

# GEMEENTE SOEST

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN SOESTERVEEN 2008

TOELICHTING  
BESTEMMINGSPLAN  
SOESTERVEEN 2008

November 2008



**TOELICHTING  
BESTEMMINGSPLAN  
SOESTERVEEN 2008**

November 2008



**Figuur 1 Plangebied bestemmingsplan Soesterveen 2008**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Werkwijze	6
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.2.1	Nota Ruimte	8
2.3	Provinciaal beleid	8
2.3.1	Streekplan Utrecht 2005-2015	8
2.3.2	Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost	10
2.3.3	Hart voor de Heuvelrug	11
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1	Structuurvisie Soest 1992	11
2.4.2	Bestemmingsplan	11
2.4.3	Raadsprogramma 2006-2009	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Functionele Analyse</b>	<b>13</b>
3.1	Inleiding	13
3.2	Landschappelijke kenmerken	13
3.2.1	Bodem	13
3.2.2	Reliëf	13
3.2.3	Water	13
3.2.4	Verkavelingsstructuur	13
3.2.5	Bebouwingsstructuur	14
3.3	Water	14
3.3.1	Waterbeleid in de 21 <sup>e</sup> eeuw/2000	14
3.3.2	De Europese Kaderrichtlijn Water/2003	15
3.3.3	Watertoets	15
3.3.4	Gemeentelijk waterplan	15
3.4	Natuur	15
3.4.1	Relevant rijksbeleid	15
3.4.2	Relevant provinciaal beleid	17
3.4.3	Relevant gemeentelijk beleid	17
3.4.4	Natuurmonumenten	18
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.5.1	Nota Belvédère/1999	19
3.5.2	Archeologie	19
3.5.3	Monumenten en beschermd dorpsgezicht	19
3.6	Recreatie	20
3.7	Infrastructuur	20
3.8	Milieu	21
3.8.1	Inleiding	21
3.8.2	Bodem	21
3.8.3	Geluid	21
3.8.4	Besluit Luchtkwaliteit	21
3.8.5	Externe veiligheid	22
3.8.6	Geurhinder	23
3.9	Opheffing bordeelverbod	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Visie</b>	<b>24</b>
4.1	Karakteristiek	24
4.2	Uitgangspunt	25
4.3	Bebouwing	25
4.4	Noodwoningen	25
4.5	Natuur, landschap, recreatie, landbouw	26
4.5.1	Landschappelijke structuur	27
4.5.2	Natuur	27
4.5.3	Recreatie	27
4.5.4	Landbouw	27
4.5.5	Paardenbakken	27
4.6	Waterberging	27

<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>29</b>
	<b>Gebruikte documenten .....</b>	<b>32</b>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het Soesterveen ligt aan de zuidwestrand van Soest. Het Soesterveen is oorspronkelijk een veengebied met hoge natuurwaarden, gelegen in een laaggelegen kom aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied ligt nu ingeklemd tussen de bosrijke omgeving van de Utrechtse Heuvelrug en de bebouwde omgeving van Soest. De afgelopen decennia zijn er in het gebied uitbreidingen geweest van woonwijken en bedrijventerreinen. Het oppervlak aan agrarische gebied is kleiner geworden.

Het voorgaande bestemmingsplan "Soesterveen" dateert uit 1986 en is op 28 februari 1990 bij koninklijk besluit goedgekeurd. Dit plan is in de loop van de tijd, door middel van diverse partiële herzieningen en wijzigingsplannen enigszins aangepast. Dit betekent dat in het gebied een groot aantal andere aanvullende juridische regelingen geldt.

De gemeente heeft besloten om nu het vigerende plan te herzien vanwege de wettelijke verplichting om dit elke 10 jaar te doen. De herziening heeft verder onder meer de volgende doelstellingen:

- verhogen eenheid en helderheid in de verschillende juridische regelingen in het plangebied;
- actualisering van de situering, omvang en functievervulling van de diverse percelen in het gebied;
- inspelen op ontwikkelingen in de functievervulling van het gebied, denk aan landbouw, recreatie en natuurontwikkeling.

De gemeente wil dat er een helder en overzichtelijk juridisch plan wordt opgesteld, dat duidelijkheid en rechtszekerheid biedt aan de gebruikers en bewoners van het gebied. Daarnaast moet het plan flexibiliteit bieden ten behoeve van gewenste veranderingen, die deels op dit moment nog niet te voorzien zijn.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk deel van Soest. De exacte plangrens zal op de plankaart worden aangegeven. Van belang is de plangrenzen te laten aansluiten bij de bestaande omliggende plannen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Wieksloterweg, de Insingerstraat; de bebouwde kom (Overhees, Boerenstreek en de Grachten) en landgoed Pijnenburg.

De grenzen van het plangebied zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. In het ontwerp was oorspronkelijk landgoed Pijnenburg opgenomen. Voor de percelen van landgoed Pijnenburg wordt een apart toekomstplan gemaakt met landgoedontwikkeling, waterberging en natuurontwikkeling. Dit wordt te zijner tijd vertaald in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Desondanks zal in deze toelichting landgoed Pijnenburg soms ook worden beschreven als onderdeel van Soesterveen.

De percelen van tuincentrum 't Vaarderhoogt en het perceel van 'Van Oest' aan de Clemensstraat worden om praktische redenen opgenomen in het bestemmingsplan 'Boerenstreek-Overhees'.

### 1.3 Werkwijze

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan "Soesterveen 2008" zijn de volgende stappen ondernomen.

#### *Nulinventarisatie*

Bij de start van het planproces is aan de hand van de zogenoemde "nulinventarisatie" een zo volledig mogelijk beeld verkregen van de verschillende (bedrijfsmatige) activiteiten in het gebied Soesterveen. Hierbij is ook de aanwezige bebouwing geïnventariseerd.

#### *Inventarisatie beleid*

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geïnventariseerd.

#### *Functionele analyse*

In de functionele analyse worden de kenmerken van het gebied nader onderzocht en beschreven.

#### *Visie*

De nulinventarisatie, het bestaande beleid en de functionele analyse vormen de basis voor de toekomstvisie van Soesterveen in het kader van dit bestemmingsplan.

De afgelopen jaren zijn diverse rapporten gemaakt waarin het gebied Soesterveen beschreven wordt waaronder de Ontwikkelingsschets Soesterveen (2001), het Beeldkwaliteitplan buitengebied Soest (2004) en het Landschapontwikkelingsplan (2005). De visies uit deze plannen vormen de basis van de visie voor het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008'. Ook het waterplan (2004) is hierbij belangrijk.

#### *Bestemmingsplan*

Het voor u liggende bestemmingsplan is opgesteld op basis van de gegevens van de nulinventarisatie, de inventarisatie van bestaand beleid, bestaande visies voor het gebied en de uitkomsten van het ambtelijke overleg. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op onderdelen aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Daarnaast is het bestemmingsplan opgesteld conform de huidige bestemmingsplanmethodiek van digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen.

#### **1.4 Leeswijzer**

In dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en de provincie Utrecht. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde.

In hoofdstuk 3 is de actuele situatie voor de verschillende ruimtelijke aspecten beschreven. Bij ieder aspect wordt tevens ingegaan op de te verwachten toekomstige planontwikkelingen en de uitgangspunten, doelstellingen en aandachtspunten voor de planopzet.

De integrale visie, waarin alle sectorale gegevens worden verwerkt en de belangen worden afgewogen, wordt in hoofdstuk 4 weergegeven. Daarna volgt de juridische planopzet voor het bestemmingsplan die in hoofdstuk 5 is verwerkt.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Soesterveen 2008" op rijks-, provinciaal en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader voor de toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd zijn. Het ruimtelijk rijksbeleid (van de ministeries VROM, LNV en V&W) is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het accent komt te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de restricties. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie. Het is een nota waarin alle beleidsterreinen die beslag leggen op de beperkte ruimte in Nederland aan bod komen.

Nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud en toon van de Nota Ruimte. Voor het rijk is de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur daarbij een belangrijk kader. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het aangeven van de economische kerngebieden zoals Schiphol/Noordvleugel, de Rotterdamse zeehaven/Rijnmond en Zuidoost-Brabant. Investeringszaken zullen daar plaatsvinden waar ze de grootste bijdrage leveren aan versterking van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De Nota Ruimte kiest voor zes nationale stedelijke netwerken: de Randstad Holland, Brabantstad, Maastricht-Heerlen, Groningen-Assen, Twente en Arnhem-Nijmegen. Het kabinet vindt ook buiten de zes nationale stedelijke netwerken gebundelde verstedelijking van belang, maar het is aan provincie en gemeente om daar invulling aan te geven. Ook op het gebied van woningbouwproductie. De Eerste Kamer heeft 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte.

