

**Toelichting  
Vastgesteld Bestemmingsplan**

**Boerenstreek Overhees**

**NL.IMRO.0342.BPSOE0001-0301**

**20 januari 2011**



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doelstelling	1
1.3 Ligging van het plangebied	1
1.4 Vigerende plannen	2
1.5 Leeswijzer	3
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>5</b>
2.1 Inleiding	5
2.2 Ontstaansgeschiedenis	6
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	6
2.4 Bebouwingsstructuur en -typologieën	7
2.5 Functionele structuur	8
2.6 Verkeersstructuur	9
2.7 Groen	10
2.8 Water	11
2.9 Monumenten	12
2.10 Overige voorzieningen	12
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
3.1 Inleiding	15
3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	15
3.3 Woningbouw	16
3.4 Infrastructuur	16
3.5 Maatschappelijke voorzieningen	17
3.6 Detailhandel	17
3.7 Horeca	17
3.8 Bedrijvigheid	17
3.9 Water	17
3.10 Groenvoorzieningen	18
3.11 Overige voorzieningen	18
<b>Hoofdstuk 4 Resultaten onderzoeken</b>	<b>21</b>
4.1 Inleiding	21
4.2 Milieuaspecten	21
4.3 Water	30
4.4 Natuurwaarden	31
4.5 Archeologie	32
4.6 Kabels en leidingen	35
<b>Hoofdstuk 5 Beleidskaders</b>	<b>37</b>
5.1 Inleiding	37
5.2 Rijksbeleid	37
5.3 Provinciaal beleid	41
5.4 Regionaal beleid	42
5.5 Gemeentelijk beleid	43
<b>Hoofdstuk 6 Juridische Planopzet</b>	<b>49</b>
6.1 Inleiding	49
6.2 De regels	49
6.3 De verbeelding	53
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.3 Inspraak en overleg	55
<b>Bijlage 1 Inventarisatie bestaande bedrijven en inrichtingen</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 2 Externe veiligheid plangebied</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 3 Nota van inspraak en vooroverleg</b>	<b>63</b>



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

### 1.2 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel:

- het gebied voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling;
- ruimte bieden voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de milieutechnische uitvoerbaarheid. De gemeente heeft een uitgebreide inventarisatie van mogelijke milieubelemmeringen van bedrijven in en naast het plangebied uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de actuele hinder, de milieuvergunningen en de geldende bestemmingsplanregelingen. Tenslotte zijn onderzoeken verricht naar onder andere de luchtkwaliteit en de aanwezige flora en fauna.

### 1.3 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan "Boerenstreek Overhees" omvat de wijken Boerenstreek en Overhees en het tuincentrum 't Vaarderhoogt. De woonwijken zijn in de zeventiger, tachtiger (Overhees) en negentiger (Boerenstreek) jaren gerealiseerd, aansluitend op de wijken Smitsveen en Klarwater en aan het Industrierrein en Nieuwe Gracht.

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Soest. Het plangebied is ruim 100 hectare groot en bevat circa 2800 woningen.

Aan de noordzijde wordt het plangebied grofweg begrensd door de Dorresteinweg. Aan de oostzijde door de Koningsweg en aan de zuidzijde door de Eigendomweg en de Insingerstraat. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het agrarisch buitengebied van het Soesterveen en door het Veenpad.



*Figuur 1; Ligging plangebied.*

## 1.4 Vigerende plannen

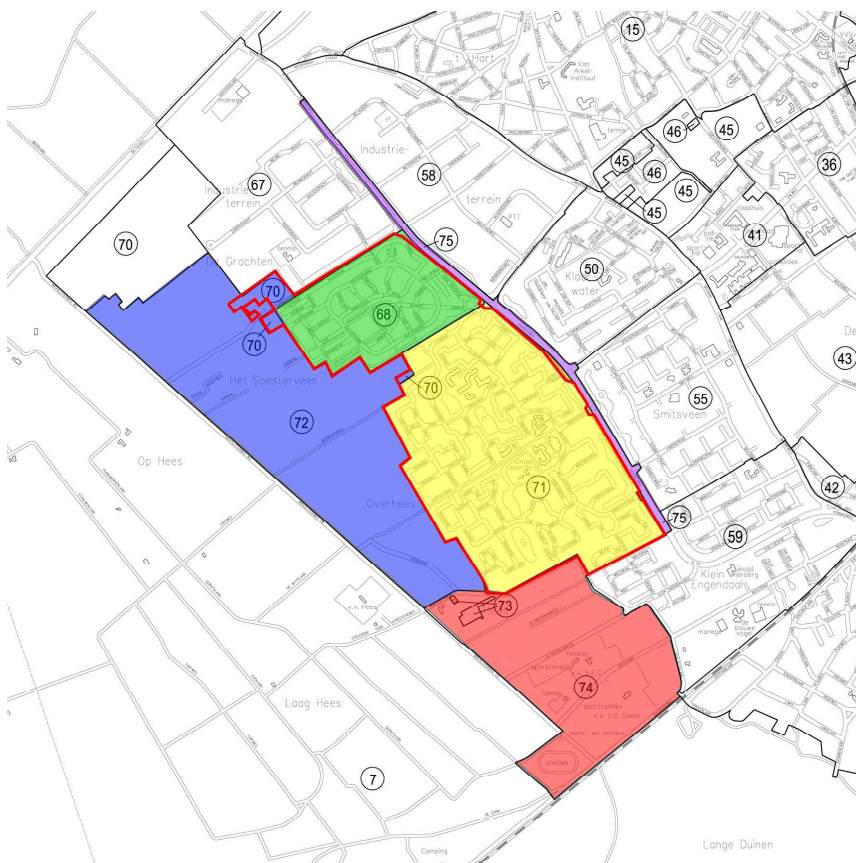
Het nieuwe bestemmingsplan "Boerenstreek Overhees" gaat de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

Nummer op kaart	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
68	Boerenstreek	06-11-1995	27-02-1996	
"	Boerenstreek 1 <sup>e</sup> herziening	26-08-1999	21-03-2000	11-06-2001
70	Soesterveen (gedeelte)	22-01-1987		28-02-1990
71	Overhees 1999	25-02-1999	03-06-1999	
74	Hees 1998 (gedeelte)	12-10-1998	18-05-1999	05-01-2001
75	Koningsweg (gedeelte)	15-12-1988	18-07-1989	

Het plangebied "Boerenstreek Overhees" is belegd met diverse bestemmingsplannen. Onder deze bestemmingsplannen bevinden zich verouderde bestemmingsplannen, die over het algemeen regelingen kennen die niet zijn afgestemd op het nieuwe beleid van de provincie en gemeente.

