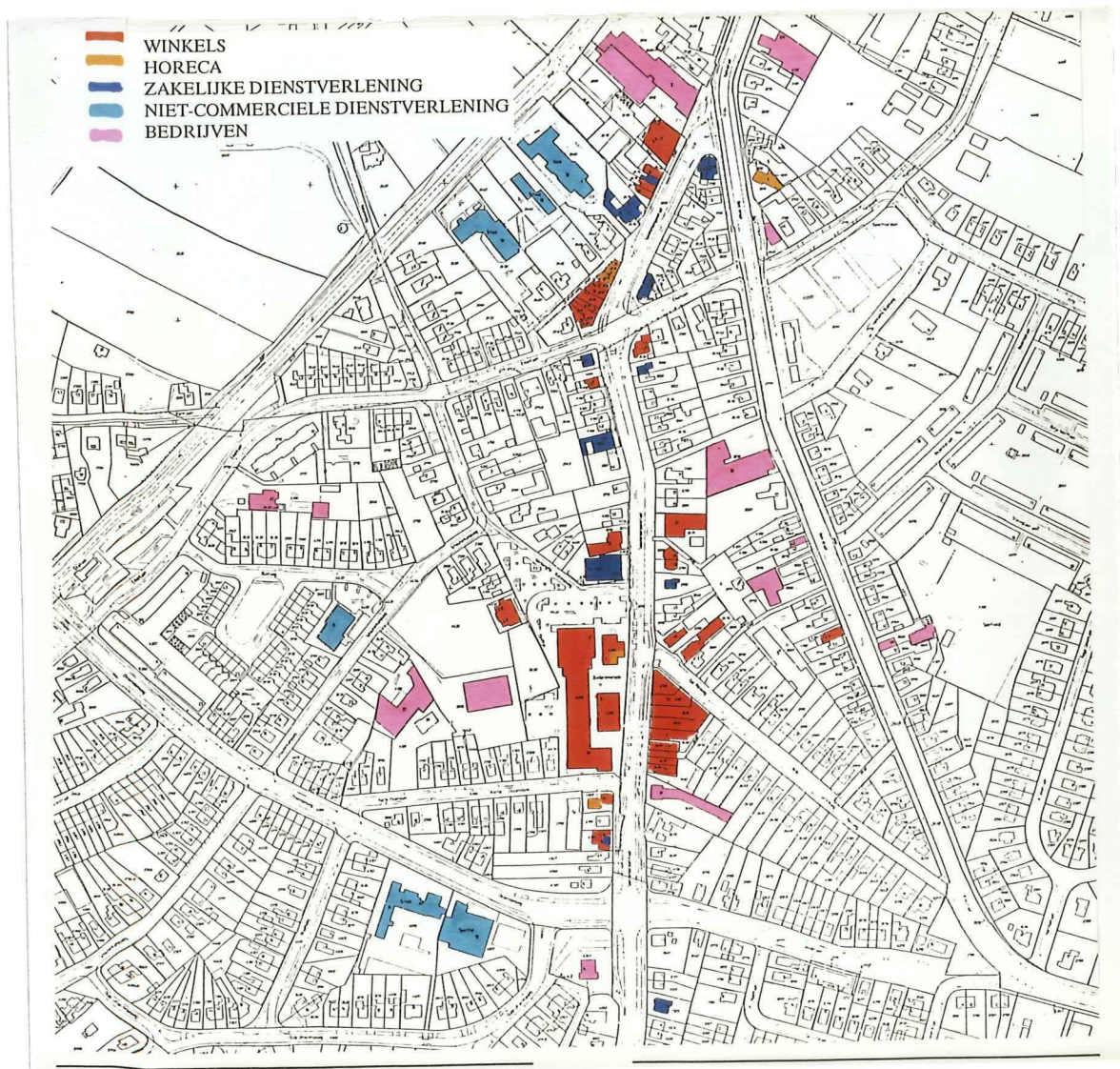
2.5. Detailhandelsstructuur

De detailhandelsstructuur binnen het plangebied kan als volgt worden gekenmerkt:

- er bevinden zich in en rond de Zuidpromenade 40 winkels met totaal 5400 m² verkoop vloer oppervlak (v.v.o.). Hiervan is 1100 m² voor dagelijkse gebruiksartikelen en 4300 m² voor niet-dagelijkse gebruiksgoederen. De Zuidpromenade e.o. is hiermee naast de Van de Weedestraat met 7100 m² v.v.o de tweede hoofdconcentratie van winkelvoorzieningen binnen Soest;
- in de Zuidpromenade bevinden zich de nodige speciaalzaken met een behoorlijk niveau, onder meer op modegebied, alsmede een cafetaria/lunchroom en een reisbureau. Het merendeel van deze winkels heeft een redelijke presentatie;
- in de directe omgeving van de Zuidpromenade bevinden zich aan de westzijde van de Soesterbergsestraat een verf-behang zaak, een boekhandel (annex postagentschap), een apotheek, een schoonheidssalon, een snackbar en een bank;
- aan de oostzijde van de Soesterbergsestraat bevinden zich 15 winkels. Een deel hiervan is aangegebouwd. Deze 9 panden hebben een verouderde presentatie. De overige winkels zijn verspreid tussen woningen langs het resterend straatgedeelte gesitueerd;
- in het noordelijk deel van de Soesterbergsestraat bevindt zich een lichte concentratie van 9 winkels, alsmede een kapsalon, een italiaans restaurant, een makelaarskantoor en enkele zakelijke dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven. Deze benadrukken de centrumfunctie van de Soesterbergsestraat;
- de winkel in o.m. gereedschappen en de autodealer op de hoek met de Kerkstraat hebben een bovenwijkse functie en een solitair karakter;
- buiten de Soesterbergsestraat bevinden zich in dit deel van Soest nauwelijks winkels. Historisch gezien heeft de bewinkeling zich dus primair aan deze straat



Functiekaart



Functiekaart

ontwikkeld, zij het op twee punten, die fysiek en visueel nog behoorlijk uit elkaar liggen. Dit komt de aantrekkingskracht van het geheel niet ten goede.

De detailhandelsstructuur heeft de volgende **sterke** punten:

- het winkelapparaat is redelijk geconcentreerd met het nodige aaneengesloten winkelfront;
- het centrum is voor alle verkeersdeelnemers goed bereikbaar: in het bijzonder voor autogebruikers;
- de Zuidpromenade biedt een verkeersveilig en beschermt winkelklimaat;
- de parkeervoorzieningen hebben een behoorlijke omvang en zijn goed bereikbaar;
- het aanwezige winkelbestand is redelijk evenwichtig en breed samengesteld;
- vrijwel alle winkels in de Zuidpromenade zijn van meet af aan in dit centrum gevestigd en vertonen een goede continuïteit. Op sommige punten is brancheversterking mogelijk. Buiten de Zuidpromenade komt incidenteel leegstand voor;
- er worden goede vloerproductiviteiten behaald. In de food-sector is de koopkrachtbinding hoog; in de non-food redelijk;
- in ruimtelijk opzicht bestaan er diverse mogelijkheden tot verbetering van de opbouw van dit centrum.

Zwakke punten zijn:

- de Zuidpromenade is gebouwd ter plaatse van een busstation. De hoofdconcentratie van de bewinkeling lag in die tijd langs het noordelijk deel van de Soesterbergsestraat. Nu ligt het zwaartepunt duidelijk in het zuidelijke deel bij de Zuidpromenade. Desondanks is er nog steeds een vrij gespreide bewinkeling. Deze doet afbreuk aan de eenduidige beleving van de concentratie rond de Zuidpromenade;
- de samenhang tussen de Zuidpromenade en de oostkant van de Soesterbergsestraat is door het brede wegprofiel matig;
- het winkelcentrum heeft een monofunctioneel karakter, waardoor buiten de winkeluren sociale controle ontbreekt. Dit wordt versterkt door de situering aansluitend op bedrijventerrein "het Driftje".

Conclusie

De situatie overziend mag geconcludeerd worden dat er volop aanleiding bestaat om met gebruikmaking van de ruimtelijke potenties van het gebied een (her)ontwikkelingsproces op gang te brengen dat tot een algehele verbetering van het winkelcentrum leidt.

2.6. Overige centrumvoorzieningen

In het plangebied komen aanvullend op de detailhandel de volgende voorzieningen voor:

- tussen de Soesterbergsestraat en de spoorlijn komen aan de Driehoeksweg een voormalig schoolgebouw (de Sav. Lohmanschool) met daarnaast een kerkgebouw met zaalaccommodatie voor;

- in het zuidelijke deel nabij de Oude Utrechtseweg zijn gesitueerd een p.c.-school (de Werveling) en een sporthal, alsmede een benzineverkooppunt. De school aan de Oude Utrechtseweg is formeel de hoofdschool; het hiervoor genoemde gebouw aan de Driehoeksweg de dependance. Uitgaande van het schoolgebouw en dependance is de mogelijkheid aanwezig, dat het hoofdgebouw aan de Oude Utrechtseweg moet worden uitgebreid. Het gebouw aan de Driehoeksweg wordt alsdan afgestoten voor het onderwijs. Juiste gegevens over deze mogelijke ontwikkeling ontbreken nog;
- aan de Vosseveldlaan 24a bevindt zich de R.K. Ludgerusschool. Deze school blijft gehandhaafd. Het gebouw is te klein voor het aantal aanwezige leerlingen;
- aan de Birkstraat 84 bevindt zich de Prof. Fritz Redlschool. Deze school richt zich op langdurig zieke kinderen. Ter plaatse is een nieuw schoolgebouw gerealiseerd;
- aan de Schoutenkampweg is een gezondheidscentrum gesitueerd;
- in de voormalige Willibrordusschool aan de St. Willibrordusstraat bevindt zich een dagverblijf voor ouderen (de "Schoutenkamp");
- langs de Eikenlaan bevindt zich een station aan de lijn "Utrecht-Baarn", alsmede een busstation;
- aan de Birkstraat zit een grote autodealer, een garagewerkplaats, de Vleescentrale, een sanitairhandel;
- aan de Kerkstraat bevinden zich drie grote autodealers, alsmede enkele andere voorzieningen.

2.7. Milieu

In deze paragraaf volgt een overzicht van de milieu-aspecten.

1. Invloed van bedrijven

Voor een inzage in de invloed van bedrijven wordt op deze plaats naar paragraaf 4.6 verwezen.

2. Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ondervindt momenteel een relatief hoge geluidsbelasting in een beperkt gebied. Deze geluidsbelasting wordt veroorzaakt door het intensieve wegverkeer op de lokale hoofdwegen. De aangrenzende bebouwing vormt een akoestische afscherming van de achterliggende woonbuurten. Het wegverkeerslawaaï levert langs deze hoofdwegen saneringssituaties op (overschrijding grenswaarden), te weten langs de Ossendamweg (reeds uitgevoerd) en de Vondellaan (uitvoering in 1995). Het saneren vindt buiten de bestemmingsplanprocedure plaats.

3. Railverkeerslawaaï

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de spoorlijn "Utrecht-Baarn". De zonebreedte van de spoorlijn bedraagt 100 m, conform de overzichtskaart "Geluidzones Spoorwegen" behorende bij het Besluit geluidhinder Spoorwegen. Bin-

nen deze zone worden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten gebouwd.

4. Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied bevinden zich enkele lokaties met een vermoedelijke bodemverontreiniging. Het betreft met name terreinen in het gebied ten noorden van de Ossedamweg/Vondellaan met (vroegere) bedrijfsactiviteiten, waaronder brandstoffenverkoop.

De verdachte lokaties zijn opgenomen in het gemeentelijk bodemsaneringsprogramma. Naar de aard van de verontreiniging en de eventuele saneringsmaatregelen vindt nader onderzoek plaats. In ieder geval zullen die maatregelen worden uitgevoerd, die noodzakelijk zijn om tot realisering van de beoogde nieuwe bestemming te komen.

5. Leidingen en grondwaterbeschermingsgebieden

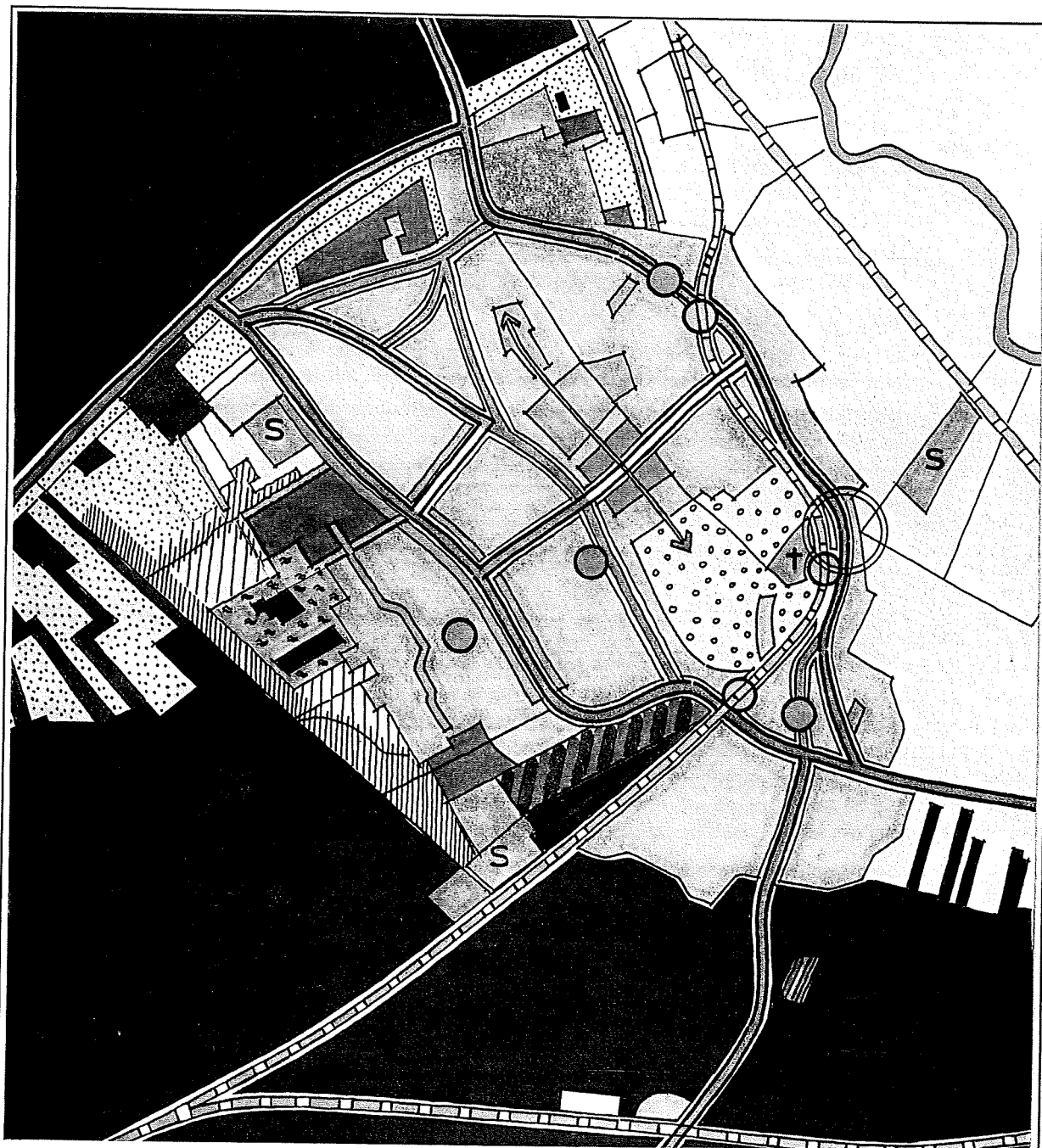
In het plangebied zijn geen belangrijke leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor nieuwe ontwikkelingen.

Het meest zuidelijke deel van het plangebied vormt een onderdeel van het "Grondwaterbeschermingsgebied Soest". Het grondwaterbeschermingsgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de volgende wegen: Prunuslaan, Esdoornlaan, Heideweg, Denneweg en Van Beuningenlaan.

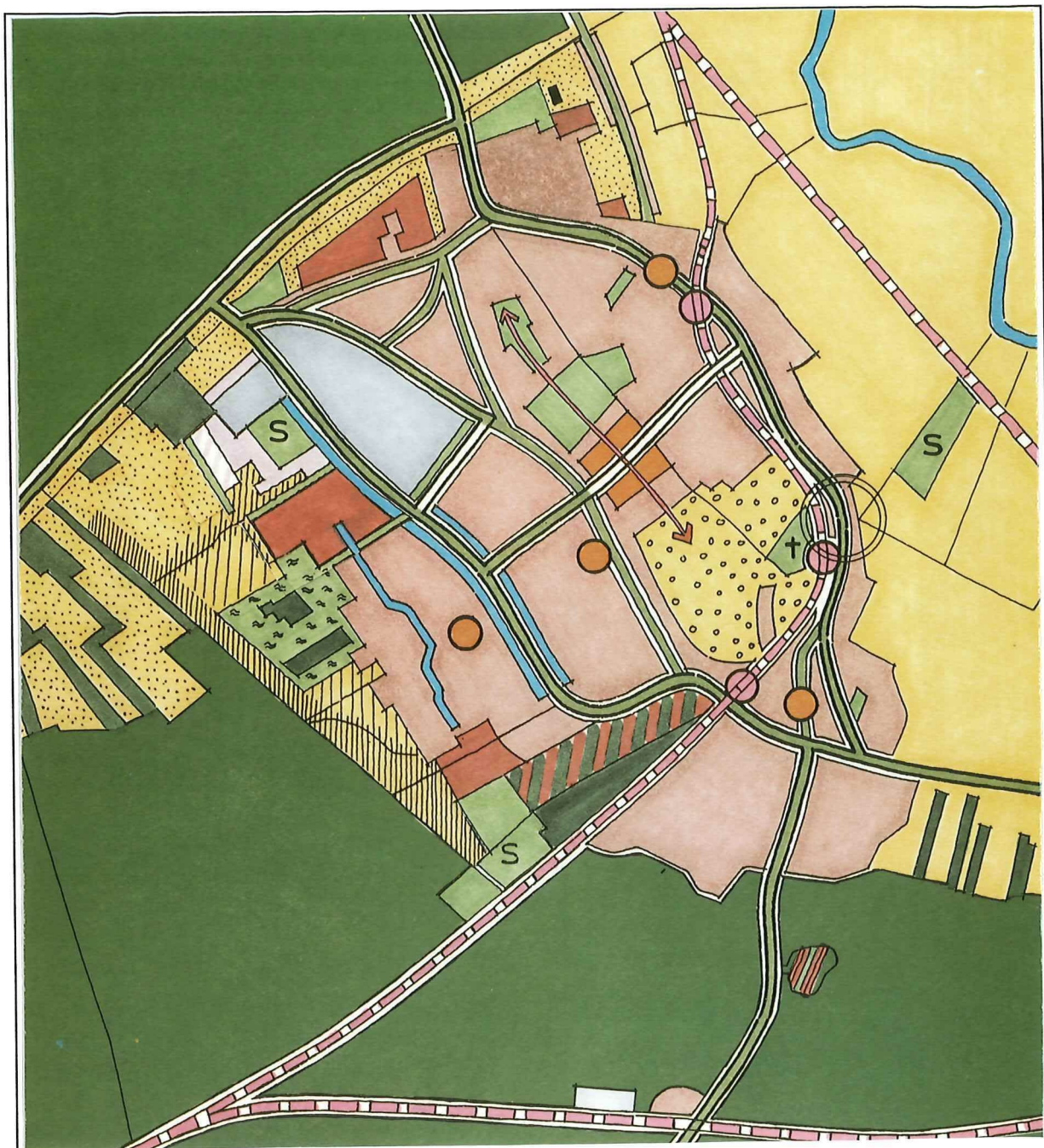
De bescherming van de waterwingebieden is geregeld in de Provinciale Milieuverordening grondwater- en bodembescherming provincie Utrecht 1993. Concreet betekent dit dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden enigszins beperkt worden. Er gelden verbodsbepalingen voor o.a. voor wat betreft het voorhanden hebben van stoffen die voor de drinkwatervoorziening gevaar kunnen opleveren en het brengen van schadelijke stoffen op of in de bodem.

6. Bedrijven

In het voorgaande is reeds gewezen op de menging van wonen en bedrijven op diverse plaatsen in het plangebied. Dit vormen (potentiële) conflictpunten. In het kader van het bestemmingsplan is een uitspraak noodzakelijk of tot functieverandering moet worden overgegaan. Blijft de bedrijvenbestemming gehandhaafd, dan zullen voorwaarden moeten worden geformuleerd dat de vorm en aard van de bedrijfsgebouwen in de omgeving zullen passen. Het vorenstaande heeft al met al het motto "scheiding van functies".



	bestaand woongebied		militair terrein		open gebied (leem/birkzone)		lineaire groenelementen gekoppeld aan wegen
	nieuw woongebied 1995-2010		centrumzone		mogelijk relatienotagebied (zuidelijke eng)		hoofdwegenstructuur
	wonen in bosfeer/ wonen of bijzondere doeleinden in bosfeer		winkelcentra		groenzone (landgoedsfeer)		spoorlijnen / NS stations
	bestaand bedrijfsterrein		groenvoorziening		stadsrandzone dicht (soesterveen)		(kunst)route over de eng
	toekomstig bedrijfsterrein		sportvelden / begraafplaats		stadsrandzone open (soesterveen)		waterloop
	toekomstig bedrijfsterrein, evt. grondbedrijven		natuurbuffer		bosgebied		beschermd dorpsgezicht
	grondbedrijven				lineaire groenelementen		



	bestaand woongebied
	nieuw woongebied 1995-2010
	wonen in bossfeer/ wonen of bijzondere doeleinden in bossfeer bestaand bedrijfsterrein
	toekomstig bedrijfsterrein
	toekomstig bedrijfsterrein, evt. grondbedrijven
	grondbedrijven

	militair terrein
	centrumzone
	winkelcentra
	groenvoorziening
	sportvelden / begraafplaats
	natuurbuffer

	open gebied (eem/birkzone)
	mogelijk relatienotagebied (zuidelijke eng)
	groenzone (landgoedsfeer)
	stadsrandzone dicht (soesterveen)
	stadsrandzone open (soesterveen)
	bosgebied
	lineaire groenelementen

	lineaire groenelementen gekoppeld aan wegen
	hoofdwegenstructuur
	spoorlijnen / NS stations
	(kunst)route over de eng
	waterloop
	bescherm dorpgezicht

2.8. Structuurvisie gemeente Soest

Voor het plangebied geeft de "Structuurvisie gemeente Soest" de volgende relevante uitgangspunten:

- het bedrijventerrein "t Driftje" wordt aangewezen als toekomstige woningbouwlokatie. Met name wordt gedacht aan huisvesting van senioren. Bij de herontwikkeling dient het ontstaan van een sluiproute voor gemotoriseerd verkeer tussen de Schoutenkampweg en de Soesterbergsestraat te worden voorkomen. Wel moet er een logische langzaamverkeersroute ontstaan tussen het station "Soest-Zuid" en het winkelcentrum langs de Soesterbergsestraat;
- optimalisering verblijfsklimaat winkelcentrum en aanvulling met ontbrekende branches binnen de eigen functie. Voor Soest-Zuid wordt een uitbreiding van 1350 m² v.v.o. met een marge van 20% aangegeven;
- de Ossendamweg/Vondellaan vormen een groot verkeersknelpunt. De te nemen maatregelen moeten zijn gericht op verbetering van de doorstroming en beperking van de overlast voor de omgeving. Een structurele ontlasting van beide wegen kan niet worden verkregen, daar deze deel uit maken van de zogenaamde "Koningswegroute"; een van de belangrijkste verkeerswegen van geheel Soest;
- bevordering van het openbaar vervoer, verbetering van voorzieningen langzaam verkeer en beperking van de automobiliteit.