### 2.3 Provinciaal beleid

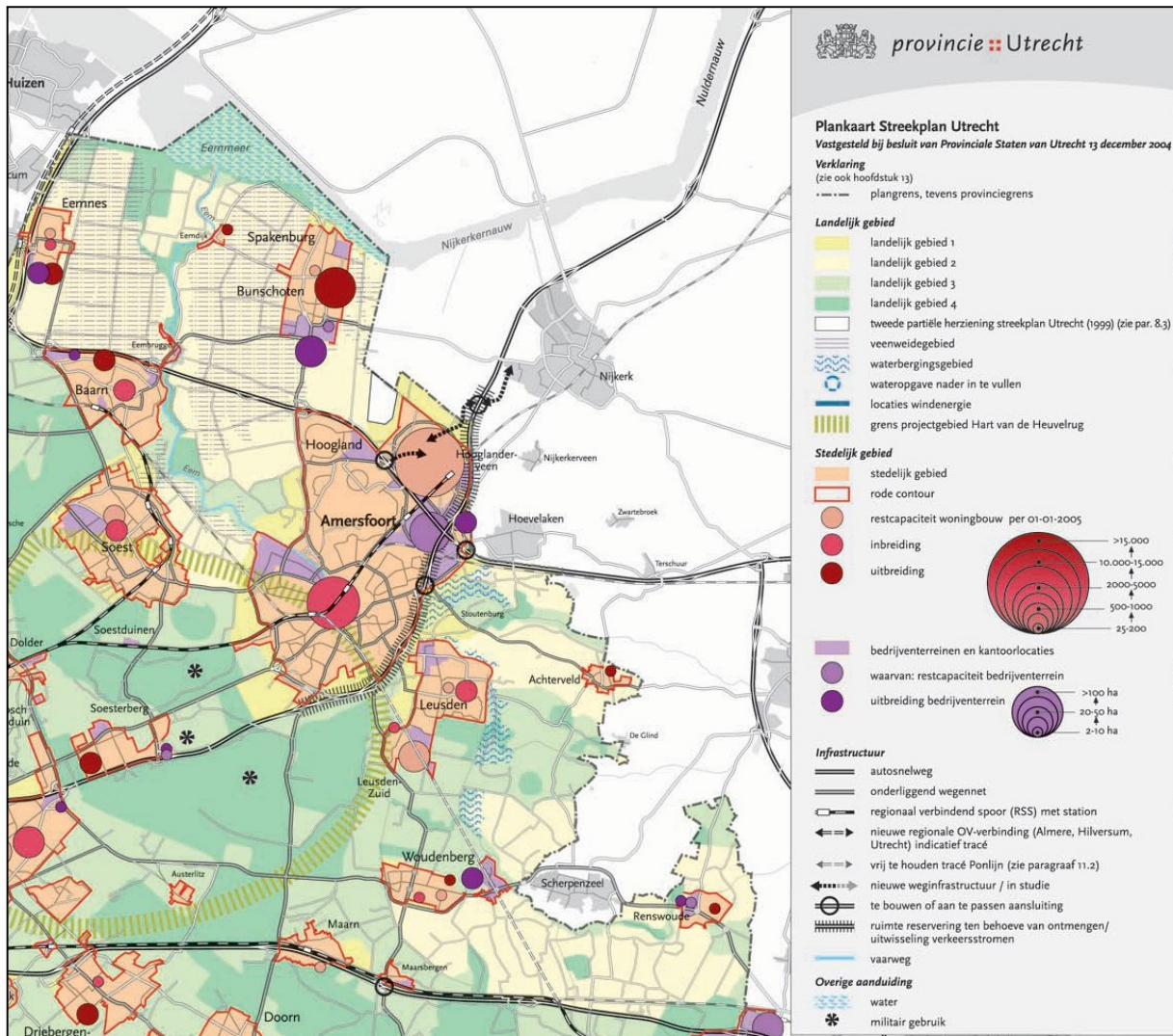
#### 2.3.1 Streekplan Utrecht 2005-2015

In het streekplan worden verschillende ruimtelijke functies afgewogen en keuzen bepaald. Ook worden bestemmings- en bouwplannen van gemeenten aan het streekplan getoetst. Binnen het nieuwe Streekplan 2005-2015 vormen de begrippen kwaliteit, uitvoering en samenwerking gezamenlijk de rode draad voor het nieuwe Streekplan. Er is een grote behoefte aan woningen en bedrijventerreinen. Ruimte hiervoor moet zoveel mogelijk worden gezocht binnen de huidige verstedelijking (inbreiden). In totaal is er ruimte gereserveerd voor 72.000 nieuwe woningen en ongeveer 100 ha bedrijventerreinen in het Streekplan. Met de vaststelling van het Streekplan zijn ook de bebouwingscontouren van de gemeenten precies vastgelegd en op kaarten aangegeven. Daarbinnen mag worden gebouwd; daarbuiten niet.

In het Streekplan wordt Soesterveen als volgt getypeerd: *'Speciale aandacht is nodig voor de stedelijke randzone in Soesterveen, tussen de stedelijke grens en de Wieksloterweg. De Wieksloterweg zelf vormt de beëindiging van Soesterveen en heeft door de afwisseling van bebouwing en open ruimten een groen karakter met een bijzondere kwaliteit. In stand houden en vooral verbeteren van de omgevingskwaliteiten dienen hier centraal te staan, waarvoor maatwerk nodig is. Om deze reden valt deze strook buiten de bebouwingscontour.'*

Soesterveen ligt in het streekplandeelgebied 'Gewest Eemland'; is aangeduid als 'landelijk gebied 3' en ligt binnen het project 'Hart voor de Heuvelrug'. Op drie kleine stukken na ligt Soesterveen buiten de rode contour. De stukken binnen de rode contour zijn gelegen rondom de Insingerstraat; ten zuidwesten en tussen de Boerenstreek en Hees; en tussen de Boerenstreek en bedrijventerrein De Grachten (rondom het tuincentrum).





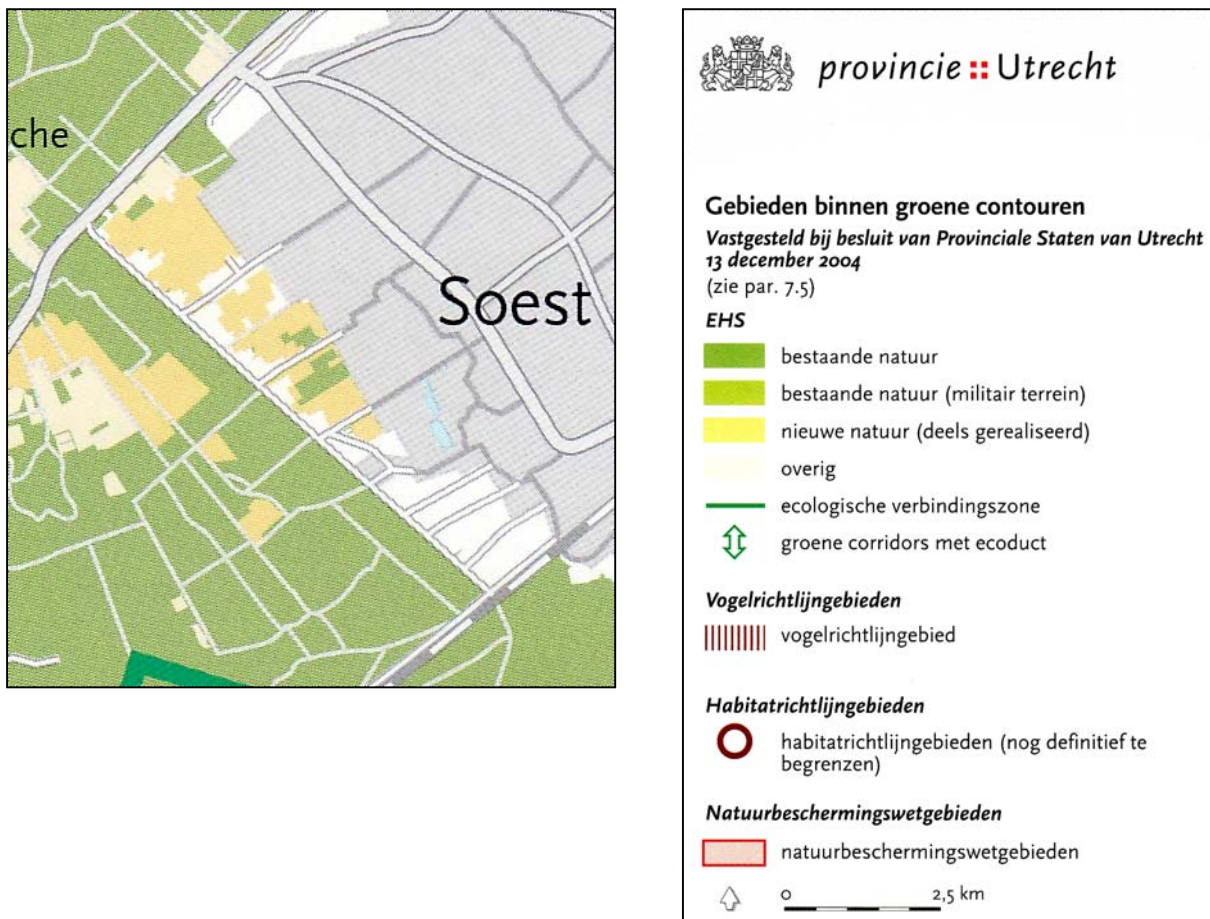
**Figuur 2** Deel van de plankaart Streekplan Utrecht

**Ecologische Hoofdstructuur (EHS)**

Soesterveen valt binnen de groene contouren van het streekplan 2005-2015. Daarmee is het een onderdeel van de EHS met de aanduidingen bestaande natuur; nieuwe natuur (deels gerealiseerd) en overig (bij Pijnenburg). De bebouwingsclusters langs de Wieksloterweg maken geen onderdeel uit van de EHS (witte vlakken).

**Conclusie voor Soesterveen**

In Soesterveen zijn in beginsel geen rode ontwikkelingen buiten de rode contour en binnen de EHS mogelijk.



Figuur 3 Kaart groene contouren volgens het Streekplan provincie Utrecht

### 2.3.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

Het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost (2004) is een plan om de ruimtelijke en milieuproblematiek in het gebied, grofweg begrensd door de Veluwe, de Randmeren, de A27, de Kromme Rijn en de Nederrijn, in de komende 12 jaar aan te pakken.

Het reconstructieplan moet de problemen die zich voordoen in het landelijk gebied (de 'gestapelde' problematiek) in de concentratiegebieden integraal aanpakken en moet een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren. De bebouwde kom van de dorpen en steden is geen onderdeel van het reconstructieplan.

De huidige problematiek bestaat voornamelijk uit ruimtelijke versnippering, functies die elkaar in de weg zitten en de vraag naar extra ruimte vanuit wonen, water, natuur en recreatie. De komst van nieuwe functies en bedrijvigheid en wonen in voormalige agrarische gebouwen leidt tot verrommeling van het landschap. De milieusituatie in het gebied is slecht en de waterkwaliteit voldoet niet aan de normen.

De principes uit de opgestelde visie worden in het reconstructieplan vertaald in de zogenaamde integrale of reconstructiezonering die verankerd is in de Reconstructiewet. Deze zonering, die gericht is op het reguleren van de ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij, onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden.

Soesterveen is aangeduid als besloten cultuurlandschap en nieuwe natuur. Soesterveen kent de volgende zoneringen: extensiveringsgebied (lintbebouwing langs de Wieksloterweg) en verwevingsgebied (open gebied tussen bebouwde kom en lintbebouwing Wieksloterweg). De terreinen van Natuurmonumenten zijn aangeduid als bestaand bos en natuurgebied. Het gebied rond de Insingerstraat is aangeduid als stedelijk gebied.

#### *Conclusie voor Soesterveen*

Extensiveringsgebieden hebben het primaat wonen of natuur. Uitbreiding en nieuwe vestiging van intensieve veehouderij is of wordt onmogelijk gemaakt.

Verwevingsgebieden zijn gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

### **2.3.3 Hart voor de Heuvelrug**

In het buitengebied liggen verspreid bedrijven, landhuizen en wegen. Het project 'Hart van de Heuvelrug' schuift bedrijfsterreinen en woongebieden tegen de bebouwde kom aan en maakt de terreinen midden in het buitengebied weer groen. Deze verhuizingsoperatie is gebaseerd op een balans in twee opzichten:

1. Het groenoppervlak, dat bij de bebouwde kom wordt omgezet in bebouwing, wordt gecompenseerd in groen.
2. De realisering van het groen wordt bekostigd uit de nieuwbouw. Daarom is een integrale uitvoering vereist.