Op basis van artikel 5 (Procedureregels uitwerking) van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Boerenstreek 1995" (het zgn. moederplan) dienen burgemeester en wethouders de globale bestemmingsregeling op basis waarvan de woningbouw in het plangebied Boerenstreek is gerealiseerd nader uit te werken. Bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 27 februari 1996 is het bestemmingsplan "Boerenstreek 1995" goedgekeurd. Met dit plan –dat deels een gedetailleerd en grotendeels een globaal karakter kent- werd planologisch voorzien in de gefaseerde bouw van ca. 800 woningen. De realisatie van de woningen in het plangebied Boerenstreek is in 2006 afgerond.

Bovenstaande bestemmingsplannen worden vervangen door het onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 2; ligging vigerende bestemmingsplannen en plangrens.

## **1.5 Leeswijzer**

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009.

Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

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

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

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Tot slotte beschrijft hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit hoofdstuk opgenomen.

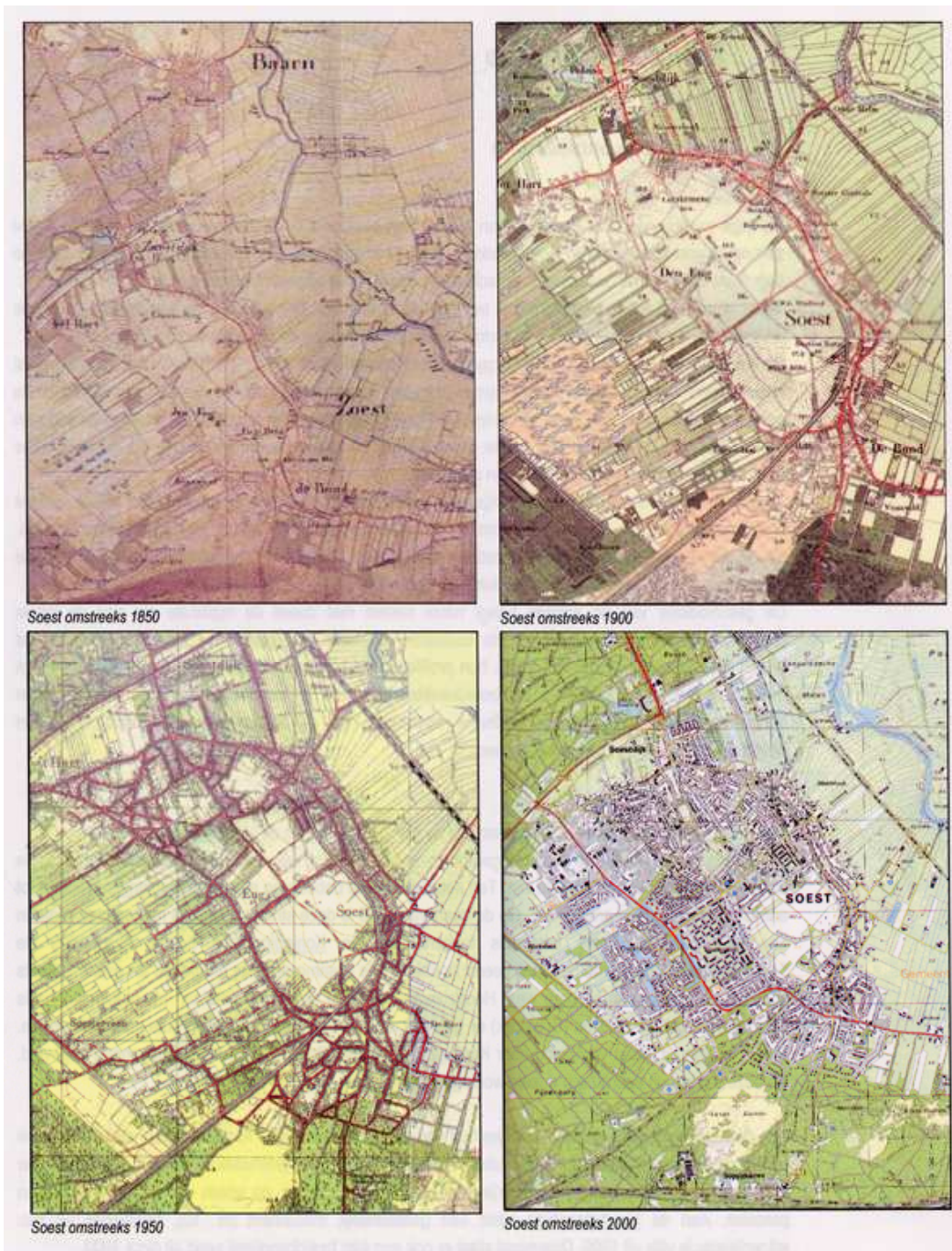




## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur en de functionele structuur, maar ook op de aspecten groen en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water en verkeer.



Figuur 4; Ontstaansgeschiedenis Soest.

## **2.2 Ontstaansgeschiedenis**

Beide wijken liggen in het Soesterveen. Dit veen is gevormd in een laaggelegen kom tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Soester Eng. Deze kom is verbonden met de Eemvallei die, tot de aanleg van de Flevopolder, bij hoog water onderliep. Daardoor, en door de aanwezige gradiëntzones, heeft het gebied natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde. Aanvankelijk is de bebouwde kom van Soest uitgebreid op de hoger gelegen gronden; vanaf de vijftiger jaren werden grote uitbreidingswijken gebouwd in het Soesterveen: Smitsveen en Klarwater. De wijk Overhees is in de zeventiger en tachtiger jaren aan de zuidwestzijde van de kern Soest gerealiseerd. Deze wijk sluit aan op de wijken Klarwater en Smitsveen. In de negentiger jaren is de wijk Boerenstreek ten noorden van de wijk Overhees gerealiseerd.