Met betrekking tot de Ossendamweg/Vondellaan loopt nog discussie over de wijze van uitvoering van de beoogde maatregelen. Vooralsnog wordt uitgegaan van inpassing in de huidige omgeving. Deze situatie is dan ook tot uitgangspunt van het onderhavig bestemmingsplan genomen. Wordt te zijner tijd tot aanpassing van de ruimtelijk-functionele opbouw besloten, dan zal een en ander middels een herziening van het bestemmingsplan "Soest-Zuid" worden geregeld.

2.9. Samenvattende conclusies

Uit het vorenstaande kunnen de volgende samenvattende conclusies worden getrokken:

- *het plangebied heeft geen specifieke cultuur-historische waarden;*
- *binnen het plangebied kan een onderscheid worden gemaakt in het centrumgebied, het gebied ten oosten van de Birkstraat en het gebied ten zuiden van de Vondellaan/Ossendamweg. Elk gebied heeft een eigen karakter. Met name het centrumgebied ter weerszijden van de Soesterbergsestraat vraagt om bijzondere aandacht. Doelstelling hiervan is het verkrijgen van een heldere positie van dit gebied in geheel Soest-Zuid;*
- *met betrekking tot de wegenstructuur wordt uitgegaan van het behoud van de huidige opbouw. Wel zal door middel van (incidentele) inrichtingsmaatregelen naar een versterking van de opbouw en verhoging van de verkeersveiligheid worden gestreefd;*
- *de verkeersfunctie van het wegvak van de Soesterbergsestraat tussen de Ossendamweg en de Birkstraat dient meer in overeenstemming te worden gebracht met de erffunctie behorend bij een winkelcentrum;*
- *de parkeersituatie nabij de Zuidpromenade vormt een ruimtelijk-functioneel sterk en behoudenswaardig punt. Bij de reconstructie van het parkeerterrein moet*

worden gelet op de bereikbaarheid van het winkelcentrum door ouderen, gehandicapten en chronisch zieken;

- *de groenstructuur dient met name in relatie tot het wegenpatroon te worden vormgegeven;*
- *de winkels zijn redelijk geconcentreerd rond de Zuidpromenade: de overige voorzieningen zijn sterk verspreid over het gehele plangebied gelegen. Een verdere concentratie dient te worden nagestreefd, waarbij wordt aangesloten op de Zuidpromenade;*
- *de beperkte uitbreidingsruimte van het kernwinkelgebied dient bij te dragen tot een maximale versterking en verbetering van het centrumgebied. De nieuwe en/of vervangende winkelruimten dienen hiertoe bij voorkeur in direct raakvlak tot de Soesterbergsestraat als hoofdas te worden gesitueerd.*

HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGSREGELING

In het onderhavig plangebied kunnen op diverse plaatsen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt de visie van het gemeentebestuur op deze (her)ontwikkelingsgebieden weergegeven.

3.1. Centrumgebied

Het centrum van Soest-Zuid strekt zich over een relatief grote lengte langs de Soesterbergsestraat uit. Binnen deze lintbebouwing spelen problemen ten aanzien van de functionele opbouw, de verkeersstructuur en de ambachtelijke en industriële bedrijven. Deze problemen maken, samen met de geconstateerde behoefte aan uitbreiding van het winkelcentrum, een fundamentele bezinning op de ruimtelijk-functionele opbouw van het centrum noodzakelijk.

Vooruitlopend op het onderhavig bestemmingsplan is daartoe een herontwikkelingsplan voor het centrumgebied opgesteld. Dit plan is een apart onderwerp geweest van inspraak en besluitvorming door de gemeenteraad. In deze paragraaf wordt volstaan met het weergeven van een samenvatting van dit plan.

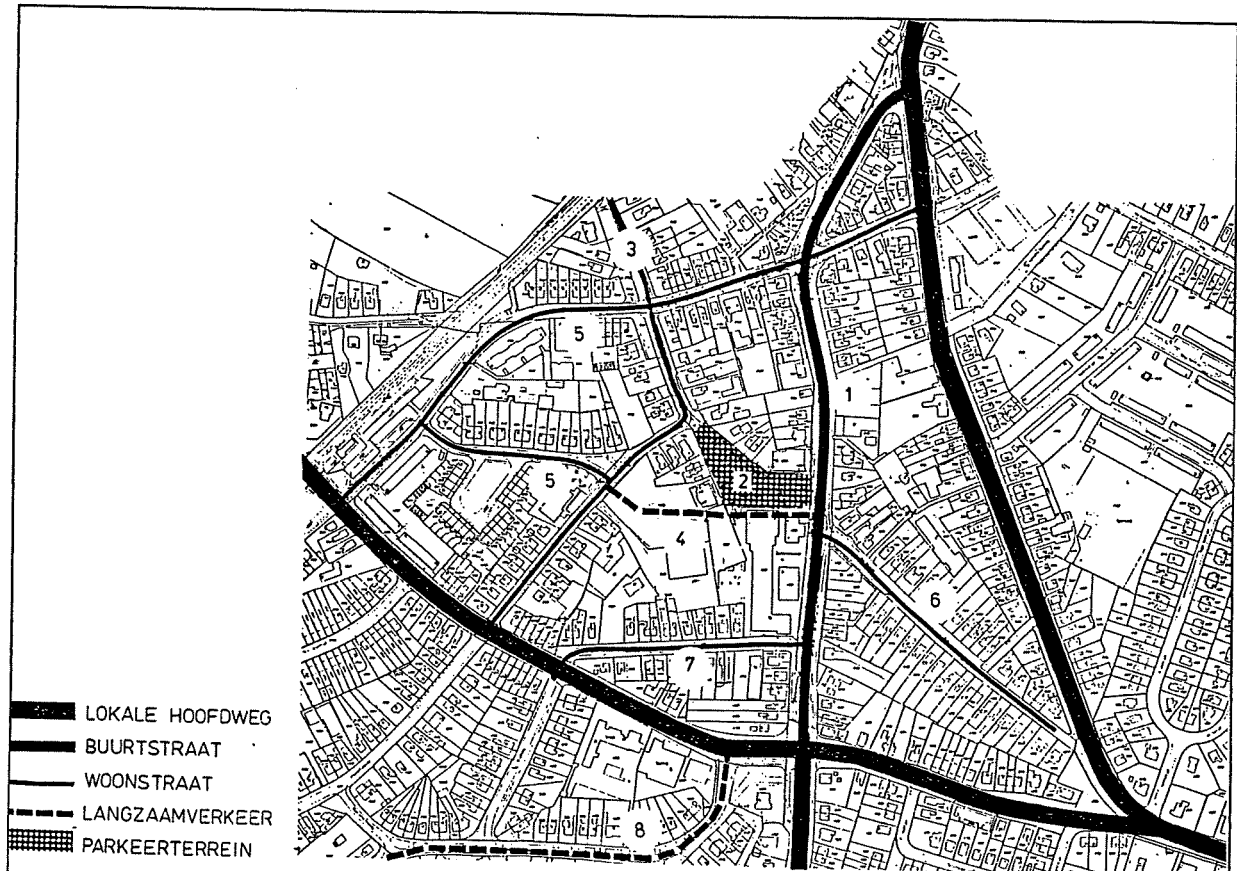
3.1.1. Randvoorwaarden

De (structurele) randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het centrum zijn aangegeven in de Structuurvisie gemeente Soest d.d. september 1992. Aan de hand van de specifieke kenmerken van het plangebied zijn deze randvoorwaarden verder geconcretiseerd.

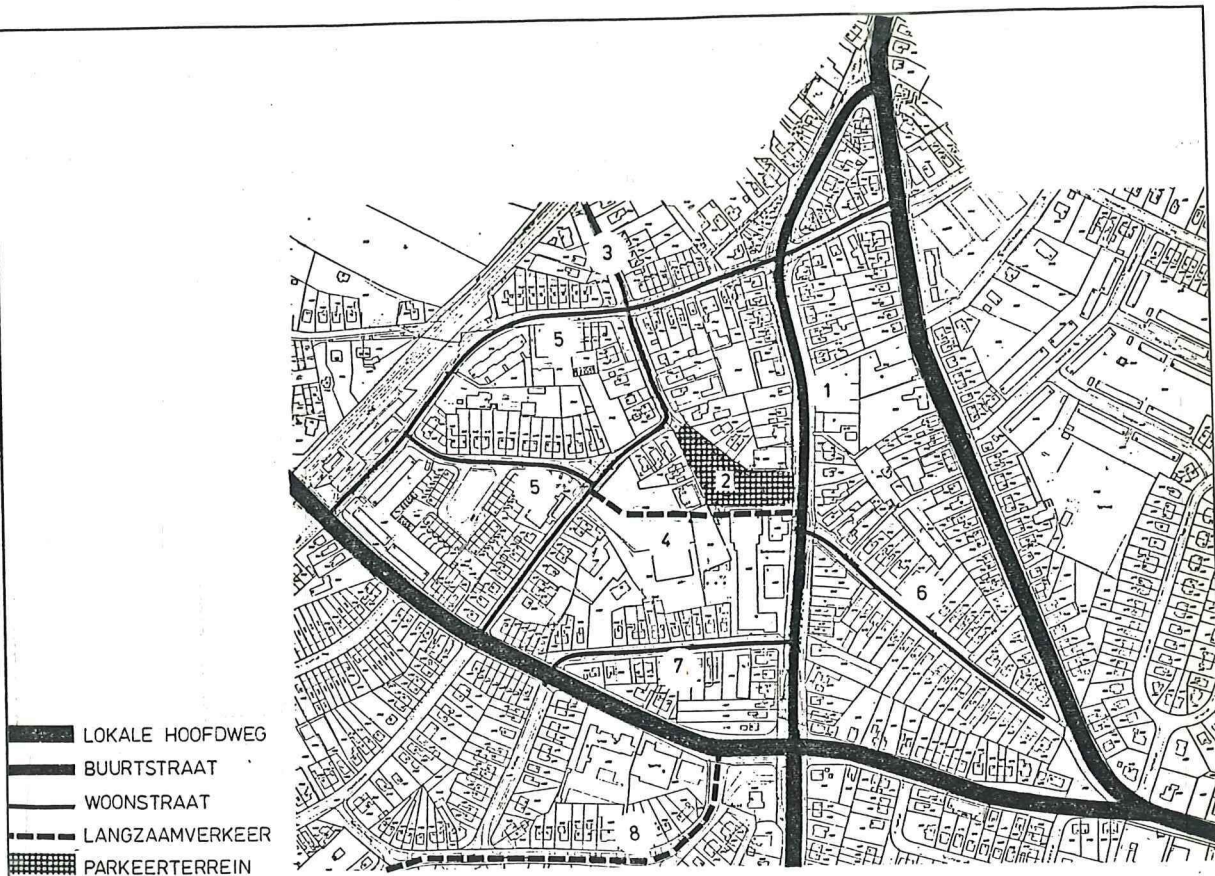
1. Functionele opbouw

Om het winkelcentrum zijn huidige functie goed te laten vervullen is, is de uitvoering van een samenhangend pakket maatregelen noodzakelijk, te weten:

- er dient voldoende uitbreidingsruimte te worden geboden aan gevestigde ondernemers. Concreet betekent dit, dat maximaal circa 1350 m² v.v.o. plus 20% marge aan het winkelloppervlak kan worden toegevoegd. Dit komt neer op een brutoverkoopvloeroppervlak van circa 1620 m² v.v.o.;
- de geboden ruimte is op de eerste plaats benut voor uitbreiding van de supermarkt met 479 m² v.v.o. naar circa 1.100 m². Deze uitbreiding is voor de versterking van de positie van het gehele centrum essentieel;
- de overige uitbreiding van het winkelcentrum Zuidpromenade (491 m² v.v.o.) is met name in de non-foodsector gerealiseerd. De aard van deze bedrijven is in overleg met de ondernemers bepaald, waarbij rekening is gehouden met de marktontwikkeling;
- het is van belang om de uitbreidingsruimte zodanig te situeren, dat er een maximale versterking optreedt van het winkelgebied rond de Zuidpromenade. Het na de uitbreiding van het winkelcentrum Zuidpromenade resterend nieuw v.v.o.-oppervlak (650 m²) zal voor de nieuwbouw aan de noordkant van het parkeerplein en voor andere projecten in het centrumgebied worden gebruikt;



Verkeersstructuur



Verkeersstructuur

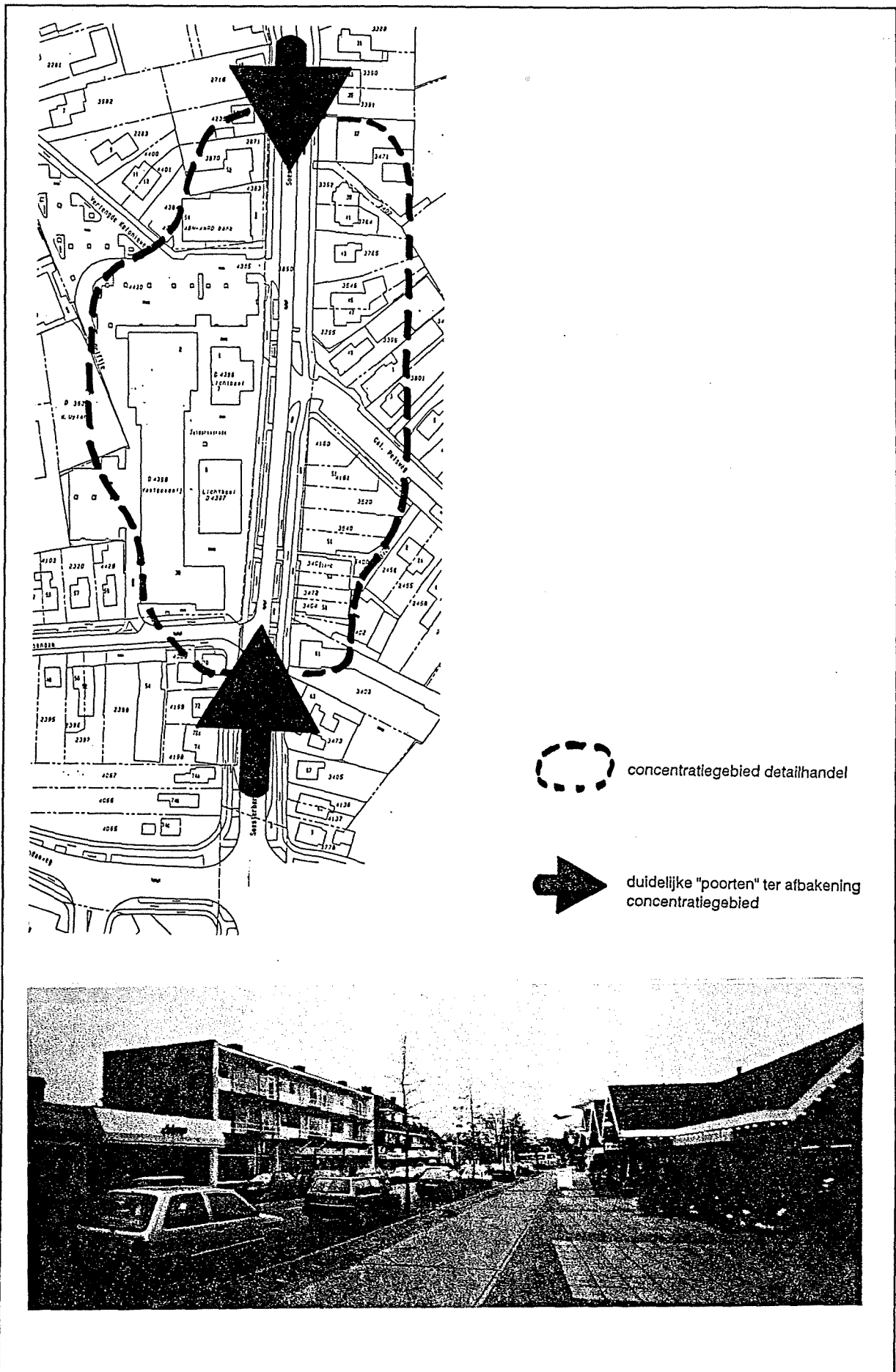
RE 5 mit
1 t. K. John
Z₃ ugen
+ 1 Anmerk

- gestreefd moet worden naar een versterking van de bestaande winkels aan de oostzijde van de Soesterbergsestraat, teneinde de kwaliteit en de service te verhogen;
- extra vestigingsmogelijkheden kunnen ontstaan (dus boven het voornoemd oppervlak van 1620 m² v.v.o) als bestaande winkels zich verplaatsen. Hierbij geldt wel de voorwaarde, dat het achterblijvend winkelpand aan de winkelfunctie wordt onttrokken. Het extra benodigd oppervlak voor deze wijze van uitbreiding kan pas worden bepaald na gericht overleg met de desbetreffende ondernemers;
- herinrichting van de Soesterbergsestraat op het wegvak "Vondellaan-Eikenlaan" is nodig. Deze nieuwe inrichting moet het voor het winkelend publiek onder meer een stuk gemakkelijker en prettiger maken om over te steken;
- de beoogde winkeluitbreiding vraagt om ca 25 parkeerplaatsen extra. De parkeeraccommodatie dient een directe visueel-ruimtelijke relatie tot de Soesterbergsestraat te behouden. Ook het stimuleren van langparkeren voor winkelpersoneel op wat verderaf gelegen plekken is gewenst;
- er dient ruimte te worden geboden voor verplaatsing en nieuw-vestiging van bankfilialen, makelaars, adviesbureaus en horeca. Daarnaast kan ook worden gedacht aan dienstverlenende bedrijfjes (kapsalon, schoenmaker, kledingherstel e.d.).

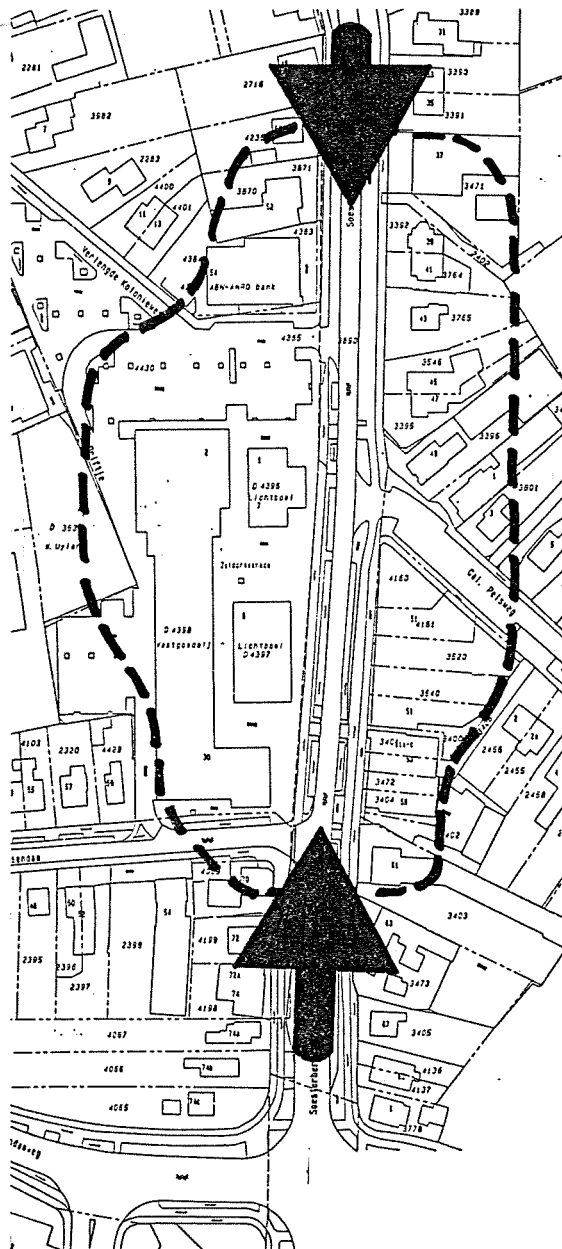
2. Verkeersstructuur

De volgende maatregelen zijn wenselijk:

- de parkeeraccommodatie voor het winkelcentrum dient volledig in raakvlak met de Soesterbergsestraat te worden aangelegd. Hiermee wordt een soepele verkeersafwikkeling bevorderd;
- de parkeeraccommodatie dient te zijn afgestemd om de beoogde maximale omvang van het winkelapparaat. Het parkeerterrein aan de Verlengde Kolonieweg dient daartoe tot circa 120 parkeerplaatsen te worden uitgebreid. Dit terrein dient een directe ruimtelijke relatie te hebben met de Soesterbergsestraat.
- bij de inrichting van Verlengde Kolonieweg dient het thema van hoofdlangzaamverkeersroute tussen Soest-Zuid en de Eng duidelijk tot uitdrukking te komen;
- het is wenselijk de ruimtelijk-functionele relatie tussen het station, het gezondheidscentrum aan de Schoutenkampweg en het winkelcentrum te benadrukken door de huidige langzaamverkeersroute te versterken. De tracering dient nog nader te worden bepaald;
- de Eikenlaan, Buntweg en de Schoutenkampweg vormen woonstraten. De Eikenlaan vormt tevens een onderdeel van de fietsroute en de busroute naar het station. Deze woonstraten dienen, mede op grond van de wensen van aanwonenden, niet in een te directe verbinding met de Soesterbergsestraat te worden gebracht. Hiermee wordt sluipverkeer voorkomen. Dit vraagt wel om een versterking van de begeleiding van de route Verlengde Kolonieweg-Schoutenkampweg. Een duidelijke begeleiding door beplanting en/of bebouwing is hier gewenst;
- de Gallenkamp Pelsweg vormt een woonstraat. De aansluiting op de Soesterbergsestraat dient zodanig te worden heringericht, dat de ondergeschikte ver-



Randvoorwaarden (her)ontwikkeling centrum



concentratiegebied detailhandel



duidelijke "poorten" ter afbakening
concentratiegebied



Randvoorwaarden (her)ontwikkeling centrum

keersfunctie duidelijk naar voren komt. Hiermee worden zoekbewegingen e.d. vermeden;

- de Korte Ossendam vormt eveneens een woonstraat. Teneinde deze ondergeschikte verkeersfunctie te benadrukken, dient tot herinrichting van de kruispunten met de Soesterbergestraat en de Ossendamweg te worden overgegaan.