De provincie Utrecht, de gemeente Soest en 15 andere partijen hebben een overeenkomst getekend, gericht op de integrale uitvoering van het project Hart van de Heuvelrug.

Voor Soest behoort het Soesterveen tot de groene projecten. Hiervoor wordt in Soesterveen een waterberging gecreëerd. Daarmee worden pieken in de waterafvoer van bedrijventerrein De Grachten opgevangen. In aansluiting daarop is het streven gericht op natuurlijk beheer van het Soesterveen.

Voor de realisatie van de waterberging wordt gedacht aan landgoed Pijnenburg. Deze percelen vallen niet meer binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008'.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Structuurvisie Soest 1992**

De ruimtelijke ontwikkeling van Soest tot 2010 is in hoofdlijnen vastgelegd in de Structuurvisie Soest 1992. De voornaamste ontwikkelingen uit de structuurvisie betreffen woningbouw in 'De Boerenstreek' en het bedrijventerrein 'De Grachten'. Deze nieuwbouw is reeds gerealiseerd. Andere aanduidingen zijn: stadsrandzone dicht (bebouwde zone langs de Wieksloterweg); stadsrandzone open (zone tussen de bebouwing Wieksloterweg en het woongebied); natuurbuffer en bosgebied (gebied rondom de twee natuurmonumenten) en groenzone, landgoedsfeer (landgoed Pijnenburg langs de Biltseweg).

#### *Conclusie voor Soesterveen*

De structuurvisie gaat niet uit van verdere grootschalige woningbouwontwikkelingen in het gebied.

### **2.4.2 Bestemmingsplan**

In zijn algemeenheid beschrijft een bestemmingsplan wat er met de ruimte in een bepaald gebied mag gebeuren. Het geldt zowel voor burgers als bedrijven als voor de gemeente zelf. Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een plankaart, een toelichting en voorschriften. Op de plankaart wordt de bestemming aangegeven van de gronden en de eventuele opstallen. De toelichting dient ter verduidelijking van het op de kaart getekende plan. De juridische kracht komt voort uit de voorschriften en de plankaart. De voorschriften geven de regels die aangehouden moeten worden voor de betreffende bestemming.

Bestemmingsplannen bevatten niet alleen regels over de manier waarop de gronden en de opstallen mogen worden gebruikt, maar ook bouwregels over bijvoorbeeld de maximale hoogte en breedte van bouwwerken. Een bestemmingsplan moet elke tien jaar worden geactualiseerd.

De gemeente is verplicht om aanvragen voor een bouwvergunning en het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden te toetsen aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is dus een belangrijk middel om de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving te beschermen en te handhaven.

Het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is ten opzichte van de volgende hoofdzaken gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Soesterveen (1987).

- De begrenzingen zijn aangepast. De wijk Boerenstreek valt buiten het bestemmingsplan Soesterveen 2008 en de plangrens loopt tot landgoed Pijnenburg.

- De woonbestemming is niet meer onderverdeeld in verschillende woonbestemmingen maar kent één bestemming 'Wonen' (W);
- Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken aangegeven voor de woning gecombineerd met een maximale goot- en nokhoogte. Voor de maximale goot- en nokhoogte is de huidige situatie vastgelegd;
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen per woning is, conform het beleid in de gemeente Soest, verruimd naar 64m<sup>2</sup>. De positionering van de bijgebouwen op het erf is verruimd;
- Op één perceel is een Bedrijfsbestemming opgenomen met nadere aanduiding 'caravanstalling toegestaan' (cst).
- De in 1987 aangeduide noodwoningen zijn positief bestemd<sup>1</sup>;
- Binnen de bestemmingen 'Agrarisch'(A), 'Agrarisch-Landschappelijke Waarden'(A-LW) en 'Agrarisch-Landschappelijke en Natuurwetenschappelijke Waarden'(A-LNW) is de omvorming mogelijk naar de bestemming 'Natuur'(N) ten behoeve van realisatie EHS of 'Water' (WA) ten behoeve van realisatie waterberging;
- Voor het gebied met bestemming 'Agrarisch' (A(r)) tussen de Insingerstraat, Veenzoom, begrenzing EHS en de wijk Overhees is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'(W) opgenomen.
- De nog aanwezige noodwoningen, zoals geïnventariseerd bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Soesterveen' (1987), zijn positief bestemd. Zie ook paragraaf 4.4.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de huidige bestemmingsplanmethodiek van digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen.

*Conclusie voor Soesterveen*

Het nieuwe bestemmingsplan 'Soesterveen 2008' gaat het bestemmingsplan 'Soesterveen 1987' vervangen.

**2.4.3 Raadsprogramma 2006-2009**

Het raadsprogramma gaat ervan uit dat er een nieuwe structuurvisie wordt opgesteld, waarin een uitspraak wordt gedaan over mogelijke locaties voor woningbouw. Wat betreft de woningmarkt is er aandacht voor betaalbare huur- en koopwoningen, woningen voor starters en senioren, levensloopbestendige wijken en de aanpak van illegale onderhuur. Van de woningbouw wordt 40% gerealiseerd in de categorie betaalbare nieuwbouw (Nota Wonen).

*Conclusie voor Soesterveen*

Omdat Soesterveen grotendeels buiten de rode contour is gelegen en is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur worden geen grootschalige (woningbouw)ontwikkelingen voorzien.

<sup>1</sup> Naar aanleiding van inspraakreacties van VROM en de provincie is onderzoek verricht naar de mogelijkheid tot legalisering van de noodwoningen (zie 'Bijlagen Toelichting Soesterveen 2008').

## Hoofdstuk 3 Functionele Analyse

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de functionele kenmerken van Soesterveen.

### 3.2 Landschappelijke kenmerken

Het landschap is gevormd door de (levende en niet-levende) natuur en door menselijke ingrepen. De processen die van belang zijn geweest voor huidige landschap worden hieronder beschreven. De waterhuishouding wordt uitgebreider beschreven in paragraaf 3.3 vanwege het belang dat dit onderwerp speelt in de huidige ruimtelijke ordening en het plangebied. Ook de natuur wordt uitgebreider beschreven in een aparte paragraaf (3.4).

#### 3.2.1 Bodem

In de laatste ijstijd werd de stuwwal de Soestereng gevormd. Het Soesterveen is gelegen in een laagte tussen deze stuwwal en de Utrechtse heuvelrug. In het Holoceen vond vervolgens veenvorming plaats. Door afgraving is dit veen nu grotendeels verdwenen. Het veen werd via de Praamgracht afgevoerd naar de Eem. De Praamgracht was, evenals de Wieksloot (Wyck betekent afwateringskanaal), ook belangrijk voor de afwatering van het veengebied.

Ter plaatse van de Dorresteinweg ligt een zandopduiking. Dit gebied is ook iets hoger gelegen.

#### 3.2.2 Reliëf

Soesterveen is aan alle zijden ingeklemd door hogere gebieden met uitzondering van het noordwestelijk gebiedsdeel (bedrijventerrein 'De grachten'). Binnen het gebied ligt een hogere zandopduiking rond de Dorresteinweg en in het zuidoosten rond de Insingerstraat.

#### 3.2.3 Water

##### *Grondwater*

Soesterveen ligt in een lokaal kwelgebied van de Soester Eng, de Lange Duinen, De Zoom en De Stulp. De diepe grondwaterstromen zijn zuidwest - noordoost gericht, omdat Soest op de noordoostelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug is gelegen. Omdat het regenwater in Soesterveen slecht kan wegzakken is het gebied vrij nat.

##### *Oppervlaktewater*

Het oppervlaktewater in Soesterveen bestaat uit sloten die de verkavelingsstructuur volgen en daarmee deze structuur ook ondersteunen. Het gebied watert, samen met het buiten dit bestemmingsplan gelegen bebouwde deel van Soesterveen, af in noordwestelijke richting naar de Praamgracht. Vanaf hier stroomt het water in noordoostelijke richting naar de Eem. Omdat er op het bedrijventerrein 'De Grachten' te weinig waterberging aanwezig is, moet er een waterberging worden gerealiseerd. Hiervoor wordt gedacht aan gronden van landgoed Pijnenburg welke buiten dit bestemmingsplan vallen. Ook ten oosten van de Dorresteinweg is waterberging nodig. Deze waterberging dient een halve hectare groot te zijn.

#### 3.2.4 Verkavelingsstructuur

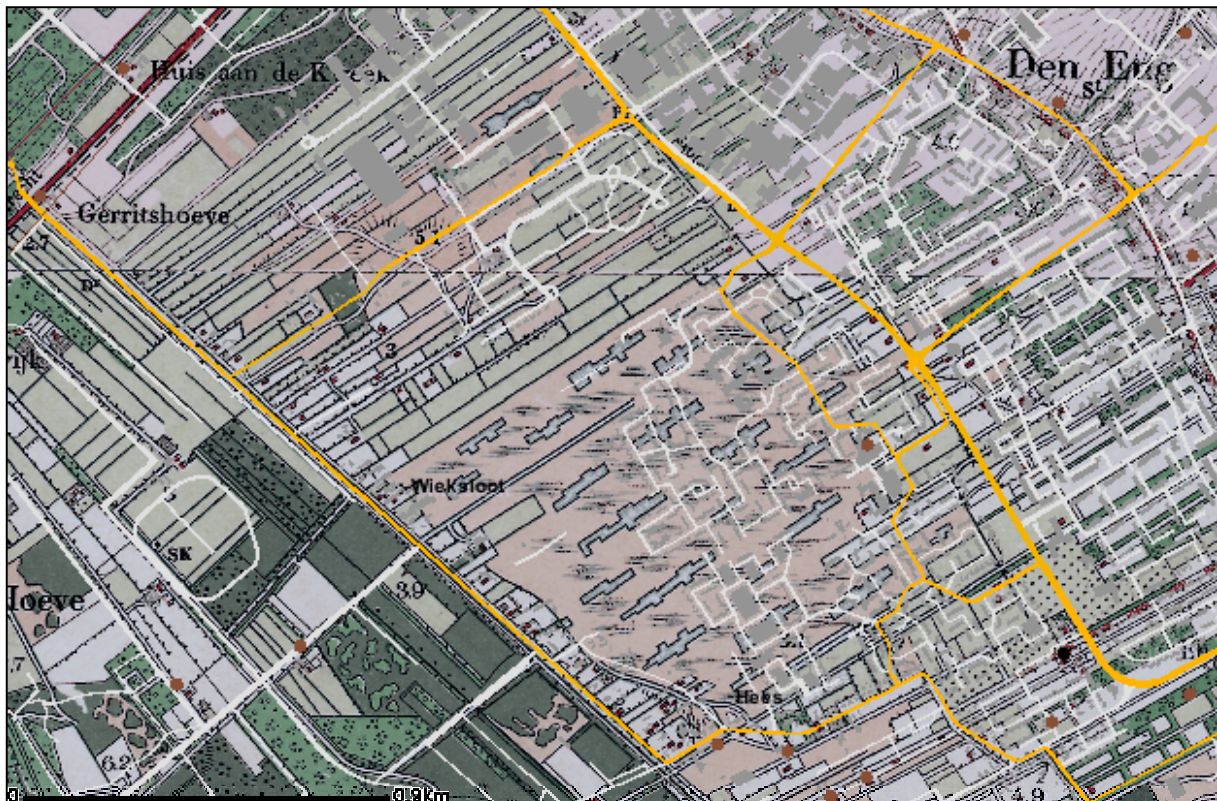
Soesterveen bestaat uit drie deelgebieden.