## **2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur**

### *Boerenstreek*

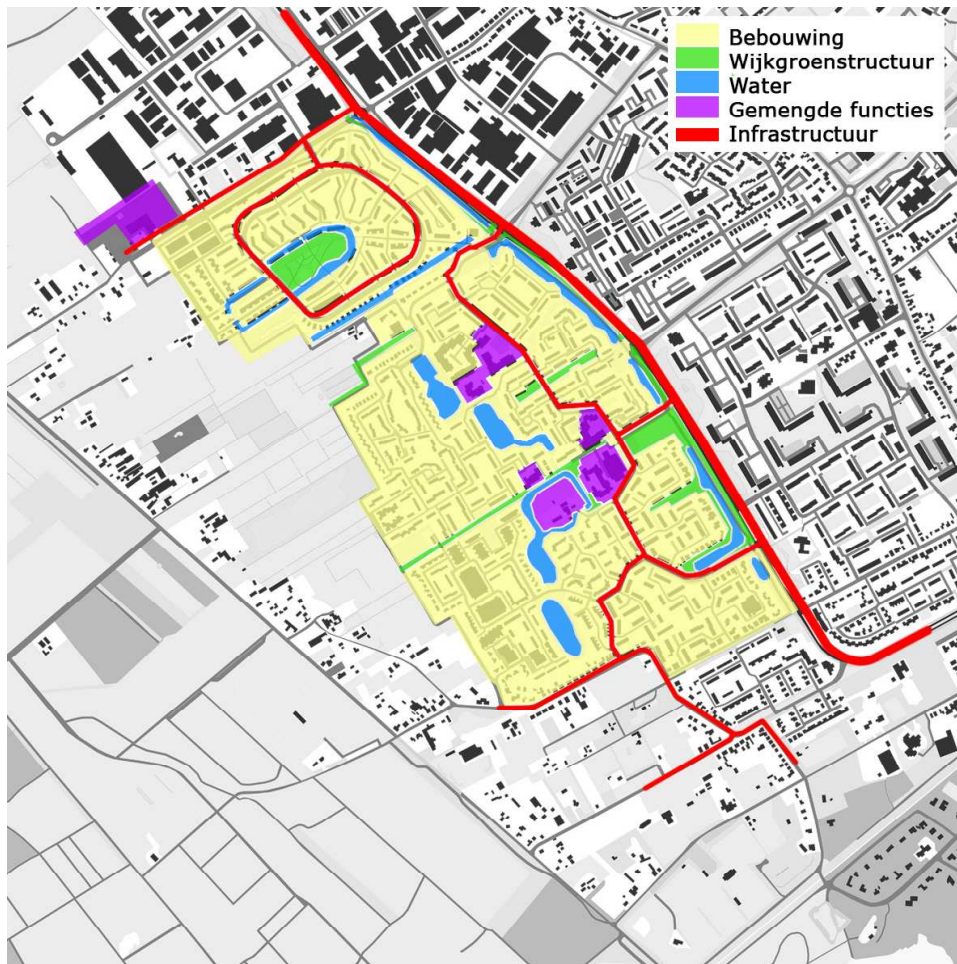
De Boerenstreek kenmerkt zich doordat de natuur de wijk ingetrokken wordt. Sloten en openbaar groen dringen vanuit het aangrenzend agrarisch gebied door tot in het midden van de woonbuurt Boerenstreek, waar een bescheiden buurtpark is gelegen. Het ontwerp van de wijk is daarnaast gebaseerd op korte en aantrekkelijke verbindingen voor het langzaamverkeer. Voor het autoverkeer zijn duidelijke en veilige wegen aangelegd. Het stedenbouwkundig patroon, dat door deze uitgangspunten is ontstaan, is een gekromd assenkruis van fietspaden en een ringvormige auto-ontsluiting. De slagenverkaveling van het weidelandschap is aan dit patroon ondergeschikt gemaakt. De buurt Boerenstreek is ongeveer 26 à 28 ha. groot en bestaat grotendeels uit laagbouw.

Waar de buurt niet grenst aan andere woonbuurten bestaat de buitenste rand van de woonbuurt zoveel mogelijk uit openbaar gebied, wegen en voorkanten van woningen. Hierdoor krijgt de overgang van de bebouwde kom naar het landelijk gebied een openbaar karakter. De waarde van deze overgang wordt niet voorbehouden aan een enkeling, maar blijft aldus te beleven voor alle bewoners en bezoekers.

### *Overhees*

De wijk Overhees is ruim 80 hectare groot en bevat circa 2000 woningen. In deze wijk ligt de nadruk duidelijk op de woonfunctie. Buiten het centrum 'De Tamboerijn' en de kinderboerderij komen in de woonbuurten geen bedrijven of maatschappelijke voorzieningen voor. Voor het grootste deel van de wijk vindt de verkavelingsrichting haar oorsprong in het oude afwateringspatroon van het oorspronkelijke 'ontginningslandschap'. De paden Dorpsstreek en Boerenstreek zijn als cultuurhistorisch structurelement gehandhaafd. Met name het pad de Dorpstreek fungeert als belangrijke drager van de wijk. De Dorpstreek doorsnijdt de wijk in oost-westrichting. In noord-zuidrichting wordt de wijk doorsneden door een centrale groenzone. De bebouwing is over het algemeen in relatief kleine clusters gerealiseerd. Deze clusters worden door middel van verkeersluwe woonerven ontsloten. De oriëntatie van de woningen is voornamelijk gericht op deze woonerven. Deze wijze van verkaveling heeft ertoe geleid dat op diverse plaatsen aan de wijkontsluitingswegen (de Di Lassostraat, de Willaertstraat en de Obrechtstraat) de woningen met de zij- of achtergevel naar de weg toe zijn gekeerd. Dit levert langs de belangrijke ontsluitingswegen een wat introvert beeld op.