3. Groenstructuur

De groenstructuur wordt in direct raakvlak met het wegenbeloop vormgegeven door:

1. de aansluitingen van de Soesterbergsestraat op respectievelijk de Ossendamweg en de Birkstraat door groenvoorzieningen te markeren;
2. langs de Soesterbergsestraat laanbomen aan te brengen. Deze dient tevens "ter binding" van de nu weinig samenhangende gevelwanden;
3. langs de Verlengde Kolonieweg een continue laanbeplanting aan te brengen. Tezamen met de verhardingsmaterialen dient het sfeerbeeld van de paden over de Eng te worden benaderd;
4. de aansluiting tussen de onder -2- en -3- genoemde routes dienen in de vorm van een "knooppunt" te worden vormgegeven. Op dit punt dient ruimte te worden gevonden voor verblijf/rusten/ontmoeten;
5. het beplantings- en inrichtingsbeeld van de Eikenlaan dient te worden aangepast ter benadrukking van de doorgaande langzaamverkeersroute;
6. het kruispunt "Schoutenkampweg-Buntweg" dient eveneens door middel van groenvoorzieningen als een "knoop/plein" te worden gemarkeerd;
7. het plein aan de Buntweg vormt een behoudenswaardig groenelement.

4. Overige aspecten

Met betrekking tot de overige aspecten kunnen de volgende randvoorwaarden worden genoemd:

- de ambachtelijke en industriële bedrijven zullen worden behouden, behoudens het bedrijventerrein aan het Driftje. Dit verkrijgt bij de herontwikkeling van het centrumgebied een woonfunctie;
- extra aandacht dient te worden besteed aan de afvalinzameling (aanleg milieueiland). Deze dient zich zowel op de bezoekers als op de winkelbedrijven te richten.

3.1.2. Invulling centrumgebied

Voor het centrumgebied zijn diverse ontwikkelingsmodellen opgesteld. Deze zijn besproken in de nota "Herontwikkelingsplan centrumgebied Soest-Zuid". Na afweging van de verschillende modellen is uiteindelijk gekozen voor de variant "Uitbreiding Zuidpromenade in noordelijke richting". Dit plan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

1. Uitbreiding zuidpromenade

Bedrijfs- en planeconomisch is realisering van de uitbreiding van de supermarkt essentieel. Deze kan alleen aan de noordzijde van de Zuidpromenade worden gerealiseerd. Hiertoe wordt een strook grond met een breedte van circa 18 meter bebouwd.

Bij de herontwikkeling van de Zuidpromenade is een versterking van de oriëntatie van de passage op de Soesterbergsestraat nagestreefd. Hiermee presenteert deze passage zich op een heldere wijze naar deze straat. Een en ander maakt aanpassing van de opbouw en vormgeving van de 3 hoofdtoegangen tot de Zuidpromenade noodzakelijk. Dit is als volgt bewerkstelligd.

De meest belangrijke toegang tot de Zuidpromenade is de noordelijke gelet op het hier aanwezige parkeerterrein en de supermarkt C1000. In de planvorming is aan deze zijde van de passage een bijzonder accent gegeven. De passage wordt onder een hoek van 45 graden in noord-oostelijke richting afgebogen. Aansluitend zijn het paviljoen van de boekhandel en de uitbreiding van de supermarkt geprojecteerd.

De hoogte van deze uitbreiding bedraagt circa 4 meter. Alleen op de hoek met 't Driftje wordt in een tweede bouwlaag voorzien. De hoogte hiervan bedraagt circa 8 meter. Deze hoogtemaat sluit redelijk aan op de omliggende bebouwing.

Door afronding van de noordelijke rooilijn ter hoogte van 't Driftje is in stedenbouwkundig opzicht een evenwichtige situering van de apotheek behouden. De apotheek maakt in de nieuwe situatie volledig deel uit van de westelijke gevelwand van het plein. Mede hierdoor is vanaf de zuidelijke ontsluitingsweg een direct zicht op dit gebouw mogelijk. Ter optimalisering van de bereikbaarheid wordt de toegang van de zuid- naar de noordkant van het gebouw verplaatst.

2. Renovatie Zuidpromenade

De oostelijke gevel van de Zuidpromenade wordt opgeknapt door de uitvoering van de volgende maatregelen:

- het centrale plein ter hoogte van de ingang van de C1000 wordt versmald door uitbreiding van de paviljoens. De breedte van de passage bedraagt circa 7 meter en is toereikend voor het uitstallen van producten en voor een comfortabele passage met winkelwagentjes;
- bij de zuidelijke ingang worden de winkelruimten vergroot ten behoeve van het Kruidvat en Blokker. Onderzocht wordt of door uitplaatsing van een kleine winkel een verdere vergroting van beide trekkers mogelijk is;
- ter versterking van de beeldkwaliteit van de Zuidpromenade worden de paviljoens opgeknapt door aanpassing van de kleurstelling van het houtwerk.

3. Parkeeraccommodatie Verlengde Kolonieweg

De noordelijke uitbreiding van het winkelcentrum leidt tot een beduidende versmaling van de toegang vanaf de Soesterbergsestraat tot het parkeerterrein en daarmee tot een evenredige verkleining van de parkeercapaciteit. Dit is niet acceptabel, daar de parkeerbehoefte door deze uitbreiding juist zal stijgen tot circa 140 parkeerplaatsen (bron: gemeente Soest). Met andere woorden, reconstructie van het bestaande parkeerterrein is noodzakelijk.

Door afbraak van de panden Verlengde Kolonieweg 7 t/m 11 en Soesterbergsestraat 48 t/m 52 wordt de benodigde ruimte voor reconstructie van het stedelijk gebied verkregen. Op de vrijkomende ruimte wordt een aaneengesloten parkeerterrein met circa 120 parkeerplaatsen aangelegd (aanvullend wordt aan 't Driftje 20 parkeerplaatsen voor winkelend publiek aangelegd en circa 20 parkeerplaatsen voor winkelpersoneel). Een deel van de parkeerplaatsen zal bereikbaar moeten zijn voor gehandicapten. Voorts zal bij de inrichting van het parkeerplein en het gehele openbaar gebied nauwlettend moeten worden gekeken naar deze doelgroep in de samenleving. Het winkelgebied zal voor gehandicapten, ouderen en andere minder zelfredzame personen bereikbaar moeten zijn.

De primaire ontsluiting van dit parkeerterrein wordt gevormd door de bestaande ontsluitingsweg ten zuiden van het pand Soesterbergsestraat 54. Gelet op het intensief karakter van de verkeersbewegingen van en naar dit parkeerterrein is de aanleg van een tweede ontsluiting gewenst. Het Driftje is hier gelet op de profilering niet voor geschikt: de Schoutenkampweg eveneens niet gelet op de sterke woonfunctie. Om deze reden is in de aanleg van een tweede ontsluitingsweg voorzien. Deze is ter plaatse van het pand Soesterbergsestraat 50 geprojecteerd.

Verder moet aandacht worden geschonken aan een staanplaats voor de ambulante handel. Aanvullend zal bij de inrichting van het plangebied aandacht worden besteed aan verwijdering van afval. Het streven is gericht op de aanleg van een zogenaamd milieu-eiland voor:

- gescheiden inzameling van groente, fruit en tuinafval;
- intensivering van gescheiden inzameling van oudpapier, textiel, glas enz.

4. Nieuwbouw Soesterbergsestraat 52

Het pand Soesterbergsestraat 52 wordt volledig vervangen. Het is van belang, dat het gebouw een eenheid vormt met het aangrenzende pand van ABN/AMRO. Dit wordt bewerkstelligd door het stellen van de volgende voorwaarden:

- het pand mag maximaal uit drie bouwlagen bestaan;
- de derde bouwlaag wordt zonnig "met een kapaanzet" gerealiseerd;
- de begane grond verkrijgt een winkelfunctie (ter vervanging van de bestaande winkelruimte);
- op de eerste en tweede bouwlaag wordt de realisering van woningen voorgestaan. Aan de zijde van de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordkant van dit perceel mogen de eerste en tweede bouwlaag de bouwgrans met maximaal 1.50 meter overschrijden;
- middels etalages wordt een representatieve aansluiting verkregen op niet alleen de Soesterbergsestraat, maar ook op de nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse van het pand Soesterbergsestraat 50;
- een souterrain onder het maaiveld is toegestaan voor winkeldoeleinden, opslag en berging.

5. Nieuwe pleinwand

Het is belangrijk, dat de omgevingskwaliteit van het nieuwe parkeerplein hoogwaardig wordt. Tevens moeten er vanaf dit plein logische looproutes ontstaan naar de verschillende bestemmingen binnen het centrumgebied. Om dit te bewerkstelligen is het wenselijk, dat het plein door bebouwing wordt omsloten.

Om deze omsluiting te verkrijgen is de realisering van een aangesloten gebouw aan de noordzijde van dit parkeerplein gewenst. Dit gebouw zal tussen de Schoutenkampweg en de Soesterbergsestraat worden gesitueerd. Aan de ontwikkeling van dat gebouw kunnen de volgende ruimtelijke en functionele randvoorwaarden worden gesteld:

- op de begane grond kan circa 900 m² commerciële functies worden gerealiseerd. Gedacht wordt aan circa 500 m² detailhandel en de rest voor maatschappelijke, zakelijke dienstverlening en horeca). De detailhandelsruimten dienen aansluitend op de passage tussen de Soesterbergsestraat en het parkeerplein te worden gesitueerd;
- in overeenstemming met de structuurvisie kunnen boven de begane grond appartementen worden gerealiseerd;
- het gebouw bestaat uit maximaal 3 bouwlagen (bouwhoogte circa 9.50 meter). De begane grond (3.50 meter hoog) mag over de gehele oppervlakte van het bouwperceel worden gerealiseerd en de daarboven geprojecteerde woonlagen (elk 3.00 meter hoog) met een diepte van circa 10.00 meter. Het profiel en de afmetingen van een dergelijk gebouw komen overeen met die van een fors eengezinshuis. Een dergelijke maatvoering sluit goed aan op de omgeving. Het aaneengebouwd karakter onderlijnt tevens de centrumfunctie van het plein in het bijzonder;
- de vormgeving van de "noordwand" dient zorgvuldig plaats te vinden. Een te massaal gebouw dient te worden vermeden. Door middel van onder meer verticale geleiding dient aansluiting te worden gevonden op de gebruikelijke relatief "smalle" maatvoering van de bestaande panden in het centrumgebied;
- met betrekking tot het parkeren wordt in eerste instantie uitgegaan van medegebruik van het centrale parkeerplein. Ter vermijding van een te grote belasting is echter de ontwikkeling van een eigen parkeerterrein voor de geprojecteerde woningen gewenst. Hiertoe kan een deel van de nu onbebouwde gronden van de roggebroodfabriek worden gebruikt. Op deze gronden kan één parkeerplaats per te bouwen appartement worden aangelegd. De intentie is om dit parkeerterrein via een onderdoorgang in de pleinwand te ontsluiten.

6. Opbouw oostelijke gevelwand Soesterbergsestraat

De kwaliteit van de oostelijke gevelwand is matig. Het betreft zowel de vormgeving als de functionele invulling. Een renovatie van deze wand is gewenst. Gelet op de versnipperde eigendomssituatie is een integrale herontwikkeling niet mogelijk.

Aan de meer individuele bouwplannen zullen in ieder geval de volgende randvoorwaarden worden gesteld:

- op de begane grond van de panden aan de Soesterbergsestraat 31 t/m 49 oneven en 49A t/m 61 oneven dienen zoveel mogelijk commerciële ruimten te worden gesitueerd;
- de bebouwing dient in principe in de huidige rooilijn te worden gesitueerd. Alleen ter hoogte van de panden Soesterbergsestraat 31, 33 en 35 mag -onder stringente voorwaarden- enigermate door de rooilijn worden gebouwd. Hiermee wordt de beoogde poortfunctie van het winkelgebied onderlijnd;
- boven de commerciële ruimten mag/moet ook hier worden gewoond. Maximaal mogen er boven de winkellaag twee bouwlagen worden gerealiseerd (totaal dus drie bouwlagen). De derde bouwlaag wordt bij voorkeur in de vorm van een kapconstructie gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten op het algemene sfeerbeeld van de Soesterbergsestraat. Deze maatvoering sluit goed aan op de bestaande omvang van de bebouwing, zie bijvoorbeeld de panden Soesterbergsestraat 51A t/m 59 (oneven). Deze bestaan respectievelijk uit een flatgebouw van drie bouwlagen (bouwhoogte circa 10 meter) en een gebouw met twee bouwlagen en een kap (gothoogte circa 6 meter, nokhoogte circa 12 meter);
- een uitzondering op de gegeven regel kan het pand Soesterbergsestraat 49A/51 op de hoek met de Gal. Pelsweg vormen. Vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 12.35 meter is hier acceptabel. Wel geldt de voorwaarde, dat de vierde laag terugliggend wordt uitgevoerd. De architectuur dient op het aangrenzende pand Soesterbergsestraat 51A en 51B te worden afgestemd. Bij de herontwikkeling van dit hoekpand verdient het parkeren aandacht. Dit betekent, dat onder het gebouw een parkeerkelder gerealiseerd moet worden. Deze dient vanaf de Gal. Pelsweg te worden ontsloten;
Door een bijzondere vormgeving van het noordpunt van dit gebouw wordt een ruimtelijke accentuering van de aansluiting tussen de Gal. Pelsweg en de Soesterbergsestraat verkregen;
- het toekennen van een centrumfunctie aan deze zijde van de Soesterbergsestraat zal tot een evenredige toename van de parkeerdruk kunnen leiden. Als stringente voorwaarde aan een vergaande ontwikkeling geldt de aanleg van een voldoende aantal parkeerplaatsen op eigen erf.

7. Herinrichting Soesterbergsestraat

Herinrichting van de Soesterbergsestraat is gewenst. Het straatbeeld ter hoogte van het onderhavig kernwinkelgebied dient een vriendelijker karakter te verkrijgen. Hiermee worden onder meer de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid bevorderd. Het autoverkeer wordt hiermee gedwongen de rijsnelheid aan te passen aan het veelvuldig voorkomend kruisend langzaamverkeer. Deze aanpassing kan plaatsvinden zonder het doorgaand karakter van deze route te verliezen. Hierbij kan worden gebruik gemaakt van ervaringen, die op diverse vergelijkbare centra is opgedaan.

De hoofdlijnen van de beoogde herinrichting zijn :

- de aanleg van een "ruimtelijk zwaartepunt" ter hoogte van de ABN/AMRO bijvoorbeeld in de vorm van een plateau. Doel is een grotere binding tussen de beide gevelwanden van de Soesterbergsestraat te verkrijgen;

- benadrukken zone met informele inrichting in de lengte-as van de Soesterbergsestraat door middel van een afbakening met "poorten" (versmalling van het straatprofiel) van beide uiteinden van het winkelcentrum;
- aanpassing van het beplantingsbeeld;
- aanleg van "plateaus" ter markering van de plaatsen waar kruisend voetgangersverkeer wordt verwacht;
- aanbrengen van stallingsmogelijkheden voor fietsen voor elke winkelwand en in het bijzonder nabij de Zuidpromenade;
- aanleg van enkele invalidenparkeerplaatsen in het openbaar gebied.

3.2. Herontwikkelingsplan 't Driftje

Randvoorwaarden

Overeenkomstig de structuurvisie wordt een integrale herontwikkeling van het bedrijventerrein aan het Driftje voorgestaan. Dit maakt verplaatsing van de hier nu gevestigde timmerfabriek en het kantoor van een aannemer noodzakelijk. Na verplaatsing worden de bedrijfsgebouwen afgebroken.

Met betrekking tot de nieuw te realiseren functies zijn de volgende randvoorwaarden te stellen:

- de nieuwbouw dient een woonfunctie te verkrijgen. Een belangrijk deel van de nieuwbouw zal bestaan uit appartementen. Tot deze bouw is besloten om de woonfunctie bij het winkelcentrum te versterken;
- in dit gebied moeten ten minste 20 parkeerplaatsen voor het winkelend publiek worden aangelegd. De totale parkeeraccommodatie komt daarmee op het berekend aantal van 140 parkeerplaatsen voor het winkelend publiek;
- in het gebied dient verder ruimte beschikbaar te zijn voor parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelpersoneel en voor bezoekers van woningen;
- 't Driftje behoudt de huidige functie voor bevoorrading van de Zuidpromenade. Wel zal de bevoorrading voor de supermarkt beter moeten worden gestructureerd. Hiermee wordt de huidige overlastsituatie beëindigd.
- ter vermijding van verkeers- en parkeeroverlast in de woonbuurt ter weerszijden van de Schoutenkampweg zal geen doorgaande autoverbinding tussen 't Driftje en de Schoutenkampweg worden aangebracht.

Uitwerking

De uitwerking voldoet aan de volgende uitgangspunten:

- aansluitend op de panden aan de Korte Ossendam 39 en 47 t/m 59 (oneven) is voorzien in de bouw van twee onder een kapwoningen. Deze zijn met de achterzijde op deze bebouwing georiënteerd. Dit vormt een soepele overgang tussen oud en nieuwbouw. Tevens wordt de huidige onbevredigende uitzichtssituatie op het parkeerterrein en de timmerfabriek hiermee definitief beëindigd;
- aansluitend op de Schoutenkampweg in het algemeen en de panden Schoutenkampweg 1 t/m 5, Driftje 2 en 4 is gekozen voor de bouw van "twee onder een kapwoningen". Hiermee wordt een soepele overgang tussen bestaand en nieuwbouw verkregen;

- centraal op het terrein is een appartementengebouw geplaatst bestaande uit 4 woonlagen, waarvan de bovenste laag met een kapaaanzet wordt uitgevoerd. De maximale bouwhoogte is 12,25 meter, exclusief een algemene vrijstelling van 10%. In vergelijking met het vigerend bestemmingsplan (situering parallel aan 't Driftje) heeft dit gebouw nu een optimale zuidoriëntatie. In de onderbouw wordt een parkeerkelder aangebracht. Deze biedt ruimte voor 38 parkeerplaatsen;
- voor een appartementen-gebouw met deze omvang is om een aantal redenen gekozen:
 - a. het uitgangspunt tot versterking van de woonfunctie. Tevens wordt door middel van een dergelijke intensieve woonvorm de strategische ligging van 't Driftje ten volle benut;
 - b. het woongebouw is in dit volume goed vanaf de Soesterbergsestraat zichtbaar. Hiermee wordt de wat verscholen situering van het nieuwe woongebied gecompenseerd;
 - c. door de omvang wordt tevens een draagvlak verkregen voor de realisering van voorzieningen, als de parkeergarage en de liften in het gebouw;
- de appartementen worden ontsloten vanaf de Schoutenkampweg. Dit woonpad loopt visueel en functioneel voor voetgangers door naar het Driftje;
- aansluitend op 't Driftje worden aan de zuidzijde van het appartementengebouw parkeer- en groenvoorzieningen aangebracht. De inrichtingskwaliteit dient zeer hoogwaardig te zijn, teneinde de ligging aan de achterzijde van het winkelcomplex afdoende te compenseren;
- de verbinding met de Korte Ossendam via de expeditiestraat behoudt het huidige secundaire/informele karakter.
- door middel van een vrijstelling is de mogelijkheid aanwezig om uit te gaan van een kapaaanzet en een terrasvormige gevel. (zie artikel 8, lid 7 van de voorschriften).

Tweede fase

Bij deze gehele herontwikkeling wordt vooralsnog uitgegaan van handhaving van het bedrijfspand achter de panden Schoutenkampweg 15 t/m 25. Echter, ook hier is functieverandering gewenst. Aan deze tweede fase kunnen de volgende randvoorwaarden worden verbonden:

- de aanleg van een woonpad naar de Korte Ossendam;
- de bouw van ten hoogste drie vrijstaande/halfvrijstaande woningen.

Middels deze opzet wordt bewerkstelligd, dat ook hier een soepele aansluiting van de nieuwbouw op de omringende bestaande eengezinswoningen wordt verkregen.

3.3. Randstadterrein

In het gebied ten westen van het centrum bevindt zich het voormalig bedrijventerrein "Randstad". Overeenkomstig de structuurvisie is het zeer gewenst, dat dit gebruik wordt beëindigd en vervangen door een woonbestemming.

De herontwikkeling tot woongebied is vooralsnog financieel niet haalbaar, mede gelet op de aanwezige bodemverontreiniging. Om deze reden is gekozen voor een bestemming overeenkomstig het huidige, bedrijfsmatig gebruik. Doet de kans tot her-

ontwikkeling zich voor, dan zal op dat moment worden gezien of daaraan medewerking wordt verleend. De planologische regeling wordt op dat moment middels een partiële herziening geregeld.