De verkavelingsstructuur bestaat voor het grootste deel uit smalle lange stroken, loodrecht op de Wieksloterweg. Bij de Dorresteinweg is deze verkaveling opgedeeld in kleinere kavels loodrecht hierop. Dit slagenlandschap is nog zichtbaar door de slootrichting, de richting van paden haaks op de Wieksloterweg en de lijnvormige beplanting. Deze combinatie wordt ook wel streek genoemd. De Dorpsstreek en de Boerenstreek verwijzen hier naar.

Rond de Insingerstraat is het verkavelingspatroon van Soesterveen niet meer herkenbaar vanwege de verstedelijking.

Het deel van landgoed Pijnenburg ten noorden van het plangebied heeft een grootschaliger geblokt verkavelingspatroon veelal met bomen. De verkaveling is gericht op de Biltseweg. De sloten wateren af op de Praamgracht die evenwijdig ligt aan de Biltseweg.





Figuur 4 Historische kaart rond 1900 met daar in geprojecteerd de huidige wegenstructuur, bron: [www.kich.nl](http://www.kich.nl)

### 3.2.5 Bebouwingsstructuur

De bebouwing van Soesterveen bevindt zich voor het grootste deel aan de Wieksloterweg. De woningen staan op variabele afstand van de weg en elkaar. Vlak daarachter staan de (agrarische en bedrijfsmatige) bijgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van woningen achter woningen. Er zijn nog diverse zichtlijnen naar het open gebied tussen de bebouwing aan de Wieksloterweg en de bebouwde kom.

Het slagenlandschap van Soesterveen is ook door de bebouwing nog herkenbaar. Met name de oudere bebouwing heeft zich in de lengterichting van de percelen ontwikkeld. Later toegevoegde woonbebouwing is meer divers van richting, stijl en volume.

Daar waar de Wieksloterweg aansluit op de Insingerstraat is de bebouwing intensiever. Ook aan de hoger gelegen Dorresteinweg is de bebouwing geïntensiveerd.

Aan de noordoostzijde wordt Soesterveen begrensd door een harde wand van woningen en bedrijfsbebouwing.

De afwisseling en diversiteit aan functies kunnen als een kwaliteit van het gebied worden gezien.

### 3.3 Water

Het beheren van water is geen eenvoudige zaak. Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen ermee samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer, die met elkaar in strijd kunnen zijn. Er moeten dus keuzes gemaakt worden. De provincie speelt daarbij een belangrijke rol, onder andere met het Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het waterschap Vallei & Eem heeft dit vertaald in concrete doelen en maatregelen voor zijn beheersgebied in het Waterbeheersplan 2004-2007.

Voor veranderingen in de waterhuishouding is een keurvergunning van het waterschap noodzakelijk.

#### 3.3.1 Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw/2000

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's, waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar

voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerrein. De drietrapsstrategie *vasthouden - bergen - afvoeren* moet wateroverlast en afwenteling op andere gebieden beperken.

### **3.3.2 De Europese Kaderrichtlijn Water/2003**

De Europese Kaderrichtlijn gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

### **3.3.3 Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Het wateradvies wordt opgesteld door en op kosten van de waterbeheerder. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden gefinancierd.

### **3.3.4 Gemeentelijk waterplan**

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

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en –voorschriften in 2008.

#### *Conclusie voor Soesterveen*

Ten oosten van de Dorresteinweg is een waterberging van een halve hectare nodig.

## **3.4 Natuur**

### **3.4.1 Relevant rijksbeleid**

#### *EU-Vogelrichtlijn/1979*

De Vogelrichtlijn is een Europese richtlijn. Zij is in 1979 vastgesteld door de Raad van Europese Gemeenschappen en heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild voorkomende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese Unie. De Vogelrichtlijn bestaat uit twee delen: een deel gaat over soortbescherming. Dat deel is reeds geïmplementeerd in de Flora-en Faunawet (2002). Het tweede deel gaat over gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming is voor een deel geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. In de wijziging van de Natuurbeschermingswet wordt de bescherming van de biotopen verder uitgewerkt.

De aanwijzing als speciale beschermingszone heeft niet alleen gevolgen voor het aangewezen gebied, maar ook voor het naastgelegen gebied via de zogenaamde externe werking. Dit wil zeggen dat ontwikkeling of gebruik van gronden die buiten het aangewezen gebied liggen van invloed kunnen zijn op het beschermde gebied. De aanwijzing tot vogelrichtlijn gebied heeft geen consequenties voor het huidige gebruik. Bestaande activiteiten kunnen over het algemeen worden voortgezet. Nieuwe activiteiten, die significante gevolgen kunnen hebben, moeten vooraf grondig worden onderzocht op hun gevolgen. Hoofregel daarbij is als uit dit onderzoek (= passende beoordeling) blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het richtlijngebied worden aangetast mag geen toestemming worden verleend, tenzij er geen ander alternatief is, er een dwingende reden van groot openbaar belang is en compenserende maatregelen worden getroffen.

#### *EU-habitatrichtlijn/1992*

De Habitatrichtlijn is een Europese richtlijn. Zij is in 1989 vastgesteld door de Raad van Europese Gemeenschappen en heeft tot doel instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (kortweg habitattypen en soorten).

De Habitatrichtlijn bestaat uit twee delen: een deel gaat over soortbescherming. Dat deel is reeds geïmplementeerd in de Flora-en Faunawet (2002). Het tweede deel gaat over gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming is voor een deel geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. In de wijziging van de Natuurbeschermingswet wordt de bescherming van de biotopen verder uitgewerkt.

De meest nabij gelegen vogel- en habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. Het is niet waarschijnlijk dat deze gebieden worden beïnvloedt door ontwikkelingen in Soesterveen.

#### *Conclusie voor Soesterveen*

Geen beperkingen vanwege de invloed van vogel- en/of habitatrichtlijngebieden te verwachten.

#### *Flora- en faunawet/2002*

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en planten worden beschermd door de Flora en Faunawet die 1 april 2002 in werking is getreden. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van de beschermde soort.

Voor vogels kunnen handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden vermeden door kap- en rooiwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Indien enige beperkingen met betrekking tot de timing van het uitvoeren van de werkzaamheden in acht worden genomen, zal realisatie van de plannen naar verwachting niet leiden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet en is een ontheffing derhalve niet vereist.

#### *Conclusie voor Soesterveen*

Voorafgaand aan fysieke ingrepen moet de initiatiefnemer zich ervan gewisselen welke gevolgen de ingreep heeft op de aanwezige flora en fauna.

#### *Boswet*

Op bosgebieden buiten de bebouwde kom (volgens de definitie van de Boswet) en groter dan 10 are of - bij rijbeplanting – meer dan 20 bomen, is de Boswet van toepassing. De Boswet beoogt het areaal bos in Nederland in stand te houden. Als bos waarop de Boswet van toepassing is, gekapt wordt is men altijd verplicht tot heraanplant, tenzij er sprake is van een goedgekeurd bestemmingplan. Als dat het geval is, moet compensatie van het betreffende bosareaal elders plaatsvinden. De provincie Utrecht is bevoegd gezag voor naleving van de Boswet.

#### *Natuurbeschermingswet/1998*

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



In Utrecht zijn door de provincie negen NB-wetgebieden<sup>1</sup> aangewezen. De bosjes in het Soesterveen, die eigendom zijn van Natuurmonumenten, vallen daar niet onder.

#### *De Natuurschoonwet*

De Natuurschoonwet is een *fiscale regeling* gericht op de instandhouding van landgoederen. De definitie van een landgoed die hierbij in de wet gehanteerd wordt, is:

'Een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is'. De voordelen die een eigenaar kan genieten, hebben betrekking op onderdelen als: overdrachtsbelasting, successierecht, vermogensbelasting, onroerendzaak-belasting.

In of nabij het Soesterveen zijn als landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet aangewezen: landgoed Hees, landgoed Christoffelhoeve en landgoed Pijnenburg/Beer z'n Veld.

### **3.4.2 Relevant provinciaal beleid**

#### *Natuurgebiedsplan*

Het natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug (2002) beschrijft de grenzen en natuurdoeltypen van het natuurgebied de Utrechtse Heuvelrug. Het beschrijft welke doelen zijn gewenst. Dit maakt het mogelijk voor particulieren om aan natuurbeheer te doen of voor natuurbeschermingsorganisaties om gebieden te verwerven en te beheren.

Het natuurgebiedsplan is zeer belangrijk bij het realiseren van de ecologische hoofdstructuur. In dit kader worden nieuwe gebieden ontwikkeld en de verbindingen tussen gebieden gelegd. Dit bevordert de uitwisseling van planten en dieren.

In het natuurgebiedsplan is Soesterveen één op één opgenomen als toekomstige ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur is tevens opgenomen in het Streekplan Utrecht 2005-2015.

### **3.4.3 Relevant gemeentelijk beleid**

Soesterveen wordt beschreven in de 'Ontwikkelingsschets Soesterveen', het 'Beeldkwaliteitplan buitengebied' en het 'Landschapsonwikkelingsplan'.

In de *Ontwikkelingsschets Soesterveen (2001)* is een visie opgesteld over de gewenste ontwikkeling van Soesterveen als bufferzone om verdere verstedelijking en versnippering te voorkomen. Onderwerpen waren o.a. het verhogen van de grondwaterstand, aanleggen waterberging, realisatie van natuurlijke graslanden en het mogelijk maken van extensieve recreatie door het aanleggen van fiets- en wandelpaden.