*Figuur 5; Ruimtelijke structuur.*

## **2.4 Bebouwingsstructuur en -typologieën**

Het plangebied bestaat grotendeels uit woningen. Het grootste deel van deze woningen bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen. Op diverse locaties komen in het plangebied geschakelde en vrijstaande woningen voor. Het merendeel van deze woningen zijn aan de randen van het plangebied gerealiseerd. Hierdoor wordt een zachte overgang naar het agrarische buitengebied en op sommige plekken naar de Koningsweg verkregen. Slechts een klein aantal geschakelde en vrijstaande woningen is binnen het plangebied langs de centrale groenstructuur gesitueerd. Het merendeel van de bebouwing is uitgevoerd in twee lagen met een kap. In een enkel geval zijn de woningen uitgevoerd in drie lagen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij enkele hoekwoningen van aaneengesloten bebouwing. De wijk wordt gekenmerkt door een geringe variatie in bouwhoogte. Behalve op twee landmarks na in de wijk Boerenstreek, wordt nergens in het plangebied de bebouwingshoogte van 12 meter overschreden.

De variatie heeft voornamelijk betrekking op verschillen in de goothoogte.

Eind 2007 bestond de wijk Boerenstreek (inclusief buitengebied) uit 895 woningen. Het aandeel koopwoningen in deze wijk is hoog: 82% (733 woningen). Dit aandeel is hoger dan in andere wijken van de gemeente Soest, dat percentage ligt op 62%. Kenmerkend voor deze wijk zijn de typische nieuwbouw woningen gebouwd rond het jaar 2000. De meeste woningen behoren tot het middeldure en dure koopsegment. Alle 162 huurwoningen in deze wijk zijn in bezit van woningcorporatie Portaal Eemland. De meeste (146) behoren tot de betaalbare huurwoningen.

De wijk Overhees (inclusief buitengebied) is groter dan de Boerenstreek. In deze wijk stonden eind 2007 3025 woningen. De wijk is wat betreft de woningvoorraad een typische wijk uit de jaren '70 en '80 met een behoorlijk aandeel huurwoningen en een sterke nadruk op eengezinswoningen en

een enkele boven- en benedenwoning. 40% van het aantal woningen is een huurwoning (1210 woningen). Portaal en de Alliantie bezitten gezamenlijk zo'n 680 woningen. Meer dan de helft van deze corporatiewoningen behoort echter niet tot het sociale segment.

Een aantal complexen in de Boerenstreek sluiten aan bij de wens of kleinschalige zorgvoorzieningen, zoals geformuleerd in de Woonvisie. De Wiekslag levert een kleinschalige woonvorm met zorg, Portaal Eemland verhuurt een aantal woningen in het kader van begeleid wonen.

Behalve de woningcorporaties werkt ook de SBBS in Overhees aan levensloopbestendige woningen voor ouderen.

## **2.5 Functionele structuur**

In het gehele plangebied ligt de nadruk voornamelijk op de woonfunctie. De voorzieningen zijn geclusterd binnen de wijk Overhees.

In feite kan het gehele plangebied worden opgedeeld in de volgende zone's:

- **Woongebied.**  
De nadruk ligt op gezinswijken. Dit is een praktisch woonklimaat gericht op gezinnen.
- **Agrarische gebied.**  
Aan de rand van het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven meegenomen.
- **Voorzieningengebied.**  
Centraal in de wijk Overhees ligt een buurtwinkelcentrum met daaraan gekoppeld een aantal maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning. Uitzondering hierop is één maatschappelijke voorziening die iets ten noorden van het voorzieningen gebied ligt.

### ***Maatschappelijke voorzieningen***

In het plangebied zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In het plangebied zijn vier basisscholen te vinden. Deze bevinden zich aan de Willaertstraat, de Sweelinckstraat, de Libel en de Di Lassostraat. Aan de Di Lassostraat bevindt zich tevens een medisch centrum.

Voorts liggen in het plangebied de volgende andere maatschappelijke voorzieningen: aan de Willaertstraat een kerk, de bibliotheek, het dorps huis en een theater.

Bewoners uit de wijk Boerenstreek maken gebruik van de voorzieningen in de wijk Overhees.

### ***Detailhandel***

Langs de Di Lassostraat in de wijk Overhees ligt een buurtwinkelcentrum. Hier liggen een supermarkt, diverse versspecialisten en enkele subtrekkers als een drogisterij, een snackbar een restaurant en een winkel met huishoudartikelen. Dit buurtwinkelcentrum voorziet in de dagelijkse boodschappen.

### ***Horeca***

Binnen het plangebied bevinden zich enkele horecagelegenheden. Deze zijn te vinden aan de Di Lassostraat. Het gaat hier om een snackbar, een restaurant en een bowlingcentrum.