3.4. Verdichting Soest-Zuid diverse plaatsen

In overeenstemming met het terughoudend beleid ten aanzien van verdere verdichting van de bebouwingsstructuren zijn slechts op enkele plaatsen nieuwbouwmogelijkheden opgenomen. Deze worden in deze paragraaf puntsgewijs gemotiveerd:

- aan de Esdoornlaan komt nog een onbebouwd perceel voor, waarop krachtens het vigerend bestemmingsplan 5 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Deze vigerende bestemming wordt thans bekrachtigd, daar dit een verworven recht vormt. Stedebouwkundig gezien bestaan tegen de bouw van deze 5 woningen geen bezwaren, aangezien daarmee een goede aansluiting wordt verkregen met de bestaande woningen langs de Esdoornlaan;
- aan de Jeneverbesweg bevindt zich momenteel een gymnastieklokaal. Aan dit lokaal bestaat geen behoefte. Mogelijkheden tot hergebruik zijn niet aanwezig. Dit leidt tot een logisch gevolg: afbraak! Aan verruiming van de speel- en groenvoorzieningen bestaat geen behoefte. De wijk heeft hier immers een ruim en extensief karakter. Dit betekent, dat er geen bezwaren bestaan tegen het oprichten van vervangende woningen. In het kader van het onderhavig plan is de bouw van twee halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt;
- aan de Bartolottilaan bevindt zich nu achter de lintbebouwing een bedrijfsruimte. Deze ruimte past naar vorm en omvang niet in deze zeer hoogwaardige rand van de bebouwde kom. Zeker nu het gebruik is beëindigd, doet de mogelijkheid tot sanering zich voor. Ter behoud van de economische waarde van de gronden is voorgesteld ter plaatse de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Deze woning is zodanig gesitueerd, dat er ruimtelijk een zeker verband met de Bartolottilaan zal ontstaan. Bovendien mag de bestaande woning worden gesloopt en vervangen door een grotere vrijstaande woning;
- aan de kruising tussen de Soesterbergsestraat en de Hildebrandlaan bevindt zich het perceel van het voormalig restaurant "La Grande Bouffe. Geheel overeenkomstig het bestaande straatbeeld en de te versterken groene ruimte mogen op dit perceel 4 half-vrijstaande woningen in een villa-achtige structuur worden gebouwd;
- aan dezelfde kruising staat momenteel een vrij grote villa. Deze verkeert in een slechte staat. Op dit perceel (plaatselijk bekend Soesterbergsestraat 105) mogen in plaats van genoemde villa twee vrijstaande woningen worden gebouwd;
- aan de Vosseveldlaan bevinden zich op diverse plaatsen nog onbebouwde percelen. Door middel van de bouw van vrijstaande of halfvrijstaande woningen wordt deze bebouwingsstructuur ruimtelijk-structureel afgerond. Het woningtype is daarbij afgeleid van de in het algemeen langs deze straat voorkomende bebouwing. Op de plankaart is aangegeven, waar of vrijstaand of half-vrijstaand mag worden gebouwd

HOOFDSTUK 4. BEHEERSREGELING

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de beheersregeling.

4.1. Opzet juridische regeling

Uitgangspunt

Het plan dient flexibel en doelmatig te zijn. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen schadelijke/ongewenste ontwikkelingen (rechtsbescherming). Het onderhavig plan is derhalve gebaseerd op de volgende principe-opzet:

- aan de gebruiker van gronden en opstallen wordt zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd;
- indien wellicht een beperking moet worden gesteld, kunnen Burgemeester en Wethouders zonodig een beperking stellen, de zogenaamde "nadere eisen";
- indien beschadiging van belangen wordt verwacht, biedt het plan wel ruime mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in de vorm van "vrijstellings of wijzigingsbevoegdheid" opgenomen.

Wijziging Wet Ruimtelijke Ordening (WRO)

Bij de vrijstellingsmogelijkheden is een bezwarenprocedure voor belanghebbenden opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid is altijd een, in de WRO omschreven, bezwarenprocedure gekoppeld. Het nieuw toegevoegde achtste lid van artikel 11 WRO maakt het wijzigen (en uitwerken) van het plan zonder goedkeuring van gedeputeerde staten mogelijk, indien:

- gedeputeerde staten bij goedkeuring hebben aangegeven dat de resultaten daarvan -wijzigingen of uitwerkingen - hun goedkeuring niet behoeven, én
- tegen de ontwerp-uitwerking of -wijziging geen bezwaren zijn ingediend.

In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het uitwerken en/of wijzigen een gemeentelijke aangelegenheid.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheden gaan, naar aard en reikwijdte, het gemeentelijk belang niet te boven, waardoor deze binnengemeentelijk kan worden afgehandeld. Bij deze wordt er bij gedeputeerde staten reeds op aangedrongen om bij goedkeuring aan te geven dat wijzigingen hun goedkeuring niet behoeven.

Herziening van de Woningwet

Per 1 oktober 1992 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De Woningwet heeft beperkte consequenties voor het bestemmingsplan. Van belang voor het bestemmingsplan is de onderverdeling van bouwwerken in drie categorieën: vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken. Met name de vergunningsvrije bouwwerken zijn van belang.

De invoering van de nieuwe Woningwet heeft -via het nieuwe artikel 20 WRO- tot gevolg dat regelingen in het bestemmingsplan die het bouwen en gebruiken van vergunningsvrije bouwwerken betreffen, buiten toepassing blijven. Welke die "vrije" bouwwerken zijn, staat vermeld in artikel 43 van de Woningwet.

Een van de belangrijkste "vrije" bouwwerken zijn "overkappingen met een open constructie" ofwel carports. Voor het bouwen van carports is thans onder bepaalde voorwaarden geen vergunning meer noodzakelijk.

De voorschriften zijn op de Woningwet afgestemd (hoogte erfafscheidingen en tuinmeubilair).

4.2. Bestemming Centrumdoeleinden I en II

Doelstelling:

- concentratie van winkels en aanverwante publiekstrekkende functies.

Uitgangspunten nieuwe ontwikkelingen:

- concentratie winkels in kernwinkelgebied;
- concentratie publiekstrekkende functies;
- het winkelcentrum Zuidpromenade is winkelgebied zonder wonen;
- ter verlevendiging is -m.u.v. de Zuidpromenade- het wonen op de verdieping toegestaan.

Bestemmingen:

- de Zuidpromenade is bestemd tot Centrumdoeleinden I zonder wonen;
- het overig kernwinkelgebied is bestemd tot Centrumdoeleinden II met wonen op de verdieping;

Het belangrijkste uitgangspunt voor de regeling van het winkelgebied is concentratie van de winkels op de begane grond. Wonen op de begane grond is niet wenselijk, in verband met de verstoring van het winkelfront. Deze mogelijkheid is eerst na vrijstelling toelaatbaar. Binnen het kernwinkelgebied kunnen ook andere publiekstrekkende functies worden gesitueerd.

Binnen de bestemmingen "Centrumdoeleinden I en II" zijn de volgende functies toegestaan:

- detailhandel;
- aan detailhandel verwante dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals een reisbureau, een makelaarskantoor of bankfiliaal (baliefunctie: dienstverlening aan de klant vindt plaats aan een balie o.i.d.);
- horeca-ondernemingen, met uitzondering van dancings en discotheken. Dancings en discotheken doen afbreuk aan het beoogde karakter van het kernwinkelgebied (menging winkels en woningen) en zijn niet toegestaan.

Door aanduidingen op de plankaart is aangegeven, welke (goot)hoogte en welk bebouwingspercentage toelaatbaar is.

4.3. Bestemming Gemengde doeleinden

Doelstelling:

- grote menging van functies; gebied functioneert als overloopgebied.

Uitgangspunten nieuwe ontwikkelingen :

- bestaande winkelvevestigingen positief bestemmen;
- nieuwe winkels met vrijstelling toegestaan voor zover het gaat om bestaande, verspreid gelegen winkels in Soest;
- wonen is met recht toegestaan, ook op de begane grond.

Bestemming:

- "Gemengde bebouwing", waarbinnen met recht allerlei functies zijn toegestaan;
- de bestaande winkels en horeca-vestigingen worden op de plankaart specifiek aangeduid;
- wijzigingsbevoegdheid om bij beëindiging van winkel- of horecafunctie aanduiding te schrappen.

Op basis van deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- wonen;
- kantoren tot een maximum van 200 m² b.v.o.;
- maatschappelijke en recreatieve voorzieningen;
- autoshowrooms en werkplaatsen.

Andersoortig gebruik dan hiervoor genoemd, zoals de bestaande detailhandel- en horecabedrijven, worden in het gebied met de bestemming "Gemengde doeleinden" toegelaten door middel van een aanduiding op de plankaart.

Ook bedrijven zijn nader aangeduid ter voorkoming van nieuw vestigingen die hinder op de woonomgeving (kunnen) veroorzaken. Met recht zijn ter plaatse van de aanduiding bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 of 2 van de als bijlage opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

4.4. Bestemming Dienstverlening

Begrenzing gebied:

- zie "Structuurbeeld plangebied" uit het vorige hoofdstuk. "Overig gebied" is plangebied met uitzondering van "Kernwinkelgebied" en "Gebied gemengde bebouwing".

Doelstelling:

- het gebied heeft in de eerste plaats een woonfunctie, zo mogelijk verplaatsing van detailhandel en horeca-voorzieningen naar kernwinkelgebied.

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen:

- bestaande winkels worden toegelaten binnen de hoofdbestemming "Dienstverlening";
- overige functies (o.a. wonen, maatschappelijke voorzieningen) positief bestemmen.

Bestemming :

- "Dienstverlening", waarbinnen de verschillende functies specifiek worden aangeduid;
- met vrijstelling kunnen bestaande detailhandel- en horeca-vestigingen in gebruik worden genomen door zakelijke dienstverlening;
- wijzigingsbevoegdheid opnemen om bij beëindiging van winkel- of horecafunctie aanduiding te schrappen.

Detailhandel-, horeca- en dienstverlenende voorzieningen, gelegen buiten het gebied met de bestemmingen "Centrumdoeleinden I en II" en "Gemengde Doeleinden", zijn bestemd tot "Dienstverlening". De overige gebieden hebben overwegend een woonfunctie. Op enkele plaatsen treft men nog een winkel of horeca-voorziening aan. Deze bestaande winkels zullen in het plan worden toegelaten. Detailhandel en horeca dient echter geconcentreerd te worden in het kernwinkelgebied. Nieuwe winkels of horecagelegenheden zijn in dit gebied niet gewenst en worden daarom in het plan niet toegestaan.

De verschillende detailhandels-, horeca- en dienstverlenings-vestigingen worden op de plankaart specifiek aangeduid. Ook de aanwezige "toonzaal" worden niet als zodanig bestemd. Zij krijgen de aanduiding "toonzaal".

Voor zover het kantoren betreft, behorend bij de uitoefening van "vrije beroepen" is een specifieke bestemming niet noodzakelijk, dit gebruik is -als meest doelmatig gebruik- binnen de woning toegestaan.

Gekozen is voor de hoofdbestemming "Dienstverlening", omdat het niet bezwaarlijk wordt geacht wanneer de detailhandels- of horeca-vestiging (geheel of gedeeltelijk) wordt gebruikt voor zakelijke dienstverlening. Hiervoor is een vrijstellingsmogelijkheid in het plan opgenomen.

4.5. Bestemming "Wonen"

Soest-Zuid is, met uitzondering van het centrumgebied, in de eerste plaats een woongebied. Het is dan ook gewenst de huidige woonfunctie in het plangebied te handhaven en zo mogelijk te versterken. Dit betekent dat bij het ontstaan van open ruimten in het gebied (b.v. door verplaatsing van bedrijven) in de eerste plaats aan een woonfunctie of aanverwante functies (b.v. speelplaatsen) moet worden gedacht.

Over het algemeen kan gesteld worden dat bij het ouder worden van de woning, de wens tot veranderingen in en aan de woning bij de zittende bewoner, dan wel bij de komende bewoner, zal toenemen. Meestal kan in nieuwe buurten na enige jaren een toename van bouw aanvragen worden geconstateerd. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, danwel een grotere berging/garageruimte in de achter-, zij- of voortuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (b.v. kinderen de deur uit, pensionering).

Het bestemmingsplan zal mogelijkheden moeten bieden voor genoemde bouw wensen. Daarbij moet worden aangetekend dat de uitbreiding van de woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is veelal beperkt. Uitbreidingen aan de woning bijvoorbeeld kunnen hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen woningen in

veel situaties te gering is. Ook laten de stedenbouwkundige opzet en de architectuur niet elke willekeurige verbouwing toe, uit het oogpunt van welstand.

De wijk is in haar opzet voltooid : slechts op enkele plaatsen is thans ruimte aanwezig voor de bouw van nieuwe woningen. Deze nieuwbouwlocaties zijn :

- voormalig bedrijfsterrein 't Driftje.
- wonen ter plaatse van de percelen Verlengde Kolonieweg 7 en Soesterbergsestraat 48;
- wonen binnenterrein Gal. Pelsweg.
- wonen op diverse lokaties in het centrumgebied boven winkels e.d.

Het bovenstaande leidt tot de volgende bestemmingsopzet voor het wonen in het plangebied:

Bestaande woningen:

- alle bestaande woningen in het plangebied als zodanig bestemmen;
- voor zover mogelijk uitbreidingsmogelijkheden toestaan.

Nieuwbouw woningen:

- mogelijkheden opnemen voor de bouw van woningen op de volgende lokaties:
 1. voormalig bedrijfsterrein 't Driftje.
 2. wonen ter plaatse van de percelen Verlengde Kolonieweg 7 en Soesterbergsestraat 48.
 3. wonen binnenterrein Gal. Pelsweg.
 4. wonen op diverse lokaties boven winkels in het centrumgebied.

De bestaande woningen zijn allen bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming is een bebouwingsvlak aangegeven. De woning dient binnen het woningvlak te liggen. Uitbouwen en bijgebouwen kunnen ook buiten het woningvlak liggen mits, binnen het bebouwingsvlak. Buiten het bebouwingsvlak mogen de gronden in beginsel alleen worden gebruikt als tuin. Slechts uitbouwen van bescheiden omvang, in de vorm van erkers e.d. kunnen via vrijstelling buiten het bebouwingsvlak worden toegelaten. Voor het appartementengebouw aan 't Driftje is daarnaast nog een eigen vrijstellingsregeling opgenomen, die een terrasvormige opbouw mogelijk maakt (art.8 lid 7).

Woningvlak

Het woningvlak geeft het gebied aan, waarbinnen de woning moet worden gesitueerd. Op de plankaart is het maximaal aantal woningen dat aaneen mag worden gebouwd aangegeven. Is bijvoorbeeld in een bestemmingsvlak de code "hv" aangegeven, dan mogen daar maximaal twee woningen aaneen worden gebouwd. Tevens zijn op de plankaart de toegestane goothoogte en hoogte van de bebouwing binnen het woningvlak aangegeven.

Situering woning

Ten aanzien van de situering van de woningen is in de voorschriften een tweetal bepalingen opgenomen:

- de voorgevels van de woningen mogen alleen naar die kant van het woningvlak worden gekeerd, waar de bebouwingsgrenzen zijn ingetekend;

- daar waar woningen niet aaneengebouwd (mogen) worden, dient i.v.m. privacy een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden; indien gewenst kan van deze bepaling vrijstelling worden verleend.

Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning: uitbouwen

Na realisatie van de woningen mag de dan bestaande woning alleen worden uitgebreid door middel van uitbouwen. Een aanbouw aan de woning is een voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning.

De woning mag binnen het woningvlak zonder nadere beperkingen worden uitgebreid door middel van uitbouwen. Dit betekent dat het woningvlak in principe helemaal "volgebouwd" mag worden. Wel dient bij woningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 m in acht te worden genomen.

Ten aanzien van de hoogtematen van het uitbouwen binnen het woningvlak gelden dezelfde eisen als van de woning zelf.

Buiten het woningvlak kunnen de gevolgen van uitbouwen voor de directe omgeving mogelijk ingrijpend zijn. Buiten het woningvlak zijn de mogelijkheden voor uitbouwen dan ook beperkt.

Voor uitbouwen buiten het woningvlak moet een afstand van 3 m tot het verlengde van de voorgevel van de woning in acht worden genomen. Bouwen tot aan het verlengde van de voorgevel kan mogelijk overlast voor andere bewoners of gebruikers van het gebied veroorzaken en/of kan het stedenbouwkundig straatbeeld verstoren en is daarom niet als recht toegestaan. Wel kan eventueel vrijstelling worden verleend voor een aanbouw tot aan het verlengde van de voorgevel, indien is gebleken dat geen overlast of verstoring ontstaat.

Tevens mag een aanbouw tot maximaal 3 meter buiten het woningvlak worden gebouwd (mits gelegen binnen het bebouwingsvlak). De stippellijn als grens van het woningvlak mag dus met maximaal 3 m worden overschreden; de doorgetrokken lijn (bebouwingsgrens) mag in principe niet worden overschreden. De toegestane hoogte van deze uitbouwen buiten woningvlakken is beperkt tot 3 meter.

Deze hoogtematen van de uitbouwen zijn afgestemd op de minimale belasting van de burens in verband met bezonning van de woning en het tuin-terras achter de woning. Daarenboven bestaat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om, indien dit uit het belang van de burens wenselijk wordt geacht, i.v.m. de bezonning nadere eisen stellen ten aanzien van situering en hoogte van de uitbouw.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn gebouwen welke, in tegenstelling tot een aanbouw aan de woning, niet voor bewoning bestemd zijn. Dit betekent echter niet dat een schuurtje of een garage niet aan de woning aangebouwd zou mogen worden. Garageboxen, die niet gekoppeld zijn aan de woningen, zijn in het plan specifiek bestemd tot "Garageboxen".

Bijgebouwen (garage, schuur, berging) mogen worden gebouwd binnen het gehele bebouwingsvlak. De situering van de bijgebouwen is dus niet gekoppeld aan het woningvlak.

Wel geldt voor bijgebouwen dat deze in principe 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning moeten blijven. Eventueel kan hiervan vrijstelling worden verleend.

Ten aanzien van de toegestane hoogtematen geldt, dat binnen het woningvlak bijgebouwen zijn toegestaan tot de goothoogte en hoogte van de bestaande woning; buiten het woningvlak mag de hoogte van bijgebouwen maximaal 3 meter bedragen. De hoogteregeling is dus vergelijkbaar met de toegestane hoogtes bij uitbouwen.

In de voorschriften is een regeling opgenomen voor de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen per woning, welke rekening houdt met de grootte van het perceel. Daarmee wordt voorkomen dat een te grote bebouwingsmassa ontstaat. Een te grote bebouwingsmassa is uit oogpunt van stedenbouw en rechtszekerheid ongewenst.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning binnen de bestemming "Wonen" mag ten hoogste 10% bedragen van de totale oppervlakte van het perceel.

De oppervlakte mag maximaal 40 m² bedragen: bij percelen van >1000m² echter maximaal 64 m².

Vrijstelling praktijkruimte

Uitgangspunt is dat het zogenaamde "vrije beroep" (accountant, architect, kunstenaar etc.), niet storend in de woonwijk, in of bij de woning kan worden uitgeoefend.

Dat gebruik is daarom zonder meer als recht in de woning toegestaan, eventueel met de daarvoor benodigde verbouwingen, mits de woonfunctie overheersend blijft. Mocht verbouwen onvoldoende zijn, dan is het mogelijk (volgens de regeling voor bijgebouwen) een praktijkruimte met een oppervlakte van maximaal 40 m² ten behoeve van dergelijke beroepsuitoefening te bouwen. Een dergelijke vrijstelling geldt ook voor bijgebouwen.

Nadere eisen i.v.m. bezonning

In sommige gevallen kan de situering van een bijgebouw of aanbouw, in samenhang met de bebouwingsmassa (hoogte en goothoogte en lengte in de erfscheiding) een onevenredige belasting van het woongenot van de buren betekenen. Een te grote beschaduwung van het terras en van de gevel kan bijvoorbeeld een verlies aan bezonning en energie betekenen.

Om dit risico te beperken hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid gekregen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de hoogte van bijgebouwen en uitbouwen, indien het voornemen bestaat deze in de erfscheiding te bouwen of binnen een strook van 2,7 meter langs de erfscheiding.

Indien de hoogte van het gebouw of de uitbouw beperkt blijft tot 2,7 m worden geen nadere eisen gesteld, omdat de mate van belasting dan dezelfde is als bij "vrije" bouwwerken, waarvoor een maximale hoogte van 2,7 m geldt. In het bestemmingsplan kunnen, in het kader van de nieuwe Woningwet, geen eisen ten aanzien van deze "vrije" bouwwerken worden opgenomen.

Ook bij het verlenen van vrijstelling voor de bouw van een praktijkruimte kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering en de hoogte.

De mogelijkheid dat een gebouw licht en lucht wegneemt op een "benadeeld" erf hangt samen met een groot aantal factoren, zoals de plaats van het gebouw langs de erfscheiding, de (goot)hoogte en dakhelling van het gebouw en de ligging van het gebouw ten opzichte van de zon (zie ook overzicht "Situering bijgebouwen").

Vanwege dit grote aantal factoren, waarbij het zelfs mogelijk is dat in een vrijwel gelijke situatie toch een andere keuze kan worden gedaan, omdat bijvoorbeeld de burenen geen bezwaar hebben, is het niet doenlijk en niet wenselijk om vooraf in de voorschriften voor elke factor een harde maat op te nemen voor de gevallen waarin nadere eisen zullen worden gesteld.

Uit analyse van de belemmeringshoeken blijkt dat ten aanzien van de bezonning de volgende globale richtlijn als minimum kan worden aangehouden, voor alle tuinen, onafhankelijk van de oriëntatie: het hoogste punt (de nok) van het gebouw kan in ieder geval even zoveel meer bedragen dan 2,7 m als de afstand van dit hoogste punt tot de erfscheiding bedraagt. Dus een bijgebouw of aanbouw in de erfscheiding kan op 1 m uit de erfscheiding in ieder geval een nokhoogte krijgen van 3,7 m (2,7 m + 1 m), zonder dat onacceptabele nadelen optreden voor de burenen. Indien de situering en afmetingen van het bijgebouw, c.q. de aanbouw aan deze richtlijn voldoen zullen in de praktijk geen nadere eisen behoeven te worden gesteld.

In veel tuinen zijn de mogelijkheden groter; of er nadere eisen dienen te worden gesteld zal van geval tot geval worden bekeken.