De schets is voorgelegd aan de bewoners van Soesterveen. De uitgangspunten zijn in de raad besproken maar de ontwikkelingschets is niet formeel vastgesteld.

In het *Beeldkwaliteitplan 'Buitengebied Soest' (2004)* worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Voor Soesterveen wordt geconcludeerd dat de functies landbouw, wonen en natuur een gemeenschappelijke ruimtelijke structuur missen. De afwisseling en diversiteit van het gebied vormen een belangrijke beeldkwaliteit. Voorgesteld wordt om voor Soesterveen een structuur te ontwerpen waarbij de nog aanwezige kenmerken van het landschap gebruikt worden. Zo ontstaat het 'landgoedwonen', het 'veenpark' en de 'groene kamers'.

Het beeldkwaliteitplan bevat handvatten voor de nieuwbouw van woningen.

Het *Landschapsonwikkelingsplan (2005)* is opgesteld namens de gemeenten Baarn, Bunschoten, Eemnes en Soest. Er worden vier gebieden onderscheiden waarbij Soesterveen en landgoed Pijnenburg in het 'overgangslandschap' vallen. Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een toetsingskader voor gemeenten bij ontwikkelingen en mogelijke functiewijzigingen in het landschap. De bestaande en gewenste ruimtelijke structuur bestaat uit een halfopen landschap, gevormd door in het bijzonder kavelgrensbeplantingen.

In het LOP zijn de uitgangspunten van de Ontwikkelingsschets Soesterveen overgenomen. De visie op het gebied wordt in het LOP als volgt verwoord:

'Uit de beschrijving van de gebiedsproblematiek blijkt dat de verstedelijkingsdruk vanuit de kern Soest haar sporen achtergelaten heeft. De nieuwbouwwijken zijn vanaf de landelijk gelegen

---

<sup>1</sup> De oeverlanden langs de Winkel; De oeverlanden langs het Gein, de Aa en Angstel; Schraallanden Utrecht-west (drie gebiedjes); De Kamerikse Nessen; De Bijleveld; De Raaphof; Meeuwenkampje; De Schoolsteegbosjes en de Hel/Blauwe Hel.

Wieksloterweg goed waarneembaar. Het karakter van deze fraaie landelijke weg is hierdoor verstoord. Daarbij komt de recreatiedruk, waarbij paardrijden, wandelen en fietsen populair is. Ook de oorspronkelijke natuurwaarden zijn hierbij onder grote druk komen te staan. In de ontwikkelingsschets Soesterveen is een aanzet gegeven voor de herinrichting van dit gebied. Herstel en ontwikkelingsinitiatieven teneinde een nieuw evenwicht te bereiken is hier op zijn plaats. Aandacht voor kavelgrensbeplantingen en het herstellen en ontwikkelingen van nieuwe groene 'belijningen' vormt onderdeel van de opgave. De agrarische structuur is slechts nog als relict aanwezig en vormt incidenteel nog een economische basis. Hierbij zou een groenstructuurvisie voor dit deelgebied kunnen helpen, welke de ontwikkelingsschets verder uitwerkt. In het recent opgestelde beeldkwaliteitplan 'Buitengebied Soest' wordt hier al melding van gemaakt. De bestaande en gewenste ruimtelijke structuur bestaat uit een halfopen landschap, gevormd door in het bijzonder kavelgrensbeplantingen. Deze kavelgrensbeplantingen zijn een vrij eenvoudige, doch sterk beeldbepalende en -structurende bouwsteen voor het halfopen landschap. Door sortimentskeuzen kan de diversiteit binnen het halfopen landschap vervolgens benadrukt worden, denk hierbij aan houtwallen.

#### **Behoud:**

- Behoud laanbeplanting, houtwallen en erfbeplanting;
- Behoud verkavelingsstructuur, dus geen verdichting met rood van het bestaande karakteristieke lint;
- Behoud natuurgebieden, zoals het Soesterveen;
- Behoud groene, kleinschalige karakter met veenkenmerken;
- Behoud karakteristieke (agrarische) bebouwingsstructuur.

#### **Herstel:**

- Erfbeplanting, houtwallen;
- Herstel en ontwikkeling bestaande natuurwaarden;
- Kenmerkende beeldkwaliteit gebruiken bij nieuw landschapsbeeld;
- Herstel slootflora en -fauna door natuurvriendelijk schonen en baggeren en natuurvriendelijk slootkantenbeheer.

#### **Ontwikkeling:**

- Sterke landschapsstructuur die oprukkende woonbebouwing vanuit Soest inkadert en sfeer Wieksloterweg herstelt;
- Kavelgrensbeplantingen met bodemgerelateerd sortiment gebruiken door stimuleringsregeling en verplichtstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Recreatieve routestructuur versterken, zoals knuppelpaden, maar ook autovrije fiets- en wandelroutes ontwikkelen;
- De verbreding van de landbouw zal incidenteel zijn in de vorm van bijvoorbeeld streekeigen produkten en B&B's. Hierbij mag ook sprake zijn van vernieuwing en eigentijdse toevoegingen in het kader van de culturele vernieuwing;
- Voor de recreant die dit gebied bezoekt, zal een 'groene entree' ontwikkeld worden. Hier zal informatie omtrent landschap, natuur en cultuurhistorie (historische bebouwingslinten) voor handen zijn en zullen fiets-, paardrij-, skate- en wandelroutes starten;
- In dit gebied geldt dat de gemeente haar eigen bermen natuurvriendelijk kan ontwikkelen en beheren;

Ook kunnen groenblauwe diensten verder ontwikkeld worden. De boer of landgoedbeheerder fungeert dan als 'beheerder' van het buitengebied en krijgt daarvoor uit het landschapsfonds betaald.

#### **3.4.4 Natuurmonumenten**

In het gebied liggen twee gebieden van Natuurmonumenten. Het zijn de laatste restanten van het oorspronkelijk hoogveengebied en hebben een hoge natuurwetenschappelijke waarde.

*'Op deze plek lag ooit een uitgestrekt hoogveengebied. Tegenwoordig bestaat het Soesterveen uit berkenbos met open gedeelten die zijn afgeplagd om planten als dopheide, zonnedauw en wollengras een kans te geven. Als het langere tijd heeft geregend, is Soesterveen aantrekkelijk voor watersnip en steltlopers.*

*Natuurmonumenten wil door het regenwater langer vast te houden Soesterveen natter maken om de groei van hoogveen te stimuleren.'* (bron: [www.natuurmonumenten.nl](http://www.natuurmonumenten.nl))

### **3.5 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **3.5.1 Nota Belvédère/1999**

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.

Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

#### **3.5.2 Archeologie**

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van AMK en IKAW.

#### **3.5.3 Monumenten en beschermd dorpsgezicht**

In het gebied is geen monumentale bebouwing aanwezig. Het aangrenzende landgoed Pijnenburg is gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

##### *Conclusie voor Soesterveen*

Volgens de IKAW is er binnen het plangebied een middelhoge trefkans rond de Dorresteinweg en op de kruising Insingerstraat – Wieksloterweg OZ.

Ook in 'Aardkundige waarden in de provincie Utrecht' (1997) is deze locatie aangeduid als aardkundige waarde.



Figuur 5 IKAW, Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, bron: [www.kich.nl](http://www.kich.nl)

### 3.6 Recreatie

De agrarische functie van het plangebied is in de loop der jaren van steeds minder groot belang geworden. Op termijn kan deze functie gereduceerd worden en in het gehele plangebied kan de natuur verder ontwikkeld worden. Daarbij kan *extensief* recreatief medegebruik worden versterkt door de aanleg van fiets- en wandelpaden. Het stimuleren van recreatie dient gekoppeld te worden aan natuurontwikkeling (nieuwe natuur i.h.k. van de ecologische hoofdstructuur).

In het project 'Hart voor de Heuvelrug' is Soesterveen aangewezen om het nu nog agrarische gebruik om te vormen tot recreatief gebruik.

Vooralsnog zijn er in de planperiode geen concrete initiatieven.

### 3.7 Infrastructuur

Het gebied wordt doorsneden door de Dorresteinweg. Deze weg vormt samen met de Insingerstraat één van de verbindingen tussen de Wieksloterweg en de bebouwde kom van Soest. De functie van de weg zal met het opstellen van het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan in 2008 opnieuw worden bekeken. Op het moment van totstandkoming van dit bestemmingsplan is de weg als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom aangewezen. Naast de Dorresteinweg wordt het gebied door twee belangrijke fietsverbindingen doorsneden, te weten het fietspad Boerenstreek en het fietspad Dorpsstreek. Beide verbinden de Wieksloterweg en het achter gelegen bosgebied met de bebouwde kom van Soest. Tot slot is in het gebied de Veenzoom gelegen. Deze smalle weg heeft met name een ontsluitende functie voor de aanliggende percelen en is op het moment van totstandkoming van het bestemmingsplan dan ook gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom.

Parkeernormen worden niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt geregeld in de bouwverordening. Er is geen openbaar parkeren in het gebied mogelijk. De percelen zijn dermate ruim dat parkeren op eigen terrein geen enkel probleem is. Het tuincentrum heeft een eigen parkeerterrein.

## 3.8 Milieu

### 3.8.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan richtinggevend. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden vermindert, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

Verder geldt het Soester Milieubeleidsplan 2005-2008.

### 3.8.2 Bodem

Er is geen bodemonderzoek verricht om de bodemkwaliteit te bepalen omdat er geen ontwikkelingslocaties in dit bestemmingsplan zijn.

Er liggen enkele voormalige stortplaatsen in het plangebied.

Voor de voormalige stortlocatie Wieksloterweg WZ 37 C (UT034200085) is een monitoringsprogramma opgelegd. De voormalige stortlocatie Dorresteinweg 76 (UT034200086) ligt dicht bij de beoogde waterberging. Voor deze stortplaats is nog geen beschikking Wet bodembescherming afgegeven. Slechts de globale ligging (binnen het perceel) is bekend.

Verder zijn bekend:

UT 034200111 Dorresteinweg 86

UT 034200115 Wieksloterweg Westzijde 21

UT 034200188 Insingerstraat 66

Bij de realisering van de waterberging in de directe omgeving van de voormalige stortplaats zal de mogelijke invloed van de stortplaats op de kwaliteit van het oppervlaktewater van de waterberging moeten worden onderzocht.

### 3.8.3 Geluid

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze wet aan de orde:

- Het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bv. woningen en onderwijsinstellingen) binnen zones langs (spoor-)wegen of zones rondom industrieterreinen;
- Het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen;
- De reconstructies van (gezoneerde) wegen.