### ***Agrarische bedrijvigheid***

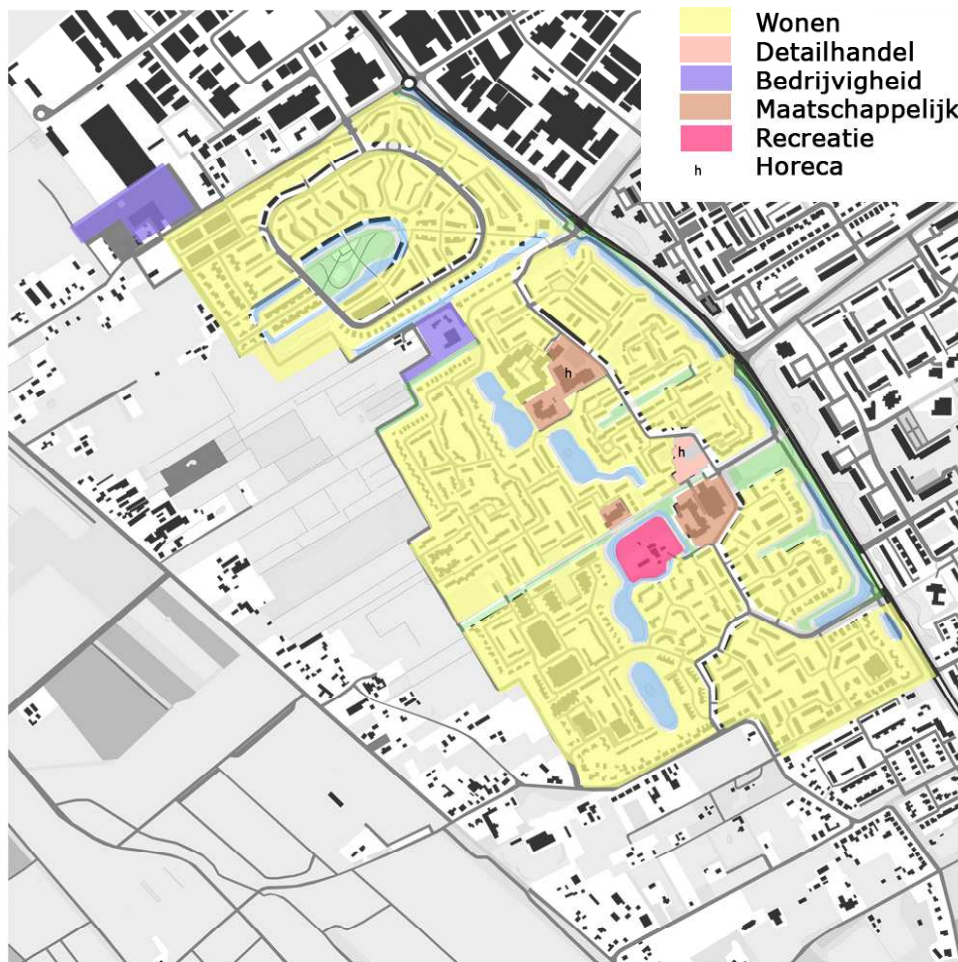
In het plangebied komen twee agrarische bedrijven voor. Het Van Oestterrein in het westen van het plangebied en in het noordwesten tuincentrum 't Vaarderhoogt. Dit tuincentrum ligt op het bedrijventerrein De Grachten.

### ***Bedrijvigheid***

In het plangebied komen nog diverse kleinere bedrijfjes voor. Veelal gaat het hier om een bedrijf of beroep aan huis. Een overzicht van de bedrijven in het plangebied is te vinden in bijlage 1.

### ***Recreatie***

In het plangebied zelf bevindt zich een kinderboerderij. In de omgeving zijn nog een aantal grotere gebieden voor dagrecreatie als de Soester Eng, de Eemvallei en de Korte en Lange Duinen.



*Figuur 6; Functionele structuur.*

## **2.6 Verkeersstructuur**

De woonwijken Overhees en Boerenstreek worden aan de oostzijde begrensd door de Koningsweg. Deze weg maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur van Soest.

De wegenstructuur in Boerenstreek kenmerkt zich door de ringstructuur. Zowel aan de binnen- als buitenzijde van deze ring (Hofsteding) zijn woonbuurtjes gelegen. Door deze structuur is de wijk geheel gevrijwaard van sluipverkeer. In tegenstelling tot Overhees wordt de Boerenstreek niet direct ontsloten op de Koningsweg. De Boerenstreek ontsluit vanaf de Hofsteding via het Hoofdstel en de Hooihark via de Dorresteinweg op de Koningsweg.

De wegenstructuur in Overhees kenmerkt zich door een hiërarchische opbouw die bijna karakteristiek is voor wijken die in deze periode zijn gerealiseerd. De woonwijk wordt op drie plaatsen voor het autoverkeer ontsloten op de bovengenoemde hoofdontsluitingsweg; aan de noordzijde door de Clemensstraat, in het midden door de Dorpsstreek en aan de zuidzijde door de Obrechtstraat. De Di Lassostraat en de Willaertstraat vormen, tezamen met de gedeelten van de Clemensstraat, de Dorpsstreek en de Obrechtstraat naar de Koningsweg toe, de wijkontsluitingswegen. Op de wijkontsluitingswegen zijn twee buurtontsluitingswegen aangesloten. Aan de noordzijde vervolgt de Clemensstraat haar weg waarna deze overgaat in de Turfstreek. In het zuidelijk deel van de woonwijk sluit de Obrechtstraat aan op het Hazepad. Beide buurtontsluitingswegen zijn aangelegd in de vorm van verkeerslussen. Tussen de beide lussen is geen autoverkeer mogelijk. Dit dient via de ontsluitingswegen te gebeuren.

### *Parkeren*

Bij de opzet van de Boerenstreek was het basisuitgangspunt een ecologische wijk. Daarbij werd uitgegaan van minder parkeercapaciteit dan in andere wijken. In de verdere ontwikkeling werd dit

uitgangspunt weer losgelaten, waarna de parkeernorm is opgehoogd. In de oudere delen van de wijk is daardoor minder parkeercapaciteit dan in de nieuwste delen.

Bij de opzet van de wijk Overhees is uitgegaan van veel parkeerplaatsen op eigen terrein. Maar door enerzijds het toegenomen autobezit en anderzijds doordat veel bewoners die hun privé-parkeerplaats opofferen ten gunste van een mooiere tuin, begint met name in de kleinere woonstraten en woonerven een tekort aan parkeercapaciteit te ontstaan.

Bij nieuwe bouwplannen wordt het parkeren vooralsnog beoordeeld op basis van de in de Bouwverordening vastgestelde parkeernormen. Dit ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk. In de toekomst zal dit niet meer mogen. De normen zullen dan beoordeeld worden aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota parkeernormen en parkeerfonds. Deze Nota is op 12 november 2009 in werking getreden. De 1e herziening van deze Nota dateert van 18 februari 2010.