4.6. Bestemming "Bostuin"

Op enkele percelen aan de zuidkant van het plangebied is gekozen voor de bestemming "Bostuin". Dit brengt het boskarakter van deze percelen tot uitdrukking. De bescherming van deze gronden wordt geregeld in de gemeentelijke APV door een kapvergunning.

Binnen de bestemming "Bostuin" mogen wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder niet-overdekte zwembaden e.d. worden aangelegd c.q. gebouwd. Daarnaast kunnen binnen deze bestemming overkappingen, erf- en terreinafscheidingen en -via vrijstelling- kleine bergingen worden gebouwd.

Het karakter van bostuin mag niet verloren gaan. Om dit te kunnen bewerkstelligen, is in de voorschriften een aanlegvergunning opgenomen voor werkzaamheden als het afgraven/opgraven van gronden, het aanleggen en verharderen van wegen, paden, het vellen, rooien en beschadigen van opgaand houtgewas.

4.7. Bestemming Bedrijfsdoeleinden

In Soest-Zuid zijn op verschillende plaatsen bedrijven gevestigd. Deze bevinden zich meestal aan doorgaande wegen. De bedrijven zijn hier veelal tussen woningen gesitueerd. Daarnaast komt een relatief groot aantal bedrijven voor, die op binnenterreinen zijn gesitueerd. Het betreft een gegroeide situatie. Overeenkomstig het tijdsbeeld tijdens de realisering werd uitgegaan van een menging van wonen en werken.

In het algemeen kan worden gesteld, dat in een woongebied alleen kleinschalige bedrijven uit de categorie 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten thuishoren. Bedrijven uit hogere categorieën zijn wel toelaatbaar, mits de milieubelasting wat betreft aard en omvang overeenkomt met de bedrijven uit categorie 1 en 2. Het merendeel van de bedrijfsactiviteiten binnen Soest-Zuid behoort tot deze categorieën. In het plangebied komt een bedrijf uit de categorie 3 voor. Het betreft een autoherstelbedrijf op het bedrijventerrein Randstad aan de Eikenlaan. Dit bedrijf is op de plankaart specifiek aangeduid, waarmee de afwijkende milieusituatie is geconsolideerd.

Enkele bedrijven streven naar beëindiging van de bedrijfsactiviteiten binnen Soest-Zuid. Dit heeft reeds plaatsgevonden voor de chemische industrie ("Randstad") aan de Eikenlaan 65. Ook het farmaceutisch bedrijf en aanverwante activiteiten aan de Birkstraat 101 worden verplaatst. De sanering van het bedrijventerrein aan 't Driftje kan in dit verband worden genoemd.

De hoofdfunctie van het plangebied is, zoals gezegd, wonen. Dit sluit in ieder geval vestiging van bedrijven op nieuwe locaties uit. Voor bestaande bedrijven geldt, dat uitbreidingswensen niet of nauwelijks kunnen worden gehonoreerd. In dat geval heeft verplaatsing van het bedrijf naar een lokatie op het bedrijventerrein de voorkeur.

Het bovenstaande leidt tot de volgende bestemmingsopzet voor de bedrijven in het plangebied:

- geen nieuwe bedrijven toestaan;
- bestaande bedrijven specifiek bestemmen tot "Bedrijfsdoeleinden", waarbij met een code het huidige bedrijfstype wordt aangegeven.
- behalve het huidige bedrijfstype, zijn ook nieuwe bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 toegestaan en met vrijstelling onder voorwaarden nieuwe bedrijven die vergelijkbaar zijn met bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2;
- geen uitbreidingsmogelijkheden toestaan, tenzij het perceel nog ruimte biedt, het betreffende bedrijf daar zelf om verzoekt en de milieubelasting aanvaardbaar blijft.

Zonering op basis van milieu-effecten

De bestaande bedrijven zijn specifiek bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden". De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" dient zodanig te worden ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieu-overlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen. Deze redenen worden onderstaand nader toegelicht.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtsbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in mi-

lieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<i>milieu "grootste afstand"</i>			
<i>categorie</i>	<i>variëert van</i>		
1	0 m	t/m	10 m
2		t/m	30 m
3	50 m	t/m	100 m
4	200 m	t/m	300 m
5	500 m	t/m	1.000 m
6		t/m	1.500 m

De milieuzonering is gebaseerd op de ligging van de meeste bedrijven te midden van woonbebouwing. Bepalend voor de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijven op bedrijfspercelen is de afstand tot de dichtsbijgelegen woningen. Zo is een bedrijf uit milieucategorie 2 alleen toelaatbaar wanneer de afstand tot de woonbebouwing minimaal 30 m bedraagt. Gezien de meestal geringe afstand van de bedrijven in het plangebied tot woningen, zijn -behalve het huidige bedrijfstype- binnen de bedrijfsbestemming met recht slechts lichte bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan.

Met vrijstelling zijn bedrijven uit andere milieucategorieën toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorieën 1 t/m 2.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht. Ter bepaling daarvan wordt advies ingewonnen van de Inspectie Volksgezondheid.

Geluidhinderlijke bedrijven (voormalige categorie A-inrichtingen)

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zijn ter plaatse -gelet op de omgevingssituatie- vanzelfsprekend niet mogelijk. Dergelijke "zware" bedrijven vallen dan ook niet in de met recht toegestane milieucategorieën 1 en 2.

Planologische beperking van de bedrijvenlijst

Uit planologisch oogpunt is het ongewenst dat in Soest-Zuid bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die "standaard" wel in basislijst van de VNG zijn opgenomen. Om planologische redenen is het derhalve wenselijk om de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" nader in te perken.

Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen in de wijk. Het is in ieder geval niet gewenst om detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. De categorie detailhandelsbedrijven (SBI-code 65/66) is dan ook weggelaten in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

Zelfstandige kantoren dienen te worden gevestigd op plaatsen, die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. De lokaties van de huidige bedrijfsactiviteiten in Soest-Zuid zijn daarvoor meestal niet geschikt. Kantoren als zodanig zijn daarom weggelaten uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Een kantoor als onderdeel van de totale bedrijfsactiviteiten is natuurlijk wel toelaatbaar.

Overige beperkingen van de bedrijvenlijst

De complete "Staat van Bedrijfsactiviteiten" bevat ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op horeca, maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten (SBI-code's 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96) zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Overigens krijgen dit soort activiteiten over het algemeen geen bedrijfsbestemming. Om deze reden is ook de categorie Spoorwegen weggelaten.

Het is planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de wijk land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie Land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Verder is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bebouwing

De maximale (goot)hoogte en het bebouwingspercentage is per bedrijf op de plankaart aangegeven. Behalve bedrijfsbebouwing is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

4.8. Bestemming Maatschappelijke en Recreatieve doeleinden

In Soest-Zuid bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen, namelijk :

Onderwijs

- Protestants-christelijke school voor basisonderwijs Savornin Lohman (Driehoeksweg);
- Protestants-christelijke school voor basisonderwijs De Werveling (Oude Utrechtseweg);
- Rooms-katholieke St. Ludgerusschool voor basisonderwijs (Vosseveldlaan);
- bijzondere neutrale school (Birkstraat)

Kinderopvang

- peuterspeelzaal de Ukkepuk (Driehoeksweg)
- kinderopvang de Dribbel (Driehoeksweg)
- kinderopvang Olleke Bolleke (Duinweg)

Kerken

- Gereformeerde Wilhelminakerk (Soesterbergsestraat);
- R.K. Heilige Familiekerk (St. Willibrordusstraat).

Gezondheidszorg

- Gezondheidscentrum "De Bundeling" (Schoutenkampweg);
- Stichting Academisch ziekenhuis Utrecht Vosseveld (Birkstraat);
- diverse praktijken aan huis (b.v. artsen en tandartsen).

Sport en recreatie

- sportzaal "De Bunt" (hoek Oude Utrechtseweg);
- sportvelden handbal (Henriëtte Blaekweg);
- sportvelden korfbal (Staringlaan);
- gebouw scouting (Sparrenlaan en Heideweg).

Overig

- tehuis voor bejaarde paarden "Paardekamp" (Birkstraat);
- service-flats "De Soesterduinen" (Soesterbergsestraat);
- Regina Pacis (Heideweg);
- diverse stichtingen en verenigingen (o.a. Amnesty International);
- De Schoutenkamp, opvang ouderen

Daarmee beschikt Soest-Zuid over een aanbod aan maatschappelijke voorzieningen, welke past bij een wijk van deze grootte.

Voor de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) worden geen ingrijpende veranderingen in het draagvlak van de voorzieningen verwacht. Derhalve kan het bestaande aanbod als "hard" worden aangemerkt.

In het bestemmingsplan is volstaan met het positief bestemmen van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, waarbij per voorziening een redelijke uitbreidingsmogelijkheid gegeven wordt, teneinde zich voldoende te kunnen ontplooiën. Enige flexibiliteit in het bestemmingsplan, namelijk wijziging naar een andere maatschappelijke functie, is echter wel aan te raden. Mocht binnen de komende 10 jaar bijvoorbeeld blijken, dat een van de scholen moet worden opgeheven, is het zonder herziening van het bestemmingsplan mogelijk om ter plaatse een andere maatschappelijke functie toe te staan.

De verschillende praktijkruimten in de wijk worden zoals gewoonlijk bestemd tot "Wonen". Het gaat in dit soort situaties immers om het medegebruik van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van het zogenaamde "vrije beroep" (accountant, architect, kunstenaar, etc.), wat zonder meer als recht is toegeestaan (conform Kroon- en AROB-jurisprudentie).

Het bovenstaande leidt tot de volgende bestemmingsopzet voor de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied:

- alle bestaande maatschappelijke voorzieningen als zodanig bestemmen;
- met recht functieverandering naar andere maatschappelijke functie toestaan;
- de "praktijken aan huis" regelen binnen de woonbestemming.

Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben de verzamelbestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. De verschillende maatschappelijke functies zijn met recht onderling uitwisselbaar (b.v. een school in gebruik nemen als peuterspeelzaal). Per maatschappelijke voorziening is één dienstwoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

De aanwezige sportvelden zijn bestemd tot "Sport doeleinden". De maximale (goot)hoogte en het bebouwingspercentage zijn per maatschappelijke/recreatieve voorziening op de kaart aangegeven.

4.9. Bestemming openbare ruimte

Kenmerkend voor de verkeersstructuur van Soest-Zuid is de aanwezigheid van een aantal belangrijke lokale hoofdwegen in de wijk. In de knelpunteninventarisatie van het "Verkeersbeleidsplan" wordt als belangrijk knelpunt voor Soest-Zuid de vorm-/functieconflicten ter plaatse van de Soesterbergsestraat en Ossendamweg/Vondellaan genoemd.

In het kader van het bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige profielsituatie. Er is geen rekening gehouden met herinrichting in welke vorm dan ook. Overigens is het bestemmingsplan-technisch ook niet noodzakelijk om te beschikken over uitgewerkte definitieve plannen. Het is immers niet gebruikelijk om de openbare ruimte tot op de laatste m² nauwkeurig te bestemmen.

Doelmatiger is het om de bestemmingsregeling van de openbare ruimte, welke in beslag genomen wordt door de Soesterbergsestraat zodanig ruim te formuleren, dat diverse "herinrichtingen" nog tot de mogelijkheden behoren. De definitieve herinrichting kan zo op een later tijdstip bepaald worden.

Het bestemmingsplan zal in ieder geval voldoende flexibiliteit moeten bieden voor het nemen van maatregelen of de eventuele herinrichting van de wegen in het plangebied.

Opvallend is dat Soest-Zuid weinig openbare groenvoorzieningen kent, en desondanks toch zeer groen "oogt". Het groene karakter wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van veelal zeer ruime particuliere tuinen in de wijk.

Van een duidelijk hoofdgroenstructuur in de wijk is geen sprake. Verspreid in het gebied bevinden zich enkele groene gebiedjes, zonder enige samenhang. De beperkte hoeveelheid groen in Soest-Zuid wordt wel enigszins gecompenseerd door de direct aan de wijk grenzende recreatiegebieden Korte en Lange Duinen.

In verband met het belang van het geringe aantal openbare groenvoorzieningen in de wijk, dienen de aanwezige groenvoorzieningen in ieder geval behouden te blijven. Deze voorzieningen worden in het bestemmingsplan daarom specifiek bestemd tot "Groen". De overige "rest-groen"-stroken, zoals bermen langs wegen, zullen betrokken worden binnen de verkeersbestemmingen.

Structurerende groenelementen zijn eigenlijk alleen de bomenrijen langs de hoofdwegen van Soest-Zuid. In het "Groenstructuurplan" (zie ook paragraaf 2.6.) wordt dan ook gepleit voor herstel van de bomenrijen langs de hoofdwegen in het gebied. Eenzelfde pleidooi wordt ook gehouden in het Herontwikkelingsplan Centrum Soest-Zuid.

Aandacht verdienen ook de speelvoorzieningen in de wijk. In het "Speelruimteplan" (zie ook paragraaf 2.6.) worden enkele tekortenesignaleerd. In het kader van het bestemmingsplan kan hier niet direct op worden gereageerd. Wel dienen de bestemmingen voor de openbare ruimte, zoals "Groen" en "Verblijfsdoeleinden" de aanleg van deze voorzieningen in ieder geval mogelijk te maken.

Bovenstaande uitgangspunten met betrekking tot verkeer en groen in het plangebied leiden tot de volgende planaanpak :

Verkeer

- het bestemmingsplan hanteert een tweedeling in verkeersbestemmingen: de hoofdwegen worden bestemd tot "Verkeersdoeleinden", de overige wegen met voornamelijk een erffunctie tot "Verblijfsdoeleinden";
- beide verkeersbestemmingen bieden voldoende ruimte om een eventuele herinrichting mogelijk te maken.

Groen

- de grotere groengebieden bestemmen tot "Groen", de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, betrekken binnen de verkeersbestemmingen;
- binnen de bestemmingen "Verblijfsdoeleinden" en "Groen" zijn speelvoorzieningen toegestaan.

De openbare ruimte is in een viertal verschillende bestemmingen geregeld, namelijk :

- Verkeersdoeleinden
- Verblijfsdoeleinden
- Spoorwegdoeleinden
- Groen

Verkeersdoeleinden

Alle wegen met een belangrijke verkeersfunctie zijn, inclusief de daarvan deel uitmakende bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen, aangewezen als "Verkeersdoeleinden". Dit zijn de Ossendamweg, Vondellaan, Birkstraat en Soesterbergsestraat.

Herinrichting van wegen is mogelijk. Dit is met name van belang voor de Ossendamweg/ Vondellaan en de Soesterbergsestraat. Uitgangspunten bij het bepalen van de mate van herinrichting zijn de belangrijke verkeersfunctie van deze wegen en de consequenties (b.v. geluidhinder) voor omwonenden. Het moge duidelijk zijn dat een onbeperkte herinrichtingsvrijheid voor deze wegen niet zomaar toegestaan kan worden.

Binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" bestaat daarom de volgende (beperkte) inrichtingsvrijheid :

- verschuivingen tussen de grenzen van de verschillende onderdelen van de bestemming tot een maximum van 1 m zijn zonder meer toegestaan; voor dergelijke ondergeschikte verschuivingen hoeft geen procedure te worden gevolgd;
- verdergaande verschuivingen tot een maximum van 5 m zijn slechts toegestaan via vrijstelling, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld.

Deze regeling geeft vrijheid van handelen bij zeer ondergeschikte (her)inrichtingen. Bij grotere ongrepen wordt de belanghebbende de nodige rechtsbescherming geboden. De bij de voorschriften opgenomen procedure (Bijlage A) dient dan te worden doorlopen : het voornemen tot vrijstelling wordt vooraf bekend gemaakt en er wordt gelegenheid tot het indienen van bezwaren geboden.

Verblijfsdoeleinden

De overige wegen met een overwegende erffunctie zijn bestemd tot "Verblijfsdoeleinden". Binnen deze verzamelbestemming zijn, behalve de wegen, ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen opgenomen. Ook hier bestaat een zekere (her)inrichtingsvrijheid. Deze flexibiliteit is nodig om aan veranderende behoeften aan bijvoorbeeld speel- en parkeervoorzieningen tegemoet te kunnen komen.

Binnen de bestemming "Verblijfsdoeleinden" gelden de volgende inrichtingsvrijheden :

- verschuivingen tussen de grenzen van de verschillende onderdelen van de bestemming tot een maximum van 1 m zijn zonder meer toegestaan; voor dergelijke ondergeschikte verschuivingen hoeft geen procedure te worden gevolgd;
- verdergaande verschuivingen zijn slechts toegestaan via vrijstelling, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld.

Spoorwegdoeleinden

De spoorlijnen met de bijbehorende gronden zijn bestemd tot "Spoorwegdoeleinden". Ook het NS-station is geregeld binnen deze bestemming. De kruising tussen de spoorweg en wegen zijn op de plankaart specifiek aangeduid als "spoorwegovergang".

Groen

Voor zover er in het gebied groenvoorzieningen voorkomen, die niet beschouwd kunnen worden als "bermen, behorende bij wegen", zijn deze groenvoorzieningen als "Groen" bestemd. Hierbij moet in de eerste plaats gedacht worden aan een aantal grotere openbare groene gebieden in het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Binnen de groenbestemming zijn ook speelvoorzieningen toegestaan, teneinde de mogelijkheid te scheppen om ter plaatse een speelgelegenheid voor de jeugd te realiseren. Ook de bestaande groene gebieden die als speelplaats zijn ingericht zijn bestemd tot "Groen".

4.10. Procedurebepalingen Algemene wet bestuursrecht

Op 1 januari 1994 is een deel van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in werking getreden. Die wet geldt in principe voor alle besluiten van (overheids-)bestuursorganen. De Awb omvat onder andere een set bepalingen voor de *openbare voorbereidingsprocedure* van besluiten (Afdeling 3.4). Die Afdeling bevat, in grote lijnen, regels betreffende de terinzagelegging van een ontwerp-besluit (m.n. plaats, tijdstip) en de voorafgaande kennisgeving daarvan, en bepalingen omtrent wie, binnen welke termijn "hun zienswijze over het ontwerp-besluit naar voren kunnen brengen". Krachtens artikel 3:10, lid 1, van Afdeling 3.4 kan het bestuursorgaan, in casu het gemeentebestuur, bepalen bij welke besluiten die *openbare voorbereidingsprocedure* wordt gevolgd.

Het onderhavige plan bevat enige vrijstellingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor anderen -belanghebbenden- dan de aanvrager van de vrijstelling. Ten aanzien van die vrijstellingsbevoegdheden bepalen de voorschriften dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De vroegere procedurebepalingen in de voorschriften worden vervangen door die van Afdeling 3.4 Awb.

Ook op besluiten tot wijziging, krachtens de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (o.a. Wijziging naar detailhandel, art. 6, lid 11 voorschriften), wordt Afdeling 3.4 van toepassing verklaard. Artikel 11 WRO schrijft bij het wijzigen voor, dat (zoveel mogelijk) overleg met belanghebbenden moet worden gepleegd, die in de gelegenheid worden gesteld van "hun bedenkingen" te doen blijken. Ook hier wordt de vroegere bijlage met procedurevoorschriften vervangen door Afdeling 3.4.

De procedure-bepalingen in Afdeling 3.4. komen samengevat op het volgende neer:

- terinzagelegging aanvraag/ontwerp van het besluit gedurende vier weken, voor hen aan wie de gelegenheid wordt geboden om hun zienswijze naar voren te brengen;
- belanghebbenden mogen hun zienswijze naar voren brengen;
- tenzij een wettelijk voorschrift anders bepaald, kan het bestuursorgaan, i.c. het gemeentebestuur, bepalen dat ook anderen, m.n.: een ieder, hun zienswijze naar voren mogen brengen;
- zienswijze naar voren brengen kan naar keuze van "reclamant" schriftelijk of mondeling, binnen die periode van vier weken;
- in geval van een besluit op aanvraag, wordt aanvrager zo nodig in de gelegenheid gesteld om te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
- van hetgeen mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt (door de gemeente!).

HOOFDSTUK 5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Resultaten inspraak

Van 19 mei tot en met 6 juli 1994 heeft het concept-bestemmingsplan Soest-Zuid voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum in het gemeentehuis. Gelijktijdig met het concept-bestemmingsplan hebben van de bouwplannen een maquette en geveltekeningen ter inzage gelegen.

Van de termijn van terinzagelegging en de mogelijkheid om binnen deze termijn te reageren zijn een aantal belanghebbenden persoonlijk op de hoogte gesteld. Verder is daaraan openbare bekendheid gegeven via het gemeentelijk voorlichtingsblad "Op 't Hoogt" en via de in de gemeente verschijnende nieuwsmedia.

Op dinsdag 7 juni 1994 heeft een inspraak/informatiebijeenkomst plaats gehad in de raadszaal van het gemeentehuis. Deze bijeenkomst is door circa 100 belangstellenden bezocht. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat integraal als bijlage A aan deze toelichting is gevoegd.

Het concept-bestemmingsplan heeft aangeleiding gegeven tot 45 inspraakreacties. Verder heeft het buurtcomité Buntweg e.o. lijsten overhandigd met circa 3000 handtekeningen en de daarbij behorende namen en adressen tegen de voorgestelde hoogbouw in het centrum-gebied van Soest-Zuid. Een exemplaar van deze lijst is als bijlage B bij deze toelichting gevoegd.

De reacties hebben betrekking op de volgende onderdelen van het plangebied:

1. Eikenlaan 39;
2. Het binnenterrein aan de Gallenkamp Pelsweg;
3. Het terrein van De Jong's Roggebroodfabriek, Verlengde Kolonieweg 1;
4. Het terrein van Avia Servicestation, Birkstraat 108;
5. Het terrein van voorheen firma Eyssink achter de woningen Bartolottilaan 11 t/m 19;
6. Het pand Gallenkamp Pelsweg 1;
7. Het pand Gallenkamp Pelsweg 3;
8. Het pand Gallenkamp Pelsweg 11 (huidige pand van makelaars- en assurantie kantoor W.W. Deelen b.v.);
9. Het perceel Gallenkamp Pelsweg 31
10. Het pand Soesterbergsestraat 47 (fysiotherapie mevr. Y.C. Hofman);
11. Het perceel, kadastraal bekend, sectie D, nr. 4262, gelegen aan de Esdoornlaan;
12. Het perceel Birkstraat 49 (Hazo Vleescentrum b.v.);
13. Het perceel Soesterbergsestraat 107 (lokatie voormalig restaurant "La Grande Bouffe");
14. Het perceel Birkstraat 106;
15. Het perceel Soesterbergsestraat 105;
16. Het perceel Vosseveldlaan 41;
17. Het perceel Vosseveldlaan 43;
18. Het perceel Bartolottilaan 40;

19. Het perceel Birkstraat 89;
20. Het perceel Soesterbergsestraat 61;
21. Het perceel Soesterbergsestraat 119;
22. Het perceel Schoutenkampweg 1;
23. Percelen Soesterbergsestraat 49 en 51;
24. Perceel Kerkstraat 87;
25. Perceel Vossenveldlaan
26. Centrum-gebied.