#### *Wegverkeerslawaaï*

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de zonering van wegen geregeld. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen met een snelheid hoger of gelijk aan 50 km per uur een geluidzone. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken.

In het Bestemmingsplan 'Soesterveen' betreft het de volgende wegen: Biltseweg, met een geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Wieksloterweg en de Dorresteinweg, voor zover buiten de bebouwde kom, hebben eveneens een geluidzone van 250 meter aan weerszijden. In de geluidzones geldt een onderzoeksverplichting in geval van akoestisch relevante wijzigingen.

#### *Industrielawaaï*

Soesterveen grenst aan het bedrijventerrein 'De Grachten'. Dit industrieterrein is niet gezoneerd.

### 3.8.4 Besluit Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 spreekt over grenswaarden en plandrempels voor verschillende vervuulende stoffen. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar moet worden voldaan. Plandrempels zijn jaarlijks strenger wordende normen, die erop zijn gericht langzaam naar de grenswaarde te groeien.

Het doel van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is bescherming te bieden aan mens en milieu tegen schadelijke stoffen. Het gaat hier met name om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Het besluit bepaalt dat overheden, bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het besluit in acht dienen te nemen. Op die grond is onderzocht in hoeverre de ontwikkelingen van onderhavig bestemmingsplan van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Op 11 juli 2006 heeft het college de Jaarrapportage luchtkwaliteit 2005 vastgesteld. In deze rapportage is de luchtkwaliteit langs drukke doorgaande wegen berekend. Op grond van de rapportage over 2005 mag worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsnorm wordt overschreden in het plangebied Soesterveen.

Het aantal te realiseren nieuwe woningen in het plangebied is zeer beperkt. Als er enkele nieuwe woningen worden gerealiseerd dan verslechtert de luchtkwaliteit elders niet significant en een berekening is dan niet nodig. De Provincie Utrecht heeft dit in beleid geformuleerd.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet leidt overschrijdingen van grenswaarden ter hoogte van gevoelige bestemmingen.

### **3.8.5 Externe veiligheid**

#### *Beleid en normstelling*

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken<sup>1</sup>) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van  $10^{-6}$  maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen<sup>2</sup>.

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

#### *Bedrijvigheid*

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden.

Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar<sup>3</sup>). Binnen de  $10^{-6}$ -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de  $10^{-6}$  -contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Het plangebied van het bestemmingsplan Soesterveen ligt deels in het invloedsgebied van het bedrijf Ben Becker, Zuidergracht 45-49 te Soest. Voor dit bedrijf zou daarom een beoordeling van het groepsrisico moeten plaatsvinden.

In het deel van het bestemmingsplan dat in het invloedsgebied van het bedrijf is gelegen, vinden echter geen wijzigingen plaats in de aantallen personen die aanwezig zijn. Het bestemmingsplan is alleen conserverend en legt de aanwezige bestemmingen vast. Er vindt dus geen wijziging van het groepsrisico plaats. Daarom is een verdere beoordeling van het groepsrisico niet noodzakelijk.

De groepsrisicocontour is op de plankkaart opgenomen.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

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

<sup>1</sup> Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

<sup>2</sup> De norm van  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

<sup>3</sup> Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500m<sup>2</sup> per object of complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke brutovloeroppervlakte meer dan 1.000m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2.000m<sup>3</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500m<sup>2</sup> per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

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

Als route voor het transport van gevaarlijke stoffen is de N234 (Biltseweg) aangewezen. Deze weg vormt een deel van de begrenzing van het bestemmingsplan. Het betreft het deel van de N234 van Soest naar Baarn. De weg wordt niet genoemd als knelpunt of bijna knelpunt in de Risicoatlas. De N234 heeft een risicocontour van  $10^{-8}$  op 26 meter van de rand van de weg. De  $10^{-6}$  contour is niet bekend, maar is waarschijnlijk gelegen binnen de weg.

Als grenswaarde voor het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de  $10^{-6}$  contour. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Hieraan wordt voor de N234 voldaan.

### **3.8.6 Geurhinder**

In ruimtelijke plannen waarin nieuwe gevoelige of belastende bestemmingen voorkomen dienen gevoelige bestemmingen op een zodanige afstand van geurbronnen te worden gerealiseerd dat geen of hooguit een acceptabele mate van geurhinder te verwachten is.

Indicatie voor de aan te houden afstand is de betreffende richtafstand uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

### **3.9 Opheffing bordeelverbod**

Op 1 oktober 2000 is een wijziging van het Wetboek van Strafrecht tot opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het verbodsartikel 250 van het Wetboek van Strafrecht is geschrapt. Hierdoor is de bedrijfstak prostitutie, waaronder in het kort moet worden verstaan: het exploiteren van prostitutie die vrijwillig wordt uitgeoefend door meerderjarigen met een geldige verblijfstitel, na de opheffing een legale wijze van beroepsuitoefening en inkomstenverwerving. De wetgever gaat er vanuit, dat gemeenten in de vorm van een vergunningenstelsel regels stellen met betrekking tot prostitutiebedrijven en andere vormen van seksinrichtingen, waardoor zij een belangrijke regisserende rol krijgen.

Over de doelstellingen van deze wetwijziging en het door de gemeente te voeren beleid in deze wordt verwezen naar hetgeen met betrekking tot de wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening is gesteld.

#### *Bestemmingsplan*

Het regulerend optreden kan naast de APV mede via het bestemmingsplan geschieden, omdat daarmee kan worden bepaald waar seksinrichtingen zich wel en niet kunnen vestigen. In de te wijzigen bestemmingsplannen zullen daarom de definities moeten worden aangepast. Voor de geldende bestemmingsplannen, die niet binnenkort worden gewijzigd is een partiële herziening noodzakelijk in de vorm van een paraplubestemmingsplan, dat de gebruiksbepaling uit het bestemmingsplan aanpast, waardoor seksinrichtingen worden uitgesloten.

Aanpassing is noodzakelijk aangezien anders een vergunning voor een seksinrichting niet geweigerd kan worden wegens strijdigheid met het bestemmingsplan. Als de bestemmingsplannen niet worden aangepast, dan kan een vergunning nog wel worden geweigerd op andere gronden als genoemd in de APV, maar de gemeente staat dan minder sterk, zeker als de seksinrichting volgens de voorschriften van het bestemmingsplan wordt toegestaan. Omdat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als een dwingende weigeringsgrond is opgenomen, kan een sluitend systeem worden gecreëerd.

In eerste instantie is bij de uitleg van bestemmingsplanvoorschriften de betekenis, die het bestemmingsplan zelf geeft aan het begrip (bijvoorbeeld wonen, horeca, bedrijven) doorslaggevend. De definitiebepaling in de voorschriften van het bestemmingsplan, de toelichting en de doeleindenomschrijving zijn daarbij de belangrijkste bronnen. Wanneer deze geen uitsluitsel geven, moet worden gekeken naar de betekenis in het maatschappelijk verkeer. Daarbij kan worden gekeken naar de ruimtelijke uitstraling. De toetsing vindt dan plaats per concrete situatie, waarbij de omstandigheden van het geval een rol spelen. In iedere situatie zal weer worden gekeken of de activiteit die plaatsvindt in een pand nog als een activiteit passend binnen de bestemming kan worden beschouwd.

Omdat een nulbeleid waarschijnlijk niet is toegestaan is het de bedoeling in een partiële herziening van alle bestemmingsplannen één bestaande seksinrichting, gevestigd aan de Lange Brinkweg 68 (gelegen buiten het plangebied), toe te staan.

Gelet op het bovenstaande is een algemeen gebruiksverbod opgenomen voor alle overige panden ten behoeve van seksinrichtingen.



## Hoofdstuk 4 Visie

### 4.1 Karakteristiek

De verkavelingsstructuur in het gebied bestaat overwegend uit (smalle) langgerekte kavels met karakteristieke kavelgrensbeplanting, haaks op de Wieksloterweg. Deze kavels zijn aan de zijde van de Wieksloterweg bebouwd waarbij de woningen aan de weg zijn gesitueerd met daarachter de bij de woningen behorende bijgebouwen (o.a. bedrijfsbebouwing of agrarische bebouwing). Achter deze bebouwingsstrook is het voornamelijk open agrarisch of natuurgebied. Aan de andere kant wordt dit open gebied begrensd door de bebouwde kom van Soest. Op sommige plekken is nog geen bebouwing aanwezig en zijn er doorzichten het gebied in. Deze combinatie van bebouwing en openheid is karakteristiek voor Soesterveen. Uitzondering hierop zijn landgoed Pijnenburg in het noorden en het verstedelijkte gebied rondom de Insingerstraat in het zuiden.

Een andere belangrijke karakteristiek is de diversiteit aan activiteiten in het gebied waardoor het een typische stadsrandzone is.



Figuur 6 Soesterveen: Lintbebouwing, open ruimten en een herkenbare slagenverkaveling



## 4.2 Uitgangspunt

Het uitgangspunt in het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008' is het openhouden van de doorzichten vanaf de Wieksloterweg richting het achterliggende gebied. Ook het nu nog open gebied tussen de lintbebouwing aan de Wieksloterweg en de bebouwde kom van Soest dient haar open karakter te behouden. Waar mogelijk moeten de natuurwaarden worden versterkt.

Het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008' is daarmee overwegend consoliderend van karakter waarin de diverse thans aanwezige functies hun plaats behouden.

## 4.3 Bebouwing

Vanwege het consoliderende karakter zal geen medewerking worden verleend aan het toevoegen van ontwikkelingen in Soesterveen in de open ruimtes tussen de huidige bebouwing en het open gebied erachter. Hiermee blijven de open doorzichten behouden en worden de gebieden beschermd die zijn opgenomen in de toekomstige EHS.

Alleen in het verstedelijkte gebied rondom de Insingerstraat<sup>1</sup> is ruimte om passend binnen de landschappelijke structuur een aantal woningen te bouwen.

Ten opzichte van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Soesterveen' (1987) wordt er geen extra ruimte gegeven aan uitbreidingsmogelijkheden van bedrijfs- en agrarische functies. Bij de bestemming 'Wonen' zijn de voorschriften waar nodig aangepast aan de bepalingen zoals ze in nieuwere bestemmingsplannen en het 'artikel 19.3 WRO-beleid' (in de Wro: ontheffingen) staan beschreven. Dit biedt met name voor de positie en de grootte van bijgebouwen meer mogelijkheden.