### *Intensiteiten*

Er bestaan in Overhees en de Boerenstreek geen problemen ten aanzien van doorstroming en congestie. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is vastgelegd dat er onderscheid is tussen een erftoegangsweg A en een erftoegangsweg B. Erftoegangswegen A ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben uitsluitend een verkeersfunctie. In Overhees zijn dit de Di Lassostraat, de Willaertstraat en de Obrechtstraat. In Boerenstreek zijn dit de Hofsteding en het Hoofdstel. Alle overige wegen in de wijken vallen onder de erftoegangsweg B. Die wegen ontsluiten de bestemmingen en hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie.

### *Fietsverkeer*

Aan de Koningsweg, die direct buiten het plangebied ligt, zijn vrijliggende fietspaden gesitueerd. Daarop aansluitend loopt door de woonwijken een aantal vrijliggende voet- en fietsroutes. Deze routes vallen voor het grootste deel samen met de aanwezige groenstructuur.

In de Boerenstreek is veel aandacht geschonken aan een goede (eigen) infrastructuur voor de fiets. Door de wijk lopen fietsroutes die zorgen voor zeer korte verbindingen van alle delen van de wijk met elkaar. Daarnaast zijn er directe fietsverbindingen met de wijk Overhees. Ook de rotonde Dorresteinweg-Koningsweg en de Dorresteinweg nabij tuincentrum 't Vaarderhoogt zijn door fietsroutes direct met de wijk verbonden.

## **2.7 Groen**

### ***Natura 2000-gebieden***

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

### ***Ecologische hoofdstructuur***

Het plangebied is geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het gebied ten zuiden van de wijken maakt wel onderdeel uit van de EHS.

### ***Groenstructuur in de wijken***

De groenstructuur van de wijk Boerenstreek wordt gekenmerkt door een zonering van groen langs de randen van de wijk en een centraal park. Het centraal park Boerenstreek vervult een belangrijke recreatieve functie en is vanuit alle windstreken toegankelijk. Zowel het park als de randen hebben een sterk landschappelijk karakter door de combinatie van natuurvriendelijk beheer, de directe relatie met het open landschap en het gebruik van landschappelijke elementen als knotbomen. Tussen de randen van de wijk en het park is het groen geconcentreerd aanwezig in hofjes met bomen. De Hofsteding is de verbindende schakel in de wijk en zorgt door de toepassing van een uniforme bomenstructuur en het natuurvriendelijke beheer van grasbermen voor een unieke beeldkwaliteit.

Gestreefd wordt naar duurzaam groen en bomen zijn de belangrijkste dragers van dat groen. De bomen in het park Boerenstreek kennen slechte groeiplaatsomstandigheden vanwege de hoge grondwaterstand. Hier is extra aandacht nodig om de bomen tot ontwikkeling te laten komen. Bomen langs de Dorresteinweg veroorzaken soms overlast voor de bebouwing en door wortelopdruk. Hier zal de boomstructuur gerenoveerd worden.

De groenstructuur van de wijk Overhees ligt verweven tussen woonclusters. Brede groenstroken bevinden zich tussen de woonclusters en vormen een verbinding aan de achterkanten van

woningen. De brede groenstroken zijn multifunctionele ruimtes met gebruiksfuncties voor recreatie en natuur. Het groen in de hofjes van de woonclusters bestaat voornamelijk uit bomen. De bomen dragen bij aan het beeld en de sfeer van de hofjes. De wijk wordt opgedeeld door het groen langs de fietspaden Eigendomweg, Boerenstreek en Dorpsstreek. Deze lijnvormige verbindingen worden gemarkeerd door opgaande waardevolle houtsingels en bomen.

Centraal in de wijk en rondom de wijk vormen de waterpartijen een belangrijke beeldkwaliteit voor de groenstructuur. De oevers en brede groenstroken hebben een natuurlijk karakter met verschillende schakels naar de woonclusters.

Het bosrijke deel van Klein Engendaal staat rechtstreeks in verbinding met het buitengebied van Soest. Naast struweel – en bosvogels zullen kleine marterachtigen en zoogdieren zoals eekhoorns tot ver in de bebouwde omgeving hun leefgebied hebben.

De houtsingels en het groen langs de fietsverbindingen vormen verbindende schakels tussen de wijken (buitengebied en de Eng) waarlangs dieren zich kunnen verplaatsen. Er wordt een natuurvriendelijk beheer toegepast.

De waterpartijen vormen een belangrijke drager van de groenstructuur van Overhees. Van belang is te streven naar een afwisselend beeld, gebruik en natuurfuncties van oevers langs de waterpartijen. De combinatie zachte natuurvriendelijke oevers en scherpe overgangen dragen bij aan de diversiteit van de waterpartijen.

Het groen dient sociaal veilig te zijn, en moet voldoende openheid en doorzicht bieden. Langs achterpaden dient een strook van minimaal 3 meter beplantingsvrij te zijn.

Het groen rond het winkelcentrum De Tamboerijn moet een representatieve uitstraling hebben die past bij een centrumgebied.

De houtsingels, zoals langs het fietspad Boerenstreek, worden gerenoveerd om meer overzicht te krijgen in de openbare ruimte. Per locatie wordt beoordeeld welk herstelplan nodig is om de houtsingels als lijnelement te herstellen.

De voorgestelde aanpassingen aan het groen passen in principe binnen de gegeven bestemmingen. Omdat de ontwikkelingen voor het groen nog onvoldoende bekend zijn zijn eventuele grootschalige veranderingen verder niet meegenomen in het bestemmingsplan.

## **2.8 Water**

### ***Grondwater***

De aanleghoogte van beide wijken is nagenoeg gelijk. De grondwaterstand is relatief hoog. Er is wel sprake van grondwateroverlast. Of hier sprake is van structurele grondwateroverlast is niet duidelijk. Om grondwateroverlast te voorkomen is in een gedeelte van de wijk Overhees vanuit de aanleg van de wijk in de jaren '70 drainage aanwezig rond de woningen en in het openbaar gebied. De toestand van de drainage op dit moment is onbekend. De gemeente beheert de drainage niet. Bij de aanleg van de wijk Boerenstreek in de jaren '90 is drainage rond de woningen aangelegd. De toestand van de drainage op dit moment is onbekend. De gemeente beheert de drainage niet. Ook is bekend dat veel woningen in de wijk Overhees maatregelen hebben genomen in de kruipruimtes om vocht te weren.