1. Perceel Eikenlaan 39

Op dit perceel is gevestigd het autoschadebedrijf Jos Lips b.v. In samenhang met een eventuele bestemmingswijziging voor het aangrenzende perceel Eikenlaan 65 (Randstadterrein) is in het concept-bestemmingsplan aan dit terrein de nog uit te werken bestemming woondoeleinden gegeven.

Het is echter niet reëel te veronderstellen dat op het Randstadterrein - gezien de ernstige bodemverontreiniging - op korte termijn woningen zullen worden gebouwd. Voor het Randstadterrein blijft de huidige bedrijfsbestemming dan ook gehandhaafd. Het is daarom ook niet reëel de nog uit te werken bestemming woondoeleinden voor het perceel Eikenlaan 39 te handhaven.

Het autoschadebedrijf is verder geen bedrijf dat aanleiding geeft tot een onaanvaardbare milieubelasting voor de directe woonomgeving. Vanuit milieu-overwegingen is er dan ook geen aanleiding het bedrijf te verplaatsen.

Besluit:

Overeenkomstig de inspraakreacties en de huidige vigerende bestemming het terrein Eikenlaan 39 bestemmen als "bedrijfsdoeleinden, categorie 1 en 2" en "garageboxen".

2. Binnenterrein aan de Gallenkamp Pelsweg

Voor dit perceel is door Aanko Huizen b.v. een plan ingediend voor de bouw van 10 seniorenwoningen. Voor dit plan is inmiddels bouwvergunning verleend.

Besluit:

Overeenkomstig de inspraakreactie aan het perceel een gedetailleerde woonbestemming geven conform de reeds verleende bouwvergunning.

3. Terrein De Jong's Roggebroodfabriek

De eigenaar (firma J. de Jong & Zn.) maakt er bezwaar tegen dat de vigerende bestemming "verzorgende bedrijven, categorie BV2" is vervallen. Zij vraagt de vigerende bestemming te handhaven, mede in verband met eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

Besluit:

In het concept-bestemmingsplan heeft het huidige bedrijfsgebouw de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Deze bestemming is in overeenstemming met het huidige

gebruik. Het onbebouwde terrein krijgt overeenkomstig de inspraakreactie eveneens de bestemming bedrijfsdoeleinden. Op deze gronden is uitbreiding van het huidige bedrijfsgebouw mogelijk. De rest van het nu onbebouwde terrein moet onbebouwd blijven.

Het deel van het perceel dat grenst aan de percelen Verlengde Kolonieweg 7 en Soesterbergsestraat 48 en met de huidige bestemming "tuin" heeft in het concept-bestemmingsplan de bestemming "parkeerdoeleinden" gekregen. Deze bestemming blijft gehandhaafd, teneinde aan de achterkant van het geplande appartementengebouw een parkeerterrein voor de bewoners van de appartementen te realiseren. Deze realisering is noodzakelijk gelet op de totale parkeersituatie in het centrum van Soest-Zuid. De gemeente zal met de grondeigenaar contact opnemen om op minnelijke basis tot verwerving te komen.

4. Terrein van Avia Servicestation

Avia heeft een ontwerp-plan ingediend voor het vernieuwen van het tankstation annex autowasvoorzieningen.

Besluit:

Er bestaan in principe geen bezwaren tegen aanpassingen en/of vernieuwingen van het huidige tankstation. Verder overleg over de uitwerking en detaillering van het plan is nog nodig. Het concept-bestemmingsplan zal op de nieuwe situatie worden afgestemd.

5. Terrein van voorheen firma Eyssink achter de Bartolottilaan

De eigenaar van het betreffende perceel (de heer Jhr. W.C.L. van den Brandeler) wil de in het concept-bestemmingsplan aangegeven bouwmogelijkheid van twee vrijstaande woningen uitbreiden naar drie vrijstaande woningen. Bovendien wil hij de mogelijkheid hebben in twee verdiepingen te kunnen bouwen.

De bewoners van Bartolottilaan 15, 17 en 19 willen daarentegen, dat er geen woonbebouwing komt. Zij wijzen er op dat het huidige bedrijfsgebouw er illegaal is neergezet. Met de woonbebouwing verdwijnt hun vrije uitzicht. De bewoners van Bartolottilaan 11 worden in hun woongenot aangetast.

De bewonersvereniging Soest-Zuid meent dat bij het hanteren van de juiste grens van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" er slechts ruimte is voor één vrijstaande woning.

Besluit:

De bedoeling was om het huidige bedrijfsgebruik te beëindigen en in de plaats daarvan twee vrijstaande woningen te bouwen. Het verzoek om ter plaatse van dit perceel drie vrijstaande woningen te kunnen bouwen, kan niet worden ingewilligd. Er is hier immers sprake van een waardevolle overgang tussen de bebouwde kom en het aangrenzende landschap. De bebouwingsstructuren kunnen als min of meer afgerond worden beschouwd. De realisering van drie vrijstaande woningen betekent, dat achter een lintbebouwing er een relatief afzijdig gelegen woonpad gaat ontstaan. Dit wordt stedenbouwkundig als niet wenselijk ervaren.

Er zal zeer terughoudend met woningbouw aan die rand moeten worden omgesprongen. Vandaar het voorstel om alleen ter plaatse van het bedrijfsgebouw de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. De goothoogte van dit pand mag ten hoogste 4 meter bedragen. Door deze beperking wordt tegemoet gekomen aan bezwaren van aanwonenden. De uitzichtssituatie vanuit deze woningen wordt in deze opzet niet wezenlijk beïnvloed, terwijl de kans op overlast vanuit het bedrijfsmatig gebruik definitief is opgelost.

Het concept-bestemmingsplan biedt verder de mogelijkheid de bestaande woning aan het pad te slopen en te vervangen door een grotere vrijstaande woning. De grens met het bestemmingsplan "landelijk Gebied" is juist weergegeven.

6. Het perceel Gallenkamp Pelsweg 1

In het pand is de rijwielzaak van firma Jac. de Bruin ondergebracht. Betrokkene wil de huidige bebouwing achter het hoofdgebouw over de volledige diepte van het perceel vernieuwen en op een hoogte brengen van 5.50 meter.

Besluit:

Conform het verzoek zal het concept-bestemmingsplan op dit punt worden aangepast. Overleg over de concrete uitwerking van het plan is nodig.

7. Het perceel Gallenkamp Pelsweg 3

De huidige eigenaar/bewoner vraagt medewerking om de huidige woning ruim te bestemmen, zodat in het pand ook een winkel kan worden gevestigd.

Besluit:

In het concept-bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming "Centrumdoeleinden-II". Deze bestemming staat bijvoorbeeld de vestiging van een winkel toe.

8. Het pand Gallenkamp Pelsweg 11

Makelaars- en assurantiëkantoor W.W. Deelen b.v. zal verhuizen naar het voormalige kantoor van de ABN aan de Soesterbergsestraat. Het huidige pand komt dus vrij. Men wil de huidige woon- en/of kantoorbestemming graag gehandhaafd zien.

Besluit:

Qua opbouw en structuur is de Gallenkamp Pelsweg een woonstraat. In die zin dienen alle daarvoor in aanmerking komende panden een woonbestemming te hebben. Deze gedachte ligt ook ten grondslag aan het onderhavige pand. Er is geen aanleiding daarvan af te wijken omdat binnen een woonbestemming de mogelijkheid wordt gegeven praktijk- en/of kantoorruimte aan huis te hebben.

9. Het perceel Gallenkamp Pelsweg 31

Gevraagd wordt om de huidige woning met een serre, berging en hobbyruimte te mogen uitbreiden.

Besluit:

Geen bezwaar tegen het plan, mits de oppervlakte en maten worden afgestemd op de bepalingen van het concept-bestemmingsplan.

10. Het pand Soesterbergsestraat 47

De eigenaresse vraagt of in het kader van de voorgestane herontwikkeling van de oostelijke gevelwand haar pand moet worden gesloopt.

Besluit:

Het pand hoeft niet te worden gesloopt. De voorgevelbouwgrens ligt op de voor-gevel van de huidige bebouwing. De herontwikkeling is verder een particulier initiatief.

11. Het perceel, sectie D, nummer 4262 aan de Esdoornlaan

De eigenaresse vraagt om dezelfde bebouwingsmogelijkheden als in het vigerende bestemmingsplan.

Besluit:

Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van de bestemming "eengezinshuizen, categorie EBD". Binnen deze bestemming zijn de bouw van vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen toegestaan. Bij een vrijstaande woning moet het perceel ten minste 30 meter breed zijn en bij een halfvrijstaande woning 25 meter. Het perceel waarop kan worden gebouwd heeft een breedte van circa 140 meter. Daarop kunnen 5 vrijstaande woningen worden gebouwd. De vigerende bebouwingsmogelijkheid zal in het concept-bestemmingsplan worden opgenomen.

12. Het perceel Birkstraat 49

Gevraagd wordt aan het perceel een woonbestemming toe te kennen als het huidige gebruik wordt beëindigd.

Besluit:

Een woonbestemming voor het perceel wordt voorgestaan als het huidige gebruik (Vleescentrum b.v.) wordt beëindigd. Dit zal uiterlijk 1 januari 1996 moeten plaatsvinden. Het huidige gebruik past niet in een woonomgeving en ook verspreide winkels moeten worden voorkomen.

13. Perceel voormalig restaurant "La Grande Bouffe"

Er ligt voor het terrein een ontwerp-voorstel dat uitgaat van een gebouw met 16 appartementen in drie lagen en een parkeerkelder. Een dergelijk gebouw vormt een te massale invulling van deze stedebouwkundige ruimte. De afstanden tussen de achtergevels en de belendende woning is te gering. Voorts wordt de opbouw van de aantrekkelijke ruimte, waar de Hildebrandlaan en de Soesterbergsestraat elkaar kruisen, door deze ontwikkeling geheel verstoord.

Besluit:

Mede daar het vroeger gebruik als horeca geen onevenredige overlast met zich meebracht en gelet op het huidige onbebouwde karakter van dit perceel is het niet noodzakelijk om ter plaatse een fors appartementengebouw neer te zetten. In tegenstelling tot het centrumgebied ontbreken er hier ook ruimtelijk en functionele aanleidingen om tot een dergelijke intensieve bebouwing over te gaan.

Vooralsnog wordt het niet reëel geacht, dat ter plaatse de horecabestemming wordt gehandhaafd. Dit mondt uit in de stelling, dat stedenbouwkundig moet worden toegevoerd naar een invulling met twee vrijstaande grote villa's waardoor de ruimtelijke open structuur gehandhaafd blijft. Het concept-bestemmingsplan voorziet hierin.

14. Perceel Birkstraat 106

De tuin achter de woning Birkstraat 106 heeft in het concept-bestemmingsplan de bestemming "agrarisch gebied" gekregen. Dit is volgens de inspraakreactie niet juist. Het is tuin bij de woning en dient als zodanig dan ook die bestemming te krijgen.

Verder wordt gevraagd in navolging van de bouwmogelijkheden op het terrein van de voormalige bromfietsfabriek Eyssink ook op een deel van het perceel Birkstraat 106 een bouwmogelijkheid voor één of meer woningen te creëren.

Besluit:

De bestemming "agrarisch gebied" komt voor het deel van het perceel dat als tuin in gebruik is te vervallen. Dit gedeelte valt straks onder de woonbestemming voor het pand Birkstraat 106, zij het zonder bouwmogelijkheden.

Het resterende onbebouwde deel blijft de bestemming "agrarisch gebied" houden. Zoals overwogen bij inspraakreactie nr. 5 wordt een verdere intensivering van de bebouwing aan deze rand van Soest niet voorgestaan. De bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige waarden verzetten zich tegen een dergelijke ontwikkeling.

15. Perceel Soesterbergsestraat 105

Op dit perceel staat een vrijstaande villa. De bedoeling van insprekers is om na sloop van het huidige pand daar 2 vrijstaande woningen te kunnen bouwen. Het huidige pand verkeert in een slechte staat en voldoet niet aan de huidige wooneisen. In het concept-bestemmingsplan is de bouwgrens vrij strak om de huidige woning gelegd, zodat er slechts één woning kan worden gebouwd.

De gedachte van de insprekers past in de stedenbouwkundige visie, die uitgaat van handhaving van de huidige open groene ruimte. Met de bouw van 2 vrijstaande woningen op dit perceel wordt de open structuur niet aangetast.

Besluit:

Vanuit de stedenbouwkundige kwaliteit van de Hildebrandlaan en de Soesterbergsestraat bezien, is de bouw van 2 vrijstaande woningen aanvaardbaar.

16. Perceel Vosseveldlaan 41

Gevraagd wordt om het bebouwingsvlak te vergroten teneinde de mogelijkheid te hebben een carport te kunnen bouwen.

Besluit:

Het concept-bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

17. Perceel Vosseveldlaan 43

Gevraagd wordt om de bebebouwingsstrook te vergroten teneinde daar nog één woning te kunnen bouwen.

Besluit:

Tegen de gevraagde verdichting van de bebouwing langs de Vosseveldlaan bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren. Overeenkomstig deze visie is recent aan de bouw van één woning ter plaatse al in principe medewerking verleend. Het concept-bestemmingsplan is hierop aangepast.

18. Perceel Bartolottilaan 40

De eigenaar vraagt of het bouwen van een ondergronds zwembad mogelijk is.

Besluit:

Dit is mogelijk, zij het dat het ondergrondse zwembad niet mag worden gerangschikt als bijgebouw.

19. Perceel Birkstraat 89

Betrokkene wil in de garage bij het pand Birkstraat 89 een antiekwinkel beginnen. Het concept-bestemmingsplan sluit de mogelijkheid niet uit op het perceel een toonzaal te beginnen. Het perceel ligt aan een gedeelte van de Birkstraat, waarin verschillende functies (winkels, woningen, kantoren voorkomen).

Besluit:

Geen bezwaar tegen het gebruik als toonzaal, hetgeen inhoudt dat de antiekwaar ten toon mag worden gesteld, maar niet publiekelijk te koop mag worden aangeboden.

20. Perceel Soesterbergsestraat 61

De heer J.P. van Asch, wonende Gallenkamp Pelsweg 4 is eigenaar van het onderhavige perceel. Voorheen was hier het regiokantoor + werkplaats van de PUEM gevestigd. De heer Van Asch heeft het voormalige PUEM-kantoor verhuurd aan de heer Schoemaker. Die heeft daarin een service-winkel gevestigd. Betrokkene vraagt om de service-winkel de bestemming centrum doeleinden II te geven. Verder wil de heer Van Asch de bedrijfsbebouwing op het perceel uitbreiden voor opslag.

Besluit:

Geen bezwaar tegen de bestemming centrum-doeleinden II voor het huidige winkel-gedeelte. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk, voor zover passend binnen

het in het concept-bestemmingsplan aangegeven bebouwingspercentage en binnen de aangegeven bestemming bedrijfsdoeleinden, categorie I en II.

21. Perceel Soesterbergsestraat 119

De heer Dandrieu wil in het souterein van de woning een oogheekkundige praktijk vestigen.

Besluit:

Binnen de woonbestemming is een praktijkruimte toegestaan, mits het wonen als hoofdfunctie niet wordt aangetast, hetgeen betekent dat een praktijkruimte niet meer dan 40% van de woninginhoud mag omvatten. Verder zijn b. en w. via de vrijstellingsprocedure bevoegd om toe te staan dat de bijgebouwen als praktijkruimte worden gebruikt, zij het met inachtneming van de in de voorschriften opgenomen voorwaarden. Kortom een praktijk aan huis is toegestaan met inachtneming van het voorenstaande. De parkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk op het eigen terrein te worden aangelegd.

22. Perceel Schoutenkampweg 1

De eigenaar vraagt om het perceel Schoutenkampweg 1 een winkel-bestemming te geven. Volgens betrokkene zou dit een passende afsluitende bebouwing kunnen zijn als overgang naar de daarachter gelegen woonbebouwing. De huidige woning wordt dan gesloopt.

Besluit:

Het is niet noodzakelijk aan die zijde tot een bebouwing te komen met winkels. Voor het realiseren van winkeloppervlak aan die zijde is ook distributie-planologisch gezien geen ruimte. De huidige situatie blijft gehandhaafd.

23. Percelen Soesterbergsestraat 49 en 51

Namens de huidige eigenaren is door architectenburo Peters b.v. een schetsplan ingediend om na sloop van het huidige pand daar een plan te realiseren met 2 winkels op de begane grond en met drie woonlagen daarboven. Verder voorziet het plan nog in een parkeerkelder.

Besluit

De voorgestelde nieuwbouw leidt tot een duidelijke versterking van het gevelbeeld aan die zijde van de Soesterbergsestraat. Wat dat betreft moet het bouwplan positief worden benaderd. De bouwhoogte van het plan is 12.35 meter. Een dergelijke hoogte staat op gespannen voet met de visie van de meeste insprekers. Niettemin is de voorgestelde bouwhoogte van 12.35 meter stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar, mits de vierde laag duidelijk terugspringend wordt gerealiseerd en het gebouw voor het overige (qua opbouw, structuur en detaillering) aansluit op het bestaande aangrenzende pand aan de Soesterbergsestraat.

24. Perceel Kerkstraat 87

Robberse Beheer b.v. wil het huidige pand Kerkstraat 85 uitbreiden op het naastgelegen perceel Kerkstraat 87. De nieuwbouw zal worden ingevuld met kantoorruimte en kaasopslag.

Besluit

Geen bezwaar tegen de voorgestelde uitbreiding. Het concept-bestemmingsplan zal in de uitbreiding voorzien. Bij de uitwerking van het plan letten op de bepalingen van het concept-bestemmingsplan.

25. Vosseveldlaan, kavel 3918

Door de Gebr. Higler, bouwbedrijf te Soest is het perceel aan de Vosseveldlaan, kavel 3918 in eigendom verworven. Verzocht is medewerking te verlenen aan de bouw van 2 halfvrijstaande woningen.

Besluit

Er bestaat geen bezwaar tot de bouw van twee halfvrijstaande woningen op het onderhavig perceel. Dit woningtype beantwoordt aan het gangbare bebouwingspatroon in deze straat. Voorts heeft het perceel een toereikende breedte om tot een evenwichtige, in het straatbeeld passende invulling te komen.

26. Centrum-gebied

De in het concept-bestemmingsplan aangegeven mogelijkheden voor de invulling van het centrum-gebied Soest-Zuid hebben geleid tot 18 individuele inspraakreacties en lijsten met drieduizend namen, adressen en handtekeningen. De inspraakreacties komen kort samengevat op het volgende neer:

1. de gemeente negeert de eerder gedane toezegging om de buurt bij de planontwikkeling te betrekken;
2. het concept-bestemmingsplan voorziet in grootschaligheid en hoogbouw en is niet aangepast op de bestaande omgeving en gebouwen;
3. het concept-bestemmingsplan bevat geen visie over het verkeer en het parkeren, als gevolg van de geplande woningbouw, uitbreiding winkels e.d.
4. het concept-bestemmingsplan geeft onvoldoende aan hoe knelpunten in speel-, groen- en milieuvoorzieningen worden aangepakt.
5. het concept-bestemmingsplan faalt om de knelpunten in hun onderlinge samenhang te analyseren en aan te pakken.

De voorliggende reacties geven aanleiding tot de volgende opmerkingen:

Ad. 1

De gemeente heeft nooit de bedoeling gehad de bevolking buiten de planvoorbereiding te houden. Integendeel, er heeft onder meer over het voornemen tot herontwikkeling van het centrumgebied uitvoerig inspraak plaatsgevonden in het voorjaar van 1993. Deze inspraakronde heeft uitgangspunten opgeleverd op basis waarvan de verdere uitwerking van de plannen heeft plaatsgevonden.

Deze uitwerking is in hoofdlijnen opgenomen in het concept-bestemmingsplan. Ter zake van dit plan is eveneens de gebruikelijke, uitvoerige inspraakmogelijkheid geboden. In het gemeentelijk voorlichtingsblad "Op 't Hoogt" van 18 mei 1994 is uitvoerig op de bedoelingen van het concept-bestemmingsplan ingegaan. Verder zijn de voorgenomen woningbouwplannen in het centrum-gebied daarin uitvoerig aan de orde gekomen.

Op 7 juni j.l. heeft een bijeenkomst plaats gehad waarin de bedoeling van het concept-bestemmingsplan is toegelicht en waarin de plannen met betrekking tot de invulling van het centrum-gebied zijn besproken. Deze bijeenkomst is door circa 100 belangstellenden bijgewoond. Het verslag van deze bijeenkomst gaat hierbij.

Van 18 mei tot en met 4 juli 1994 kon schriftelijk op het concept-bestemmingsplan en de voorgenomen bebouwing in het centrum-gebied worden gereageerd. Deze inspraakgelegenheid heeft geleid tot de onderhavige reacties en de lijsten met de circa 3000 namen, adressen en handtekeningen.

Er is dus alle moeite gedaan om een ieder in de gelegenheid te stellen te reageren.

Besluit:

Er is voldoende gelegenheid tot inspraak gegeven.

Ad. 2

Bij de discussie over het Herontwikkelingsplan Centrumgebied Soest-Zuid is een vrijwel unanieme instemming verkregen over de stedenbouwkundige opzet van het plan. De bepaling van de hoogte van de bebouwing aan de noordzijde van het parkeerterrein ontmoette vanuit de buurt de nodige zorg. Door de gemeente is inder tijd aangegeven, dat het betreffende gebouw met appartementen en commerciële ruimten een informele maatvoering moet krijgen van een forse eengezinswoning met kap. In die maatvoering is passend een gebouw met drie lagen. Een dergelijke maatvoering komt overeen met de bestaande aangrenzende bebouwing. In het concept-bestemmingsplan Soest-Zuid is voor het gedeelte aansluitend op de Soesterbergsestraat nog uitgegaan van 4 lagen teneinde aldaar tot een herkenbaar punt te komen.