In sommige gevallen is er sprake van woningen achter woningen. Dit is een ongewenste situatie omdat woonbebouwing een duidelijke positie aan de straatzijde dient te hebben met daarachter de bij de woning behorende bijgebouwen (bedrijfsbebouwing of agrarische bebouwing). Autonome ontwikkelingen op het achterterrein zijn onwenselijk.

Voor de (her)bouw van nieuwe woningen zijn de handvatten uit het beeldkwaliteitplan 'Buitengebied' het uitgangspunt. Woningen dienen te worden gebouwd in één laag met kap met de nokrichting evenwijdig aan de kavelrichting. Indien de nokrichting haaks op de kavelrichting wordt gesitueerd mag de woning niet breder zijn dan 10 meter.

### *Goot- en nokhoogtes*

In Soest is sprake van diverse landschappen waardoor een diversiteit in de ontwikkeling van de verschillende gebieden van Soest is ontstaan. Van oudsher is het Soesterveen het 'armere' deel van Soest. Dit is nog altijd zichtbaar in de vaak bescheiden omvang van de woningen met lage goot- en nokhoogtes.

Het beleid is om de identiteit cq. het karakter van Soesterveen ten opzichte van andere delen van Soest te behouden. Om deze reden is er voor gekozen om in Soesterveen de bestaande goot- en nokhoogtes als maximale goot- en nokhoogtes vast te leggen op de plankaart. Dit betekent dat de nog vaak in het gebied voorkomende bescheiden woningen hun bescheidenheid behouden.

Met een maximale goothoogte van 3 meter betekent dit dat er alleen woningen kunnen worden gebouwd in één laag met kap. De typologie van de bebouwing past daarmee in het buitengebied (zie ook beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'). Bij goothoogtes van bijvoorbeeld 6 meter zou er een meer villa-achtige typologie ontstaan.

Op plaatsen waar een lagere nokhoogte aanwezig is dan 7 meter biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om deze woningen bij nieuwbouw te verhogen naar 7 meter. Bij deze hoogte blijft het bescheiden karakter.

## 4.4 Noodwoningen

Een deel van de woonfunctie bevindt zich in gebouwen die geen woonbestemming hebben. In het bestemmingsplan Soesterveen 1987 zijn deze woningen aangeduid als 'noodwoning'.

---

<sup>1</sup> Dit gebied wordt begrensd door de Veenzoom, begrenzing EHS, Overhees en de Insingerstraat. Het gebied is voorlopig nog deels buiten de rode contour gelegen. Het gebied ligt ook buiten de EHS. De huidige bestemming is 'Agrarisch'(A(r)).

### *Soesterveen 1987*

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Soesterveen 1987' zijn de noodwoningen geïnventariseerd en beoordeeld. De inventarisatie heeft achttien noodwoningen aan het licht gebracht. Deze woningen zijn getoetst aan historische en globale bouwtechnische aspecten. Op grond hiervan kwamen drie noodwoningen in aanmerking voor een woonbestemming. De overige noodwoningen konden niet gehandhaafd worden en zijn onder het overgangsrecht gebracht. Er zou een sanerings- en faseringsbeleid worden opgesteld. Aan het sanerings- en faseringsbeleid is nooit uitvoering gegeven. Verzoeken om uitbreiding en opwaardering zijn over het algemeen afgewezen.

### *Soesterveen 2008*

Voor het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008' is de status van de aanwezige noodwoningen wederom bekeken. Een aantal noodwoningen uit 1987 blijkt inmiddels opgeheven te zijn zodat er momenteel tien noodwoningen aanwezig zijn (zie ook 'Bijlagen Toelichting bestemmingsplan 'Soesterveen 2008'). Deze variëren van bewoonde schuren tot kleine redelijk volwaardige woningen.

De noodwoningen zijn beoordeeld aan de hand van twee stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. Het uitgangspunt in het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008' is het openhouden van de doorzichten vanaf de Wieksloterweg richting het achterliggende gebied. Het toevoegen van nieuwe woningen op de open plekken aan de Wieksloterweg is derhalve ongewenst.
2. In sommige gevallen is er sprake van woningen achter woningen. Ook dit is een ongewenste ontwikkeling omdat woonbebouwing een duidelijke positie aan de straatzijde dient te hebben met daarachter eventueel bedrijfs- of agrarische bebouwing behorende bij de woning.

In het algemeen kan worden gesteld dat voor Soesterveen wordt uitgegaan van het voorkomen van verdere verstedelijking. Geconcludeerd moet worden dat geen enkele noodwoning hieraan voldoet.

Echter, omdat de situatie gedurende lange tijd heeft mogen voortbestaan en de woningen vanwege de geringe omvang een ondergeschikt karakter hebben, krijgen deze een woonbestemming. De noodwoningen zijn getoetst aan criteria voor permanente bewoning van recreatiewoningen<sup>1</sup>. Alle woningen voldoen aan deze criteria. Een uitgebreide toelichting staat in de bijlage behorende bij het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008'.

Deze woningen krijgen een speciale status. Het bouwvlak ligt strak om de woningen heen en de lage goot- en nokhoogte zijn vastgelegd. Dit betekent dat de woningen klein blijven en hun ondergeschikte karakter behouden.

Alle andere illegaal bewoonde bouwwerken, die wellicht in dit gebied aanwezig zijn, zullen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan geen woonbestemming krijgen.

#### **4.5 Natuur, landschap, recreatie, landbouw<sup>2</sup>**

Met het bestemmingsplan Soesterveen 2008 wordt beoogd de bestaande landschappelijke waarden te waarborgen en waar mogelijk te versterken. De drie in het gebied voorkomende functies, landbouw, wonen en natuur missen nu een gemeenschappelijke ruimtelijke structuur. Wel vormt de afwisseling en diversiteit van het gebied een belangrijke beeldkwaliteit. Het hele Soesterveen vormt (potentieel) een belangrijk recreatief uitloophoogtegebied voor de woonwijken van Soest en een groene schakel naar Laag Hees. Het streefbeeld voor het Soesterveen voor de langere termijn is een natuurgebied, met afwisselend recreatiewaarde en natuurparels in een herkenbaar cultuurhistorisch landschap.

---

<sup>1</sup> In het kader van het overleg ex. artikel 10 Bro hebben zowel de VROM inspectie als de provincie een reactie gegeven op de legalisatie van de noodwoningen. In deze reacties wordt aangegeven dat de noodwoningen hetzelfde moeten worden behandeld als recreatiewoningen waarbij permanente bewoning mogelijk kan worden gemaakt. Hiervoor moeten de noodwoningen aan de volgende eisen voldoen:

- De woningen moeten zijn bewoond op 31 oktober 2003;
- De woningen moeten gelegen zijn buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden zoals aangewezen door rijk, provincie of gemeenten (o.a. nationale landschappen en VHR-, NB-wet en EHS-gebieden);
- De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2003 voor reguliere woningen evenals de gemeentelijke bouwverordening en welstandnota;
- De bewoning mag niet in strijd zijn met milieuwetgeving.

<sup>2</sup> Bronnen: Ontwikkelingsschets Soesterveen (2001), Beeldkwaliteitplan buitengebied Soest (2004) en Landschaps Ontwikkelings Plan (2005)

#### **4.5.1 Landschappelijke structuur**

De bestaande (en gewenste) ruimtelijke structuur bestaat uit een halfopen landschap, gevormd door in het bijzonder kavelgrensbeplantingen. Deze kavelgrensbeplantingen zijn een vrij eenvoudige, doch sterk beeldbepalende en structurerende bouwsteen voor het halfopen landschap. De bestaande laanbeplantingen, houtwallen en erfbeplantingen zouden dan ook behouden moeten blijven, evenals de verkavelingsstructuur, de natuurgebieden en het groene kleinschalige karakter. Het kleinschalige karakter van het gebied kan versterkt worden door herstel van erfbeplanting en houtwallen, vooral langs de dwarswegen die de oorspronkelijke kavelrichting volgen, zodat zij ruimtelijk de verbinding onderstrepen tussen het stedelijk en het buitengebied. De kwaliteit van het gebied kan versterkt worden door voor kavelafscheidingen (hekken, linten) natuurlijke materialen of materiaal in natuurlijke kleuren te gebruiken.

#### **4.5.2 Natuur**

Het gebied is in het Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug en vervolgens in het Streekplan aangewezen als nieuwe natuur, die deel uitmaakt van de toekomstige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zodra het gebruik van het gebied dat mogelijk maakt zal het Waterschap worden verzocht het waterpeil te verhogen om zo de natuurwaarden te vergroten.

De op termijn nagestreefde natuurdoeltypen zijn: nat schraalgrasland (Lv 3.4), bloemrijke graslanden (Lv 3.5), vochtige heide en levend hoogveen (Hz 3.10) en bosgemeenschappen van bron en beek (Hz 3.15).

#### **4.5.3 Recreatie**

Waar de mogelijkheid zich aandient kunnen voet- en /of fietspaden het gebied toegankelijker maken. Vooral paden loodrecht op de kavelrichting (noordwest-zuidoost) kunnen bijdragen aan een grotere toegankelijkheid van het gebied. Bij een startpunt van meerdere wandel- of fietsroutes kan een eenvoudige entree tot het gebied worden ontwikkeld.

#### **4.5.4 Landbouw**

Het gebied heeft voor de reguliere landbouw weinig agrarisch perspectief. Verbreding van de landbouw kan incidenteel plaatsvinden in de vorm van bijvoorbeeld streekeigen producten of bed-and-breakfast-mogelijkheden. Hierbij mag ook sprake zijn van vernieuwing en eigentijdse toevoegingen.

#### **4.5.5 Paardenbakken**

Het buitengebied, waaronder ook Soesterveen, is steeds vaker in trek bij paardenliefhebbers. Zolang het slechts om enkele paarden gaat, beperkt dit niet de aanwezige woonfuncties in het gebied. De paarden kunnen worden gestald in bijgebouwen welke conform de bijgebouwen regeling mogen worden opgericht.

In de praktijk komen bij steeds meer percelen paardenbakken (buitenbakken) voor.

Vanwege de uitstraling en ruimtelijke relevantie van paardenbakken (incl. tredmolens e.d.) is hiervoor een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan gewenst.

In verband met de mogelijk rommelige uitstraling en de bijkomende voorzieningen (hoge hekken, verlichting) zijn paardenbakken in principe beperkt tot agrarische- en woonpercelen. Voorwaarde is in ieder geval dat de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast, eventueel door afscherpende, streekeigen beplanting.

Het oprichten van paardenbakken buiten bouwpercelen wordt in principe aangemerkt als een vorm van verboden gebruik. Het betreft gronden die zijn gelegen binnen de EHS en de bestemming A-LW of A-LNW hebben.