In een klein gedeelte van de wijk Overhees aan de Clemensstraat is een onderbemaling aanwezig. De bestaande woningen (2 stuks) zijn lager aangelegd dan de rest van de wijk. Achter deze woningen is in het gebied Soesterveen nog een boerderij inclusief de bijbehorende landerijen waarvoor de onderbemaling ook aanwezig is.

In de directe omgeving van het plangebied, nabij de Wieksloterweg, bevinden zich twee percelen, die in eigendom zijn bij de Vereniging tot behoud van natuurmonumenten. Hier zijn verdrogingsverschijnselen geconstateerd.

### ***Oppervlaktewater***

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig bestaande uit een aantal vijvers en sloten. De afstroming vindt plaats in noordelijke richting, naar de Praamgracht (Pijnenburgergrift), die afwatert op de Eem. In de wijk Boerenstreek is een circuit aangelegd van oppervlaktewater, parallel aan de Hofstedering, waarin het water rond stroomt door het op een plaats te verpompen. Het oppervlaktewater wordt voor een gedeelte gevoed door kwelwater vanuit de Utrechtse Heuvelrug en voor een gedeelte gevoed door regenwater en afvalwater. Op de vijvers in de wijk Boerenstreek en Overhees zijn regenwateroverstorten aangesloten. Op de vijvers langs de Koningsweg zijn afvalwateroverstorten aangesloten. Door het waterschap Valleï & Eem is in 2001 de kwantiteit van het oppervlaktewater geanalyseerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er in het gehele gebied waarin de wijken liggen te weinig oppervlaktewater is.



Door het waterschap Vallei & Eem (waterpeilbeheerder) zijn de streefpeilen van het waterniveau geadviseerd.

In 2001 is door de gemeente en het waterschap een baggerplan opgesteld. Voor het opstellen van het baggerplan is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de waterbodem. Hieruit is naar voren gekomen dat de waterbodem niet vervuild is en dat er om de 10 jaar gebaggerd dient te worden. Ten aanzien van het onderhoud van het oppervlaktewater, de beschoeiing, de duikers, de kunstwerken en de waterbodem is het oppervlaktewater gesplitst in tertiair en primair water. Het onderhoud van het primaire water wordt door het waterschap uitgevoerd en het onderhoud van het tertiaire water wordt door de gemeente uitgevoerd.

### **Afval- en regenwater**

Regenwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond, via de beplanting en via het oppervlaktewater.

Regenwater dat op verharde gebieden is gevallen wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Infiltratie in de bodem is gezien de hoge grondwaterstand geen goede oplossing.

De wijk Overhees is voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Bij een verbeterd gescheiden stelsel wordt regenwater van daken en van de verharding en afvalwater apart ingezameld en getransporteerd. Het eerste gedeelte van het afgevoerde regenwater, de zogenaamde "First flush", wordt via het vuilwater stelsel naar de rioolwaterzuivering afgevoerd. Al het afvalwater wordt naar de rioolwaterzuivering afgevoerd. Bij hevige neerslag stroomt het teveel aan regenwater via de regenwateroverstorten naar het oppervlaktewater.

Een gedeelte van de wijk Boerenstreek is voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel.

Regenwater van de daken en regenwater van de verharding en afvalwater worden in drie aparte stelsels ingezameld en getransporteerd. Het regenwater van de daken stroomt rechtstreeks naar het oppervlaktewater. Het eerste gedeelte van het afgevoerde regenwater van de verhardingen, de zogenaamde "First flush", wordt via het vuilwater stelsel naar de rioolwaterzuivering afgevoerd. Bij hevige neerslag stroomt het teveel aan regenwater via de regenwateroverstorten naar het oppervlaktewater. Al het afvalwater wordt naar de rioolwaterzuivering afgevoerd.

Een ander gedeelte van de wijk Boerenstreek is voorzien van een gescheiden stelsel. Regenwater van daken en van verhardingen en afvalwater worden in twee aparte stelsels ingezameld en getransporteerd. Al het regenwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd. Al het afvalwater wordt naar de rioolwaterzuivering afgevoerd.

## **2.9 Monumenten**

In het plangebied komen geen monumenten voor.

## **2.10 Overige voorzieningen**

### 2.10.1 Speelvoorzieningen

In de wijk Boerenstreek voldoen de 6 formele speelplekken voor kinderen, de 2 speelplaatsen voor kinderen en jeugdigen en de 2 speelplekken voor jeugdigen aan de norm. Deze norm is terug te vinden in paragraaf 2.5.14. De speelgelegenheid voor de jeugdigen is in het centraal gelegen park gesitueerd. Voor deze doelgroepen is net voldoende informele speelruimte in de wijk.

Voor de jongeren is alleen in het park Boerenstreek een formele speelgelegenheid. Gezien het huidige aantal jongeren en de ontwikkelingen in de komende jaren zijn 3 speelplekken gewenst.

De Boerenstreek was nog in ontwikkeling ten tijde van het opstellen van het beleidsplan 'Buitenspelen, ja leuk'. De demografische gegevens, waarop het speelruimtebeleid is gebaseerd, moeten daarom geïnterpreteerd en geëxtrapoleerd worden met het oog op een verdere ontwikkeling van de wijk. Uit de gegevens van het aantal kinderen gerelateerd aan de inrichting van de wijk kan het volgende worden geconcludeerd.

In de wijk Overhees is voldoende informele en formele speelruimte voor de kinderen en jeugd. Met name voor de jeugd zijn er ruim voldoende speelplaatsen. Daarnaast zijn er voldoende grasveldjes en verharde pleintjes waar wordt gespeeld en gevoetbald. Op basis van de demografische opbouw worden enkele speelplaatsen aangepast naar de gewenste doelgroep in de buurt. Ook voor de jongeren is voldoende formele speelruimte (4 basketbalvelden, één trapveld en een skatebaan). Ook kunnen de jongeren elkaar op diverse locaties informeel ontmoeten.