Besluit:

In het concept-bestemmingsplan zal de bouwhoogte voor het gehele gebouw ten noorden van het parkeerplein worden afgestemd op een commerciële laag op de begane grond en daarboven twee woonlagen. Het gaat dan om een bouwhoogte van maximaal 9.00 meter (met vrijstelling maximaal 9.90 meter).

Voor de bouwplannen op het bedrijventerrein aan 't Driftje kan worden gesteld, dat er geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde bouw van de 18 halfvrijstaande eengezinswoningen. De reacties hebben uitsluitend betrekking op het appartementengebouw. Dit gebouw wordt gebouwd op een parkeerkelder, die circa 1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt met daarboven vier woonlagen. In het concept-bestemmingsplan is daarom nog uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 14.00 meter.

Via de diverse proeven van uitwerkingen die namens de initiatiefnemer zijn opgesteld, is het inzicht gegroeid dat met name de aansluiting van het appartementengebouw op de halfvrijstaande woningen de nodige zorgen geeft. Daarnaast is weliswaar in minder scherpe mate, ook in het kader van de inspraak gereageerd op de relatief grote hoogte van dit appartementengebouw.

Relaterend aan de bouwhoogte van 9.00 meter voor het gebouw aan het plein, is een bouwhoogte van 12.00 meter voor het appartementengebouw aan 't Driftje acceptabel. Binnen deze maatvoering kunnen vier (woon)lagen worden gerealiseerd. Eén laag meer dan het gebouw aan het plein is aanvaardbaar omdat het appartementengebouw aan 't Driftje op een vrij grote afstand van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Teneinde het appartementengebouw op een goede manier op de nog te realiseren halfvrijstaande woningen en de bestaande apotheek aan te sluiten, zullen de uiteinden aan het gebouw uit niet meer dan 3 (woon)lagen bestaan. Het materiaal-gebruik en de vormgeving van het appartementengebouw zullen verder zo goed mogelijk op de bestaande omgeving worden afgestemd. Dit betekent onder meer dat de bovenste laag in de vorm van een kapconstructie wordt uitgevoerd.

De bouwhoogte van 12.00 meter is afgestemd op 4 (woon)lagen. De realisator van het gebouw heeft de uitdrukkelijke wens om de parkeerkelder voor een deel boven het maaiveld te realiseren vanwege het woongenot, de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren en vanwege mogelijke waterafvoerproblemen.

De bouwhoogte wordt hierdoor circa 13.00 meter. Het concept-bestemmingsplan voorziet via vrijstelling in de mogelijkheid om de toegestane bouwhoogte van 12.00 meter met 10% te overschrijden tot maximaal 13.20 meter.

Besluit:

In het concept-bestemmingsplan zal voor het appartementengebouw op het huidige bedrijventerrein aan 't Driftje een bouwhoogte worden aangegeven van 12.00 meter. Binnen deze maatvoering is een gebouw mogelijk bestaande uit 4 respectievelijk 3 woonlagen. Er moet rekening worden gehouden met een parkeerkelder die voor een deel boven het maaiveld wordt gebouwd. Hierdoor kan de bouwhoogte van 12.00 meter maximaal met 1.20 meter worden overschreden.

Bij de vormgeving en materiaalgebruik van het appartementengebouw is gelet op de samenhang c.q. de relatie met de te realiseren halfvrijstaande woningen, de bestaande apotheek en het winkelcentrum en meer in het algemeen met het sfeerbeeld van Soest-Zuid.

Ad. 3

Het verkeer zal als gevolg van de woningbouw en de uitbreiding van de winkels slechts in beperkte mate toenemen. Als gevolg van de genoemde bouwprojecten worden circa 70 wooneenheden gebouwd. Uitgaande van een gebruikelijke verkeersproductie van circa 5 motorvoertuigen per etmaal komt dit neer op een totale verkeersbelasting van 350 motorvoertuigen. Dit aantal kan worden verminderd als gevolg van de sanering van de timmerfabriek en van enkele woningen. Naar schatting resteert een stijging van circa 200 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename kan volledig via de bestaande wegen worden afgewikkeld.

Voor wat betreft de commerciële ruimten gaat het grotendeels om uitbreidingen van bestaande winkels. Het accent ligt niet op omzetvergroting maar meer op kwaliteit, service en dienstverlening. Daarnaast wordt verwacht, dat elders in Soest-Zuid gevestigde ondernemers gebruik zullen maken van de extra meters winkelvloeroppervlak. In dat geval zal er naar worden toegewerkt om het achterblijvend pand aan de winkelfunctie te onttrekken. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ook de mogelijkheid.

De verwachting is dan ook, dat het aantal bezoekers aan het winkelcentrum door de geplande uitbreiding niet buitensporig zal toenemen. De vrees voor extra verkeer op de Soesterbergsestraat is dan ook niet gerechtvaardigd.

Voor zover er al sprake zou zijn van een toename, dan is deze zeer bescheiden van omvang. De toename kan volledig via de Soesterbergsestraat worden afgewikkeld. Het geplande parkeerplein ten noorden van het winkelcentrum Zuidpromenade krijgt een capaciteit voor circa 120 auto's. Deze capaciteit is voldoende voor de bezoekers van het winkelcentrum en de in de directe nabijheid gelegen woningen.

Op het nu huidige bedrijventerrein aan 't Driftje is op eigen terrein parkeercapaciteit aanwezig voor de bewoners van de geplande halfvrijstaande eengezinshuizen en de bewoners van het appartementengebouw. Onder het appartementengebouw zal een parkeerkelder worden gebouwd met een capaciteit voor circa 38 auto's.

Op het nu huidige bedrijventerrein aan 't Driftje zullen verder nog circa 52 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze kunnen worden gebruikt door:

- de werknemers/gevers van het winkelcentrum;
- de bezoekers van de aldaar gelegen woningen;
- in pieksituaties door bezoekers/gebruikers van het winkelcentrum.

In de omgeving van het winkelcentrum worden aldus in totaal circa 230 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 176 voor openbaar gebruik. Dit aantal moet voldoende zijn voor de bezoekers en gebruikers van het winkelcentrum en de in de directe nabijheid van het winkelcentrum bestaande en nog te bouwen woningen.

De bedoeling is voorts om voor de bewoners van de appartementen aan de noordzijde van het parkeerplein een parkeerterrein te realiseren met een capaciteit voor maximaal 25 auto's. Dit parkeerterrein zou dan achter het appartementengebouw komen te liggen op grond dat thans eigendom is van firma J. de Jong & zn. Door deze ontwikkeling komt desgewenst een groter aantal parkeerplaatsen beschikbaar voor het winkelend publiek.

Besluit:

Door de geplande uitbreiding van het winkelcentrum Zuidpromenade en de geplande woningen/appartementen zal het verkeersaanbod naar en van dit gebied niet wezenlijk toenemen. Voor zover er al sprake is van een toename, kan er worden gesteld dat deze volledig via bestaande straten kan worden afgewikkeld. De in het gebied te realiseren parkeercapaciteit is op de uitbreiding van het winkelcentrum en de geplande woningen afgestemd.

Ad. 4

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt in hoofdlijnen de inrichting van het centrumgebied aangegeven. Het bestemmingsplan vormt het kader voor de op te stellen inrichtingsplannen van de openbare ruimten voor onder meer het gebied ten noorden van het winkelcentrum en het gebied ten westen van 't Driftje. In het kader van dit inrichtingsplan wordt aandacht besteed aan onder meer de situering van het milieueiland, de groen- en de speelvoorzieningen. Met betrekking tot dit inrichtingsplan wordt te zijner tijd een aparte inspraakronde met belanghebbenden georganiseerd.

Besluit:

Bij de inrichting van het openbare gebied krijgen deze aspecten aandacht. Daarover vindt nog overleg met de winkeliers, bewoners en andere belanghebbenden plaats.

Ad. 5

Het bestemmingsplan geeft een evenwichtig planologisch-juridisch kader voor het beheer en waar nodig de (her)ontwikkeling van Soest-Zuid. Uitgangspunt is, dat het bestemmingsplan niet meer moet regelen als strikt noodzakelijk is. Het bestemmingsplan is daarmee op alle relevante aspecten gebaseerd.

Het is inderdaad juist, dat geen oplossing wordt aangedragen voor het intensieve verkeer op de in Soest-Zuid bekende hoofdwegen. Hierover komt nog een afzonderlijke studie en rapportage. Iedereen krijgt straks de gelegenheid daarop te reageren. Worden er uiteindelijk maatregelen voorgesteld, die afwijken van het nu ontworpen bestemmingsplan, dan zal daarvoor een partiële herziening in procedure worden gebracht.

Besluit:

Er wordt uitgegaan van een evenwichtige, integrale benadering. Over het verkeer in Soest-zuid volgt nog een nadere studie. Daarover komt dan een aparte inspraakprocedure.

Bij brief van 9 september 1994 zijn alle insprekers en degenen die de openbare bijeenkomst van 7 juni hebben bijgewoond schriftelijk op de hoogte gesteld van het voorlopig standpunt van b. en w. met betrekking tot de ingekomen inspraakreacties. Gelijkzeitig zijn betrokkenen uitgenodigd tot het bijwonen van de openbare vergadering van de raadscommissie ROVW van 27 september 1994. Tijdens deze vergadering konden insprekers hun visie met betrekking tot het voorlopige standpunt van b. en w. aan de leden van de raadscommissie kenbaar maken. Het verslag van deze openbare vergadering van de raadscommissie is als bijlage C bij de toelichting gevoegd.

Na het gevoerde overleg met de raadscommissie is ten aanzien van de ingekomen reacties het volgende overwogen en tot het volgende besloten:

Alle insprekers zijn via een persoonlijke brief op 19 december 1994 door b. en w. over het standpunt geïnformeerd. Gelijktijdig zijn zij geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de bouwplannen in het centrum-gebied en over de verdere procedure van het concept-bestemmingsplan.

Daarbij is toegezegd dat alle betrokkenen persoonlijk van de terinzagelegging van bouwplannen op de hoogte worden gesteld. Ook is toegezegd dat alle insprekers persoonlijk worden geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.2. Resultaten art. 10 Bro-overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO is het concept-bestemmingsplan toegezonden aan:

1. N.V. Vervoersmaatschappij Centraal Nederland;
2. de directeur van de Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht;
3. Gasunie;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Eemland;
5. de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie;
6. Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap;
7. Regionaal Inspecteur Milieuhygiëne;
8. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen;
9. Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten;
10. P.T.T. Telecom;
11. Recron;
12. N.V. Remu, Regio Eemland;
13. Rijksconsulent voor Economische Zaken;
14. Hoofdingenieur-Directeur van rijkswaterstaat;
15. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening;
16. Stichtse Milieufederatie;
17. Inspecteur van de Volkshuisvesting;
18. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland;
19. Waterschap Gelderse Vallei en Eem.

De navolgende instanties hebben kort samengevat als volgt gereageerd:

1. Kamer van Koophandel

Reactie

Gestreefd moet worden naar het zoveel mogelijk tegemoet komen aan de huidige gebruiksfuncties. Gevestigde bedrijven moeten de ruimte krijgen om te kunnen blijven functioneren.

Commentaar:

De huidige gebruiksfuncties zijn ingepast. Waar mogelijk is aan bestaande bedrijven uitbreidingsruimte gegeven. Dit geldt ook voor bestaande winkels, zij het dat het uitsluitend om kwaliteitsmeters gaat.

Reactie

Randstadterrein bestemmen als bedrijfsdoeleinden conform het huidige gebruik.

Commentaar

Het concept-bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Reactie

Het verbeteren van de inrichting van de Soesterbergsestraat wordt onderschreven. Maatregelen mogen niet leiden tot een beperking van de bereikbaarheid per auto. Het opnemen van een rotonde roept daarbij vragen op. Aantal parkeerplaatsen aan de Soesterbergsestraat mag niet verder teruglopen.

Commentaar

In afwachting van de besluitvorming over de verkeersfunctie van de Soesterbergsestraat wordt op korte termijn een zeer beperkte herinrichting voorgestaan. Het accent zal daarbij liggen op het verkrijgen van goede aansluitingen vanaf de Soesterbergsestraat op het parkeerterrein. Het is niet de bedoeling tot een rotonde te komen, de functie voor het doorgaande verkeer te verminderen en het huidige aantal parkeerplaatsen langs de Soesterbergsestraat te verkleinen.

Een herinrichting tot verblijfsgebied is alleen mogelijk als bekend is welke functie de Soesterbergsestraat in het kader van de zuidelijke hoofdwegenstructuur krijgt.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming 'gemengde doeleinden' en de bestemming 'dienstverlening' mag er niet toe leiden dat het aantal vierkante meters VVO afneemt.

Commentaar

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de verspreid liggende winkels en horecavestigingen. Indien het gebruik als winkel en horeca wordt beëindigd en dit gebruik niet meer wordt voortgezet, bestaat er de voorkeur de op de kaart als zodanig aangegeven aanduidingen te schrappen, teneinde de verspreid voorkomende winkels op die manier op een natuurlijke wijze te saneren.

Reactie

Aan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" dient te worden toegevoegd het bestemmen van de huidige activiteit.

Commentaar

De bij de bestemming "bedrijfsdoeleinden" behorende voorschriften worden op dit punt aangevuld. De bedoeling is de huidige bedrijfsactiviteiten, voor zover niet vallende onder de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, positief in het concept-bestemmingsplan op te nemen.

2. Stichtse Milieufederatie

Reactie

Geen inhoudelijke opmerkingen bij het concept-bestemmingsplan. Er wordt wel op gewezen dat enkele functiekaarten niet met elkaar in overeenstemming zijn.

Commentaar

De functiekaarten worden aangepast.

3. Rijksconsulent voor Economische zaken

Reactie

Eens met de ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste verbetering van het winkelcentrum.

Commentaar

Van deze opmerking is met instemming kennis genomen.

Reactie

In het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd die behoren tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een aantal moet echter tot een hogere categorie worden gerekend. Volgens de voorschriften bij de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zijn deze wegbestemd.

Gevraagd wordt de bedrijven uit de hogere categorie in het bestemmingsplan positief te bestemmen door de bedrijven op de plankaart specifiek aan te duiden met de bijbehorende categorie-indeling.

Commentaar

De bedrijven uit een hogere categorie dan de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden in het bestemmingsplan positief bestemd met een op de plankaart gesuggereerde aanduiding.

Reactie

Een aantal bestaande bedrijven heeft in het concept-bestemmingsplan de bestemming "wonen" gekregen. Het is niet duidelijk of dit leidt tot een actief saneringsbeleid.

Commentaar

Behoudens de timmerfabriek aan 't Driftje is het niet de bedoeling andere bestaande bedrijven te saneren. In het bestemmingsplan zullen de bedrijven dan ook positief worden bestemd.

4. Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap

Reactie

Bij de bestemming "agrarisch gebied" ontbreekt het bijbehorende voorschrift.

Commentaar

Het concept-bestemmingsplan is met het betreffende voorschrift aangevuld.

5. N.V. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland

Reactie

Een gedeelte van de Esdoornlaan bevindt zich in het grondwaterbeschermingsgebied. Gevraagd wordt de toelichting op enkele punten in de tekst aan te passen.

Commentaar:

De toelichting is aangepast.

Reactie

Bij iedere openbare weg dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van eventuele bebouwing.

Commentaar

Het gaat om een bestaande wijk. Waar nieuwe woningen worden gebouwd wordt rekening gehouden met de betreffende voorschriften volgens NEN 1738 en NEN 1739.

Reactie

De kosten voor het aanleggen van hoofdleidingen wordt door WMN doorberekend aan de betreffende gemeente.

Commentaar

In het plangebied worden geen nieuwe bedrijfsterreinen gerealiseerd. Het gaat in het plangebied om bestaande terreinen met reeds bestaande voorzieningen.

6. Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht

Reactie

Het plan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, waarvoor in het algemeen een goede regelgeving is verwoord.

Commentaar

Van deze opmerking is met instemming kennis genomen

Reactie

Een onderbouwing voor een vergroting van het winkelvloeroppervlak ontbreekt. Eveneens dient in de toelichting te worden ingegaan op de mogelijke consequenties van de passieve sanering van de bestaande verspreide winkelvevestigingen.

Commentaar

Voor de vergroting van het winkelvloeroppervlak is uitgegaan van het besluit van de raad inzake de structurvisie. Daarin heeft de raad bepaald dat in Soest-Zuid het winkelvloeroppervlak mag worden uitgebreid met 1350 m² met een marge van 20% naar boven. De raad heeft zich daarbij gebaseerd op het distributie-planologisch onderzoek van 1991.

De uitbreiding van het winkelcentrum Zuidpromenade omvat 970 m² v.v.o. De winkelvloeroppervlakte in het nog te realiseren gebouw ten noorden van het parkeer-

plein omvat 500 m². De aangegeven uitbreidingscapaciteit is hiermee benut op circa 150 m² na. Deze wordt voor andere doeleinden benut.

In het bestemmingsplan is verder nog ruimte gegeven aan zittende ondernemens om hun bestaande winkels met enkele kwaliteitsmeters te mogen uitbreiden, teneinde de mogelijkheid te hebben zich aan de veranderende konsumentenvoorkeuren aan te passen zonder dat dit leidt tot een evenredige meeropbrengst of omzetvergroting.

Reactie

De leesbaarheid van de plankaart laat te wensen over.

Commentaar

De nu bijgevoegde plankaart is helder getekend op een schaal 1 : 1000.

Reactie

De dienst ruimte en groen onderschrijft het uitgangspunt dat met de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum en het huidige bedrijventerrein aan 't Driftje een kwaliteitsverbetering ontstaat. Het voorkeursmodel en de vertaling daarvan in de voorschriften en de plankaart komt nogal "theoretisch" over.

Gevraagd wordt de plannen via plankaart en voorschriften meer te concretiseren. Hierbij dient ook te worden gezien of de voorgestelde bouwmassa een noodzakelijk voortvloeisel is uit de eerdergenoemde nog nader te onderbouwen d.p.o.-ruimte.

Commentaar

Met instemming is kennis genomen van de mededeling dat de beoogde herontwikkeling van het centrumgebied wordt gedeeld.

De basis voor deze herontwikkeling is gelegd in het eerder in procedure gebrachte herontwikkelingsplan centrum Soest-Zuid en in de nadere afspraken tussen de projectontwikkelaar en de gemeente. Deze afspraken zijn vastgelegd in een raadsbesluit. Het betreffende raadsbesluit d.d. 20 januari 1994 en de daarbij behorende overeenkomsten zijn als bijlage D aan de toelichting gevoegd.

De beoogde bouwmassa heeft geen relatie met de uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte.

Aan de vormgeving van de plannen voor de herontwikkeling van het centrum-gebied ligt een duidelijke stedenbouwkundige visie, ten grondslag. Daaruit blijkt dat in het centrumgebied een herkenbare bebouwingsstructuur moet komen. Daarin past bebouwing met een bouwhoogte van 9 meter en in sommige situaties tot een bouwhoogte van 12 meter.

De plannen hebben meer vorm gekregen, hoewel over de concrete detaillering en vormgeving nog overleg met o.a. de welstandscommissie nodig is. Concrete plannen zijn tot nu toe niet ingediend.

Reactie

De maatschappelijke aanvaardbaarheid van de plannen voor het centrum-gebied zal nader moeten worden onderzocht.

Commentaar

Via de inspraakreacties, alsmede via de openbare informatie/inspraakbijeenkomst van 7 juni 1994 en de openbare vergadering van de raadscommissie ROVW van 27

september 1994, kan worden geconstateerd dat er een grote maatschappelijke weerstand bestaat tegen de voorgenomen "hoogbouw" in het centrumgebied.

De meeste insprekers vinden een bouwhoogte van 12.00 meter niet passen in een gebied waar hoofdzakelijk woningen staan met een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte (via kap) tot circa 9.00 meter. De meeste insprekers vinden dat de nieuwe bebouwing in het centrumgebied hierop moet aansluiten. Zoals hiervoor al is aangegeven is het nodig in het centrumgebied een duidelijk herkenbare bebouwingsstructuur te krijgen. Daarin past een afwijkende bouwhoogte, alsmede gebouwen die qua vormgeving anders zijn dan normale eengezinshuizen met kap.

Reactie

Ervan uitgaande dat gekozen is voor behoud van de bestaande opbouw en hoofdgroenelementen, is het niet bij voorbaat aannemenlijk dat medewerking moet worden verleend aan woningbouw langs de Esdoornlaan.

Commentaar

Formeel gezien heeft de eigenaresse van de grond het recht om daar woningen te bouwen. Een dergelijk recht is niet gekoppeld aan termijnen. Dit recht zou ook bestaan indien de bestemming zou worden gewijzigd. Stedebouwkundig gezien zijn er overigens geen bezwaren tegen bebouwing met de voorgestelde woningen in de open structuur, omdat hiermee een zeer goede aansluiting wordt verkregen met de bestaande woningen in die omgeving. Bovendien gaat het niet om erg waardevol groen.

Reactie

Gevraagd wordt een onderzoek te doen naar de geluidsbelasting op de (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen langs met name de Soesterbergsestraat en de Birkstraat.

Commentaar

Dit onderzoek is verricht. De resultaten zijn in de toelichting verwerkt.

Reactie

Gevraagd wordt een akoestisch onderzoek te doen naar het railverkeerslawaaï in verband met de voorgenomen woningbouw op het Randstadterrein.

Commentaar

Eventuele woningbouw op het Randstadterrein is nu niet aan de orde. Het gevraagde onderzoek is dus niet nodig.

Reactie

Gevraagd wordt onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit bij nieuw te realiseren bestemmingen.

Commentaar

Dit onderzoek wordt uitgevoerd.

Reactie

Op de plankaart en in de voorschriften dient een vertaling plaats te vinden van de begrenzing respectievelijk een adequate regelgeving te worden opgenomen met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied.

Commentaar

Het concept-bestemmingsplan zal hierin voorzien.