### **4.6 Waterberging**

Met de aanleg van het bedrijventerrein De Grachten is gebleken dat er onvoldoende waterberging aanwezig is in Soesterveen. Ter verbetering van de waterhuishouding zal daarom in Soesterveen, ter hoogte van het bedrijventerrein een waterberging worden gerealiseerd met een bergingscapaciteit van 10.000m<sup>3</sup>. Om de berging op een natuurlijke manier in de omgeving in te passen is ongeveer 2 à 2,5 hectare grond nodig. De waterberging wordt gedacht op de gronden van landgoed Pijnenburg. Hiervoor wordt een apart toekomstplan gemaakt met landgoedontwikkeling, waterberging en natuurontwikkeling. Landgoed Pijnenburg is derhalve ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit het bestemmingsplan 'Soesterveen 2008' gehaald.

Ook ten oosten van de Dorresteinweg is een waterberging nodig. Deze heeft een omvang nodig van halve hectare. De locatie hiervan is nog niet bekend.

De waterberging mag de natuurkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Een natuur- en watertoets is noodzakelijk om de plannen voor de waterberging op hun effecten voor de huidige en gewenste natuur- en landschapswaarden te toetsen.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de voorschriften, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Grotendeels is het onderhavige bestemmingsplan een consolidatie van de aanwezige situatie. De huidige gebruiksvormen van bebouwde en onbebouwde delen worden juridisch vastgelegd. In dit consoliderend raamwerk wordt bovendien een nieuw element, de waterberging geïntegreerd. Daarnaast worden aanwezige absoluut niet-gewenste activiteiten wegbestemd. Het merendeel van de bedrijven is ingepast, waarbij verdere uitbreiding is ingeperkt. Aan de voorschriften is een Staat van toegelaten bedrijfsactiviteiten gekoppeld, die is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

### Bestemming Agrarisch (A)

De op de plankaart voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'boerderij', met daaraan ondergeschikt: tuincentrum, recreatie, infrastructurale voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen met de daarbij behorende:

- *Bedrijfsgebouwen*, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van een bouwvlak;
- *Bedrijfswoningen*, indien en voor zover het op de plankaart nader is aangeduid;
- *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen* bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Bestemming Agrarisch-Landschappelijke en Natuurwetenschappelijke Waarden (A-LNW)

De op de plankaart voor agrarisch landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden met daaraan ondergeschikt: openbare nutsvoorzieningen, infrastructurale voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Bestemming Agrarisch-Landschappelijke Waarden (A-LW)

De op de plankaart voor agrarisch landschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met daaraan ondergeschikt: openbare nutsvoorzieningen, recreatie, infrastructurale voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen met de daarbij bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Bestemming Bedrijf (B)

De op de plankaart voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: Ambachtelijke activiteiten, waarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is, alsmede die bedrijfsactiviteiten, die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de van de voorschriften deel uitmakende bijlage I Staat van bedrijfsactiviteiten. Inrichtingen, die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993,50) zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zijn hiervan uitgezonderd, alsmede parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals ontsluitingsverhardingen, groenvoorzieningen en open terreinen.

### Bestemming Natuur (N)

De op de plankaart voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden, extensieve openluchtrecreatie, waterhuishoudkundige doeleinden en sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

### Bestemming Verkeer (V)

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer met daaraan ondergeschikt: parkeervoorzieningen en tuinen met de daarbij bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Bestemming Water (WA)

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, waterberging, oevers en taluds, waterhuishouding en extensieve openluchtrecreatie.

## **Bestemming Wonen (W)**

De op de plankkaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij: tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Alle bestaande woningen zijn positief bestemd met de bestemming "Wonen". De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de planregeling. Nieuwe burgerwoningen worden in beginsel in dit plan niet toegestaan, tenzij zij het gevolg zijn van toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Hierbij mag de bouw van een vervangende woning plaatsvinden bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief de oorspronkelijke bedrijfswoning behorend bij het betreffende voormalig agrarisch bedrijf.

### *Bijgebouwen*

In Soesterveen komen diverse percelen voor met een woonbestemming en meer dan de toegestane 64m<sup>2</sup> bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn al dan niet legaal en vaak voortgevloeid uit agrarische bedrijfsvoering en andere functies die een plek hadden in de stadsrand. Voor een woonbestemming is 64m<sup>2</sup> bijgebouwen ruim voldoende, provinciaal beleid gaat in het buitengebied zelfs uit van 50m<sup>2</sup>. Daarnaast is onder voorwaarden in de meeste gevallen ook nog 30m<sup>2</sup> aan vergunningsvrije bijgebouwen mogelijk.

Het beleid is er op gericht om versterking en 'verrommeling' in het buitengebied tegen te gaan.

In die gevallen waar momenteel meer dan 64m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig is (inclusief carports) geldt de volgende regeling:

De bestaande legale bijgebouwen mogen als zodanig in stand worden gehouden. Bij vervanging, herbouw of nieuwbouw mag maximaal 50% worden gehandhaafd met een maximum van 100m<sup>2</sup>.

## **Aanlegvergunning**

Het is verboden in andere gevallen dan die, waarop de Ontgrondingenwet of de Ontgrondingenverordening van de provincie Utrecht van toepassing is, uitsluitend op en in de gronden bestemd voor agrarisch, agrarisch landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, agrarisch landschappelijke waarden, bos, natuur, water en verkeer, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'grens beschermd dorpsgezicht' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders van Soest bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

## **Bedrijf (aan huis)**

Op basis van het standaard beleid van de gemeente Soest mag een bedrijf aan huis, binnen een woonbestemming, alleen in een bijgebouw plaatsvinden indien dit bijgebouw wind- en waterdicht is verbonden met het hoofdgebouw.

Binnen de bebouwingsstructuur van Soesterveen is in veel gevallen sprake van vrijstaande bijgebouwen in plaats van (wind- en waterdicht) aangebouwde bijgebouwen. In deze bijgebouwen vinden ook vaak bedrijfsmatige activiteiten aan huis plaats. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis passen in de stadsrandzone Soesterveen. Hierom is er voor gekozen om dit ook toe te staan in vrijstaande bijgebouwen onder volgende voorwaarden:

- De woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- Het aan huis verbonden beroep of bedrijf dient te worden uitgeoefend door alleen de bewoner van het pand;
- De vrijstelling mag tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> per woning met daarbij behorend bijgebouw worden verleend;
- In de omgeving van de woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeersparkeerdruk optreden. Per keer mogen derhalve niet meer dan twee personen tegelijk worden ontvangen;
- Behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsmatige activiteiten rond de woonruimte buiten plaatsvinden;
- Het uiterlijk aanzien van de woning mag niet zodanig veranderen dat de woning het karakter van een woning verliest. Reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- Detailhandel is slechts toegestaan als een bij de hoofdactiviteit ondergeschikte nevenactiviteit;
- Er mag geen ontwrichting ontstaan van de bestaande detailhandel;
- Er mag geen sprake zijn van milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten in het kader van de Wet milieubeheer;
- Er mag slechts sprake zijn van bedrijven categorie 1 en 2 (VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering);
- De ruimte waar het beroep of bedrijf plaatsvindt dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- Prostitutie of erotische bedrijvigheid (seksinrichting/escortbedrijf) zijn verboden.

### **Wijzigingsbevoegdheid 1**

Ten behoeve van de bouw van een extra vrijstaande woning kan het plan gewijzigd worden, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid alleen van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 1', waarbij de gronden zoals bedoeld in artikel 10 'Wonen' deels gewijzigd wordt in de bestemmingen 'Agrarisch-Landschappelijke en Natuurwetenschappelijke Waarden' en deels in 'Wonen', zoals bedoeld in de artikelen 4 en 10, met dien verstande dat:

- de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor de bouw van een extra vrijstaande woning van 8 x 12 meter met een goot-/nokhoogte van 3/7, zoals opgenomen in de bijlage A (Nota van Zienswijzen onder nr. 14) behorende bij het raadsbesluit;
- de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid inhoud dient te geven aan het binnen Soest gewenste landschappelijk geïnspireerde ruimtelijke beleid;
- alleen tot wijziging wordt overgegaan voor zover, op basis van nader deskundig onderzoek naar de kansen en mogelijkheden voor behoud en versterking van de landschappelijke waarden, wordt aangetoond dat het wijzigingsplan voorziet in versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- de wijzigingsbevoegdheid alleen zal worden toegepast voor zover deze in overeenstemming is met het van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke en landschappelijke beleid.

### **Wijzigingsbevoegdheid 2**

Ten behoeve van de bouw van woningen kan het plan gewijzigd worden, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid alleen van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 2', waarbij de gronden zoals bedoeld in artikel 3 'Agrarisch' met ter plaatse de aanduiding recreatie gewijzigd wordt in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen', zoals bedoeld in de artikelen 8 en 10 met dien verstande dat:

- De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor de bouw van ten hoogste 10 vrijstaande woningen;
- Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid inhoud dient te geven aan het binnen Soest gewenste landschappelijk geïnspireerde ruimtelijke beleid;
- Alleen tot wijziging wordt overgegaan voor zover, op basis van nader deskundig onderzoek naar de kansen en mogelijkheden voor behoud en versterking van de landschappelijke waarden, wordt aangetoond dat het wijzigingsplan voorziet in versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- De wijzigingsbevoegdheid alleen zal worden toegepast voor zover deze in overeenstemming is met het alsdan van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke en landschappelijke beleid.

### **Algemene wijzigingsbepalingen**

Het is toegestaan om de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch), 4 (Agrarisch landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden) en 5 (Agrarisch landschappelijke waarden) te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7 (Natuur) ten behoeve van realisatie EHS en 9 (Water) ten behoeve van realisatie waterberging, met dien verstande dat: het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- b. daar een waterberging gerealiseerd zal worden;
- c. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

### **Gebruikte documenten**

- Bestemmingsplan Soesterveen, gemeente Soest, 1987
- Startnotitie 'Soesterveen 2006', gemeente Soest, 2004
- Beeldkwaliteitplan Buitengebied Soest, Brons + partners/Amer adviseurs, 2004
- Landschapsontwikkelingsplan Eemland, Brons + partners, 2005
- Waterplan Soest 2004 – 2008, Grontmij, 2004
- Ontwikkelingsschets Soesterveen, Royal Haskoning, 2001
- Streekplan 2005-2015 provincie Utrecht, 2004
- Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost, 2004
- Monumenten-inventarisatie provincie Utrecht: Soest, geschiedenis en architectuur, Hans L.F. Lagers en Michiel Kruidenier, uitgeverij Kerckebosch BV – Zeist / Spou – Utrecht, 2006