Reactie

Voor het Randstadterrein wordt geopteerd voor een globale nog uit te werken bestemming "woondoeleinden". Een hierop toegesneden bestemmingsregeling ontbreekt in de voorschriften. Indien op het terrein nog bedrijvigheid aanwezig is, is het "wegbestemmen" zonder een actief saneringsbeleid uit een oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar te achten. In dat geval verdient het wellicht aanbeveling te kiezen voor een wijzigingsbevoegdheid.

Commentaar

Gezien de ernstige bodemverontreiniging is het niet reëel ervan uit te gaan dat op het huidige Randstadterrein aan de Eikenlaan op korte termijn woningen kunnen worden gebouwd. De gemeente voert ook geen actief saneringsbeleid omdat dit weer nauw samenhangt met de ernstige bodemverontreiniging. De sanering daarvan kost vele miljoenen, waarvoor eigenaar en provincie Utrecht de financiële middelen moeten aandragen. Deze financiële middelen zijn niet beschikbaar. Er is dan ook voor gekozen om de huidige bedrijfsbestemming te handhaven, zonder nog iets te zeggen over eventuele mogelijkheden voor woningbouw.

Reactie

In verband met de zgn. vrije beroepen wordt de provinciale nota "haarfijn bestemmen" onder de aandacht gebracht. Een vertaling van deze nota in de voorschriften wordt aanbevolen.

Commentaar

Wij hebben sinds kort van de nota kennis genomen. We zullen ons daarover nog beraden en eerst het advies van de functionele raadscommissie vragen, alvorens tot een besluit te komen. De voorschriften zijn dan ook nog niet aangepast.

Reactie

Gesteld wordt dat in het plangebied bedrijven voorkomen die onder categorie 3 en hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen.

Commentaar

Alle in het plangebied voorkomende bedrijven zullen in het bestemmingsplan positief worden bestemd. Met uitzondering echter van de timmerfabriek aan 't Driftje. Het is ook niet de bedoeling voor de andere bedrijven tot een actief saneringsbeleid te komen. Indien aanvaardbaar zijn aan bedrijven uitbreidingsmogelijkheden gegeven, voor zover de betreffende bedrijven dit ook uitdrukkelijk hebben verzocht.

Reactie

In de toelichting en de voorschriften wordt geen aandacht geschonken aan de in het plangebied voorkomende bestemming "agrarisch gebied"

Commentaar

Het gaat om enkele kleine percelen, die nu als weiland in gebruik zijn. De betreffende bestemmingsregeling zal in de voorschriften worden opgenomen.

Reactie

In de begripsbepalingen dient te worden aangegeven wat onder toonzaal, horeca en woningen wordt verstaan.

Commentaar

De begripsbepalingen zijn hierop aangevuld.

Reactie

Binnen de bestemming "gemengde doeleinden" zijn kantoren toegestaan. Dit sluit grootschalige kantoorontwikkelingen niet uit.

Commentaar

De doelomschrijving is aangepast in die zin dat kantoren zijn toegestaan tot een bepaald maximum en boven dat maximum met vrijstelling van b. en w..

Reactie

Het is wenselijk in de toelichting aan te geven waarom aan bepaalde percelen de specifieke bestemming "bostuin" is gegeven. Bovendien is het aan te bevelen bij deze bestemming een aanlegvergunningenstelsel op te nemen.

Commentaar

De toelichting is op dit punt aangescherpt. Er is alsnog een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Reactie

In artikel 6 en in artikel 13 wordt gewag gemaakt van het begrip "recreatieve voorzieningen". Teneinde mogelijke misverstanden te voorkomen wordt het raadzaam geacht verschillende begrippen te gebruiken.

Commentaar

In artikel 6 is het woord "recreatieve voorzieningen" veranderd in "sportvoorzieningen"

Reactie

In artikel 18, lid 2 is nagelaten de toegestane oppervlakte van bouwwerken te maximaliseren.

Commentaar

Het artikel is aangepast.

Reactie

De toelichting geeft onvoldoende inzicht in de parkeerproblematiek.

Verder is niet duidelijk waarom voor bepaalde bestemmingen een parkeernorm is opgenomen, terwijl een dergelijke norm voor andere relevante bestemmingen is nagelaten.

Commentaar

In het commentaar op de inspraakreactie onder punt 25 (centrum-gebied) is uitvoerig ingegaan op de te verwachten parkeerbehoefte en de in het centrum-gebied beschikbare parkeercapaciteit. Alle parkeernormen zijn in het bestemmingsplan geschrapt. Via de bouwverordening zijn er voldoende mogelijkheden voor de gemeente om voor het parkeren eisen te stellen.

Reactie

De gegevens omtrent de economische uitvoerbaarheid zijn vrij summier. Gevraagd wordt een exploitatieopzet in te sturen op grond waarvan de financiële uitvoerbaarheid kan worden beoordeeld.

Commentaar

Zie het betreffende hoofdstuk hierna punt 5.3.

Naast de hiervoor vermelde instanties is over het concept-bestemmingsplan Soest-Zuid nog een eventuele reactie gevraagd van gemeentelijke afdelingen en commissies. De navolgende commissies hebben gereageerd.

De commissie ouderenbeleid verzoekt de in het centrum-gebied te bouwen woningen in principe te bestemmen voor de doelgroep ouderen. De lokatie leent zich daar uitstekend voor vanwege de directie ligging nabij winkels en openbaar vervoer. De commissie vraagt met nadruk om huurwoningen.

Commentaar

In de afspraken met de projectontwikkelaar is niets vastgelegd over het huisvesten van een bepaalde doelgroep. Wel heeft de raad bij de vaststelling van de structuurvisie zich al uitgesproken voor ouderen vanwege de ligging van de lokatie bij winkels en openbaar vervoer. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen wij hiermee rekening houden en trachten daarover met de projectontwikkelaar tot afspraken te komen.

De commissie gezondheidszorg adviseert dat de onder 1 bedoelde lokatie uitermate geschikt is voor het huisvesten van ouderen, gehandicapten en chronisch zieken, teneinde op die manier een bijdrage te bieden aan het bevorderen van zelfredzaamheid respectievelijk het zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Commentaar

Zoals hiervoor aangegeven is de lokatie zondermeer geschikt voor het huisvesten van ouderen. Aan de andere kant ook vanwege de directe ligging bij winkels voor mensen die in hun bewegingen beperkt zijn en juist door de korte loopafstand tot winkels en openbaar vervoer toch in staat zijn te blijven deelnemen aan het maatschappelijk verkeer.

De visie van de commissie gezondheidszorg delen wij. In zoverre zullen wij bij de uitwerking van de plannen daar rekening mee houden en trachten met de projectontwikkelaar hierover afspraken te maken.

De welstandscommissie heeft zich verenigd met de stedenbouwkundige hoofdopzet van de woningbouwplannen in het centrum-gebied. De commissie zal bij de verdere uitwerking van de plannen zich nog moeten uitspreken over vormgeving en detaillering, mede in relatie met de bestaande omgeving.

De werkgroep verkeer heeft het volgende opmerkt:

Reactie

In de toelichting zijn verkeersbeleidsplan en structuurvisie op één lijn gezet. In het concept-verkeersbeleidsplan worden integrale voorstellen gedaan, terwijl de besluitvorming binnen de structuurvisie was beperkt tot enkele verkeersknelpunten

Commentaar

De toelichting is op dit punt conform de reacties aangepast.

Reactie

De geluidsbelasting van fietsers is geen element van verkeerskundige kwaliteit

Commentaar

De toelichting is hierop aangepast.

Reactie

Iedere busroute is belangrijk. De kwalificatie "redelijk belangrijk" is nietszeggend. Op de Ossendamweg is geen bushalte.

Commentaar

De toelichting is hierop aangepast.

Reactie

De opmerking "Structurele maatregelen om tot oplossing van de hoge verkeersbelasting te komen zijn niet mogelijk" dient geschrapt te worden, omdat dit niet waar is.

Commentaar

De toelichting is conform het voorgestelde aangepast.

Reactie

De langzaamverkeersroute station Soest-Zuid -winkelcentrum Zuidpromenade moet een logische aansluiting krijgen over het (voormalig) bedrijfsterrein, zodat de route gehandhaafd blijft. Van een aanleg behoeft geen sprake te zijn.

Commentaar

De toelichting is aangepast.

Reactie

Op bladzij 30 van de toelichting is de rotonde opnieuw ingetekend, terwijl deze niet meer in de plannen voorkomt. Een rotonde op deze plaats heeft verkeerskundig desastreuze gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

Commentaar

Het is niet de bedoeling tot een rotonde te komen, maar in het huidige profiel van de soesterbergsestraat een plateau aan te brengen in een ronde vorm.

Reactie

In de toelichting is niet duidelijk aangegeven, dat het parkeren t.b.v. woondoeleinden volledig op eigen terrein dient plaats te vinden. dit geldt ook voor de percelen Soesterbergsestraat 50 (ABN-AMRO) en Soesterbergsestraat 52 (Brandsma)

Commentaar

Voor de 18 halfvrijstaande eengezinshuizen wordt geparkeerd op het eigen terrein. Dit geldt ook voor de 33 appartementen op het terrein aan 't Driftje. Hiervoor wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Voor de 19 appartementen in het gebouw ten noorden van het parkeerplein wordt gestreefd naar een eigen parkeervoorzieningen achter het gebouw. De bezoekers en het personeel van de ABN/AMRO-bank en van de verf/behangzaak Brandsma dienen gebruik te maken van openbare parkeerplaatsen.

Reactie

De voorgestelde erffunctie van de Soesterbergsestraat is niet in overeenstemming met de huidige hoofdwegenstructuur. De wijziging is niet zondermeer mogelijk zonder andere verkeersvoorzieningen en aanpassingen (waaronder busroutes).

Commentaar

Dit is juist. Daarom wordt ook de besluitvorming afgewacht in het kader van de zuidelijke hoofdwegenstructuur. Los daarvan wordt wel onderzocht of een beperkte herinrichting mogelijk is zonder de functie voor het doorgaande verkeer wezenlijk te beïnvloeden.

5.3. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Soest-Zuid heeft een overwegend conserverend karakter. Aangezien de woonwijk Soest-Zuid volledig is afgerond wordt in dit bestemmingsplan volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie, zij het dat in een aantal gevallen de mogelijkheid is gegeven "open plaatsen" tussen bestaande bebouwing op te vullen. Het gaat hierbij om particuliere gronden die voor de gemeente verder geen financiële gevolgen heeft. Een grondexploitatie is voor deze gronden niet nodig.

Een duidelijke uitzondering op het vorenstaande vormt de herontwikkeling van het centrum-gebied, globaal begrensd door de Schoutenkampweg, de Korte Ossendam en de Soesterbergsestraat. Zoals hiervoor bij de reactie van de dienst ruimte en groen is aangegeven, vormt het raadsbesluit van 20 januari 1994 en de daarbij behorende overeenkomsten de basis voor de herontwikkeling (zie verder onder bijlage D).

De gemeente heeft belang bij de uiteindelijke realisatie van de na te streven herontwikkeling/revitalisering van het centrumgebied. Immers, hiermee wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid inzake stadsvernieuwing binnen de gemeentegrens van Soest en ter uitvoering van het revitaliseringsbeleid, zoals verwoord in de structuurvisie.

Met de onderhavige planrealisering worden drie belangen gediend, te weten:

- vergroten van het draagvlak inzake de winkelvoorziening;
- uitplaatsen van een milieuhinderlijke bedrijf uit de woonomgeving;
- vergroting van de Soester woningvoorraad voor ouderen, gehandicapten en andere minder zelfredzame personen.

De planontwikkeling wordt voor een groot deel niet door de gemeente in eigen beheer uitgevoerd. Door het verstrekken van een substantiële bijdrage in de grondkosten, kan de particuliere planontwikkelaar uitvoering geven aan het gemeentelijk stadsvernieuwingsbeleid in het deelplan 't Driftje. Aansluitend wordt het plan in eigen beheer afgemaakt.

Er is reeds een aanvraag ingediend en een toezegging gedaan voor een bijdrage uit het provinciale stadsvernieuwingsfonds. Mede daartoe is een exploitatie opgesteld op basis van een actieve gemeentelijke planontwikkeling. Bij de opstelling van deze exploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: startjaar 1995, gereed eind 1998, kostenstijging 2%, opbrengststijging 0%, rente 7.5%. Deze exploitatie leidt samenvattend tot de volgende afgeronde bedragen:

Kosten:	
Verwerving	5.060.000,--
Bouwrijpmaken	
- grondwerken	192.000,--
- rioleringen	175.000,--
- verhardingen	1.360.000,--
- groenvoorzieningen	140.000,--
- vtu-kosten	503.000,--
- milieu-onderzoek	38.000,--
- omslag R.I.V.	374.000,--
- Fonds Kunst	25.000,--
- niet verrekenbare BTW	120.000,--
- tijdelijk beheer	20.000,--
Totaal kosten	8.087.000,--
Opbrengsten:	
Exploitatiebijdragen	135.000,--
Uitgifte	3.245.000,--
Totaal opbrengsten	3.380.000,--
Resultaat negatief	4.687.000,--

Voor eindwaardeberekening	
- prognose kostenstijging	478.000.--
- prognose opbrengstenstijging	--
- prognose rente	1.085.000.--
- kosten voor eindwaardeberekening	1.563.000.--

Plansaldo	6.250.000.--

Contante waarde op 01-01-1995	4.680.000.--

Daar het maatschappelijk niet haalbaar bleek de pleinwand vier lagen hoog uit te voeren, is deze met één laag verlaagd. Als gevolg daarvan heeft de ontwikkelaar van die woningen een schadeclaim ingediend. De hoogte daarvan zal door een onafhankelijke arbitragecommissie worden bepaald (uitspraak gemeenteraad d.d. 20-04-1995).

De financiële uitvoerbaarheid is mede gebaseerd op een raamovereenkomst (zie bijlage D). Hierin stelt de gemeente zich garant voor een substantiële bijdrage in de grondkosten groot f 2.375.000.-- (onttrekking reserve infrastructurele voorzieningen - begrotingswijziging nr. 5 van 1994) en de particuliere ontwikkelaar zich verplicht tot het voor eigen risico uitvoering geven aan de beoogde herontwikkeling van het deelplan 't Driftje.

5.4. Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie van Utrecht heeft als volgt op het ontwerp-bestemmingsplan "Soest-Zuid 1994" gereageerd:

"Naar aanleiding van de behandeling van het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan in onze vergadering van 15 maart 1995 delen wij u mede, dat wij op hoofdlijnen met het plan kunnen instemmen. Het plan dient evenwel nog op onderdelen te worden aangepast".

Aanvaardbaarheid van het plan en de voorschriften

Met het conserverend karakter van dit plan voor zover dit betreft de woonwijken kan worden ingestemd. Hierbij is overwogen, dat de hierop gerichte regelgeving op een adequate wijze voorziet in het realiseren van mogelijke woonwensen (uitbouwen) voor de bewoners. Blijkens de toelichting wordt de aanwezige bedrijven, voor zover deze niet worden gesaneerd en niet vallen onder de categorie 1 of 2, door middel van een aanduiding op de plankaart positief bestemd. Dit is niet gebeurd.

Er valt één bedrijf onder categorie 3 van de basiszoneringslijst. Deze is nu op de plankaart specifiek bestemd c.q. aangeduid (zie autoschadebedrijf op het bedrijventerrein Randstad nabij de Eikenlaan).

Het winkelcentrum Soest-Zuid

In de toelichting van het plan wordt ingegaan op de totstandkoming van de herontwikkeling van het winkelcentrum. De structurele randvoorwaarden voor deze herontwikkeling vinden hun basis in de in september 1992 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie voor dit gebied. De resultaten hiervan komen in de toelichting uitgebreid aan de orde. Door het voorgestelde pakket aan functionele en stedenbouwkundige maatregelen wordt de potentie geschapen voor een aantrekkelijk en volwaardig vestigings- en verblijfsklimaat. De voorgestelde vergroting van het winkelvloeroppervlak is hierbij van essentieel belang. Deze toename is niet van dien aard, dat er sprake zal zijn van een verstoring van de macro distributie-planologische situatie voor geheel Soest.

Lokatie 't Driftje

De voorgestelde ontwikkeling op deze lokatie is alleszins positief te noemen. Gesteld kan worden, dat door sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de woonomgeving, gekoppeld aan een invulling met voornamelijk woningen in de sociale (koop)sector en reconstructie en verbetering van het openbaar gebied en woonomgeving, hier sprake is van een integraal stadsvernieuwingproject. Gedeputeerde Staten hebben aan deze ontwikkeling hun financiële steun toegezegd en een totaal bedrag ad. f. 1.781.250.-- uit het stads- en dorpsvernieuwingfonds toegekend. In de toelichting op dit plan wordt de stedenbouwkundige invulling verantwoord.

Verdichting diverse lokaties

Binnen de hoofdfunctie in de gebieden, waarin deze lokaties zijn gelegen, is het aanvaardbaar te achten, dat u vrijkomende en niet meer benodigde functies omzet in een woonfunctie. Voorts kan worden ingestemd met de genoemde inbreidingslokaties. Hier is enerzijds sprake van handhaving van de reeds in het kader van het thans voorliggend bestemmingsplan toegekende functie aan de Esdoornlaan en anderzijds intensivering van de reeds aanwezige woonfunctie aan de Vosseveldlaan. Ook in het licht van het streekplan Utrecht 1994 is deze ontwikkelingsrichting aanvaardbaar; hierin is namelijk een vrij forse inbreidingscapaciteit binnen het stedelijk gebied geraamd.

Ontheffingssituatie Wet geluidhinder

Voor nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Zoals in de vergadering van de PPC is aangegeven, zal de komende ontheffingsaanvraag op korte termijn aan de dienst Water & Milieu worden toegezonden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het grondwaterbeschermingsgebied dient zowel op de plankaart als in de voorschriften te worden opgenomen.

Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

Ambachtelijke bedrijvigheid aan huis

In het voorliggende plan is slechts alleen een regeling opgenomen voor aan huis gebonden beroepen. Uit emancipatoir oogpunt verdient het aanbeveling indien alsnog (ambachtelijke) bedrijvigheid aan huis wordt toegestaan.

De bedrijvigheid aan huis richt zich op administratief, juridisch, medisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen terrein. Het beleid van de gemeente is erop gericht elke activiteit in de vorm van een hobby bij woningen toe te staan, mits er geen sprake is van een onaanvaardbare hinder en er geen activiteiten plaatsvinden in de vorm van massaproductie.

Parkeernormen

Door de PPC wordt gevraagd parkeernormen in de voorschriften op te nemen.

Het opnemen van parkeernormen is juridisch alleen mogelijk met formuleringen als "rekening houden met de parkeernormen" in de uitwerkingsregels van uit te werken bestemmingen ex. artikel 11 WRO of eventueel in het kader van een Beschrijving in hoofdlijnen. Het voert in dit plan te ver om enkel om die reden de planvorm te wijzigen. Tevens is dit strijdig met het consoliderend karakter van het bestemmingsplan: dit vraagt om een directe bestemming.

Het scheppen van voldoende parkeergelegenheid dient, waar mogelijk, op eigen terrein van de betreffende functie die de parkeerbehoefte oproept, te worden gerealiseerd. Vaak zal echter elders, op gronden met dezelfde bestemming of specifieke verkeers- of parkeerbestemming in voldoende parkeergelegenheid moeten worden voorzien. Een dergelijke benadering is voor een relatief dichtbebouwd centrumgebied reëel. In veel gevallen kan hieraan ook de voorkeur worden gegeven. Dit kan mede leiden tot een grotere concentratie. Een meer aaneengesloten parkeeraccommodatie is eenvoudiger vindbaar, leidt tot minder zoekbewegingen en verlaagt het totaal benodigd aantal parkeerplaatsen (grotere uitwisselbaarheid).

In de vrij ruime bestemmingen, zowel in de voorschriften als op de plankaart, zal de nodige ruimte moeten worden gevonden. Bij bouwaanvragen voor nieuwe vestigingen of aanzienlijke uitbreidingen zal telkens bezien moeten worden, hoe de parkeerproblematiek moet worden opgelost. Het stellen van harde, bindende normen in het bestemmingsplan zou meer vindingrijke oplossingen voor het parkeren in de weg kunnen staan. Hiertoe zijn onder meer in de gemeentelijke bouwverordening de nodige voorwaarden opgenomen.

Om deze redenen heeft het gemeentebestuur derhalve gemeend geen parkeernormen in de voorschriften te moeten opnemen.

Redactie voorschriften

Door de PPC zijn enkele opmerkingen geplaatst ten aanzien van de redactie van artikel 1 en artikel 7, lid 4.

De gevraagde correcties zijn aangebracht.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 17 juni 1994 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot 45 inspraakreacties. Het merendeel van de verzoeken tot aanpassing van het plan zijn gehonoreerd. Voorts is duidelijk gebleken, dat de maatschappelijke weerstand tegen de herontwikkeling van met name het centrumgebied (winkelcentrum en lokatie 't Driftje) bepaald groot is te noemen. Deze weerstand richt zich in hoofdzaak tegen de bouwmassa en hoogten van de te realiseren voorzieningen (winkels en woningen). Ten aanzien hiervan het volgende.

Het meest in het oog springend zijn de te realiseren gevelwand aan de oostzijde van de Soesterbergsestraat met een hoogte van 10 meter en een hoogte-accent van circa 12 meter op de hoek van de kruising met de Gallenkamp Pelsweg en de op te richten gevelwanden op de lokatie 't Driftje, die variëren van een hoogte van 9 tot circa 12 meter. Het is op zich duidelijk, dat de thans voorgestane stedenbouwkundige invulling qua bouwmassa en bouwhoogte een nieuwe richting geeft aan genoemde lokatie. Het door omwonenden geprezen dorpse karakter zal hierdoor zeker veranderen. Dit neemt in onze ogen niet weg, dat het ter beoordeling voorliggende plan duidelijk een stedenbouwkundige kwaliteit in zich heeft, welke voorziet in zowel een meer bedrijfseconomische getinte behoefte als de behoefte aan (sociale) woningbouw.

Economische uitvoerbaarheid

Enkele opmerkingen zijn geplaatst ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.

De financiële paragraaf in de toelichting is aangepast aan de hand van de actuele financiële situatie. Het bestemmingsplan bevat verder geen wijzigingsbevoegdheden, die leiden tot investeringen van enige importantie. Het is dus niet nodig hiervan de financiële haalbaarheid aan te tonen.