Voor de kinderen is er in de doodlopende straatjes, op de stoepen, grasveldjes en tuinen net voldoende informele speelruimte te vinden. Het aantal formele speelplekken (5) verspreid over de wijk is weinig, maar omdat het aantal kinderen, door de vergrijzing, naar verwachting weer zal afnemen kan hiermee net worden volstaan.

Voor de jeugd is er nog voldoende informele speelruimte te vinden. Er zijn echter maar weinig plekken waar een balletje getrapt kan worden (alleen het park). Voorgesteld wordt om na te gaan hoe de informele speelruimte verbeterd kan worden, mogelijk door het beter ontsluiten van het buitengebied, het water rondom de wijk beter bespeelbaar te maken en in het park Boerenstreek te streven naar bespeelbaarheid.

Voor de jeugdigen zijn de 5 speelplekken niet geschikt. Zij zijn dus aangewezen op het park Boerenstreek. Dit betekent dat de speelplekken in het park ingericht moeten zijn voor de jeugd. Voor de jongeren zijn nauwelijks plekken aan te wijzen waar te elkaar informeel kunnen ontmoeten. Gezien de normen zouden er 2 à 3 lokaties voor de jongeren moeten zijn. Voor deze leeftijdscategorie is er in het park Boerenstreek alleen een basketbalveld voorzien. Om het tekort aan lokaties voor jongeren op te heffen wordt voorgesteld om te zoeken naar lokaties aan de rand van de wijk, waar goede sport- en ontmoetingsplekken gerealiseerd kunnen worden.

Omdat de ontwikkelingen nog onvoldoende bekend zijn, zijn eventuele veranderingen verder niet meegenomen in het bestemmingsplan. In principe zijn speelvoorzieningen te realiseren in de bestemming "Groen".

### 2.10.2 Hondenvoorzieningen

#### **Hondenuitlaatstrook**

De gemeente Soest streeft voor een hondenbezitter naar een maximale afstand van 300 meter (5 minuten lopen) naar de dichtstbijzijnde uitlaatstrook. Een hondenuitlaatstrook is een strook gazon langs de weg of voetpad, waar de hond aangelijnd uitgelaten kan worden zonder dat de uitwerpselen opgeruimd moeten worden. De gemeente zorgt voor het opruimen van de hondenpoep.

#### **Losloopterreinen**

Voor losloopterreinen geldt een afstand van ca. 750 meter: ca. 15 minuten lopen voor de hondenbezitters. Een losloopterrein moet veilig zijn voor zowel de hond als de overige bezoekers. De begrenzing van het losloopterrein moet duidelijk zijn (bv. door beplantingsvakken). Indien sprake is van een verkeersonveilige situatie of als de scheiding met andere functies in de openbare ruimte niet duidelijk is, wordt een losloopterrein omheind.

#### **Gebieden verboden voor honden**

Winkelcentra, (formele) speelplaatsen en schoolpleinen zijn verboden gebieden voor honden.

#### **Situatie in het plangebied**

In Overhees zijn de uitlaatstroken gesitueerd in het groen rondom de wijk en rondom de vijvers centraal in de wijk gelegen.

Ten zuiden van het fietspad Dorpstreek is langs de vrij drukke Obrechtstraat een losloopterrein gesitueerd. Ten noorden van het fietspad Dorpstreek ligt aan de westrand van de wijk eveneens een losloopterrein.

In de Boerenstreek zijn eveneens langs de randen van de wijk de uitlaatstroken gesitueerd. Centraal in de wijk ligt een losloopterrein in het park.



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Inleiding

Zoals al in de inleiding is aangegeven, is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor bestemmingsplan **Boerenstreek Overhees** worden zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren of een ongewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is.

### 3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, zoals die beschreven is in paragraaf 3.3, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan. Hierdoor krijgt het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter, waarin de thans aanwezige functies hun plaats behouden.

Beide wijken zijn relatief nieuw en projectmatig aangelegd. Hierdoor is de beschikbare ruimte zo optimaal als mogelijk gebruikt. Om deze redenen zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

#### 3.2.1 Gerealiseerde ontwikkelingen

Gedurende de afgelopen planperiode zijn er diverse ontwikkelingen geweest. Deze ontwikkelingen zijn door middel van een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Het gaat hier veelal om aan- en bijgebouwen en het ver- en herbouwen van woningen. Deze aan- en verbouwingen zijn niet apart genoemd omdat het hier gaat om een kleine verbouwing die weinig impact heeft op zijn omgeving.

Voor het gebied Boerenstreek geldt dat het gedurende de planperiode van het bestemmingsplan ontwikkeld is. Voor het gebied geldt dat er woningbouw mogelijk was en dat dit nader uitgewerkt diende te worden. Gedurende de looptijd zijn de woningen gerealiseerd en het gebied zal als bestaande situatie worden meegenomen.

#### 3.2.2 Toekomstige nieuwe ontwikkelingen

##### *Bedrijfswoning Dorresteinweg 72b*

Er zijn plannen om bij het tuincentrum 't Vaarderhoogt aan de Dorresteinweg, een bedrijfswoning te bouwen. De raad van de gemeente Soest heeft aangegeven dat deze woning hier, onder voorwaarden, zou mogen komen.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is het plan nog onvoldoende uitgekristalliseerd om direct mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Voor het bouwen van de bedrijfswoning is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij deze procedure zullen door de aanvrager alle relevante onderzoeken uitgevoerd worden.

##### *Van Oestterrein*

De kassen op het Van Oestterrein staan al een lange tijd leeg. Om verrommeling en verwaarlozing tegen te gaan zijn er plannen om het Van Oestterrein te herontwikkelen tot woningbouw.

Om tot herontwikkeling over te kunnen gaan moet er door de aanvrager nog aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Als hier aan voldaan is kan het plan ontwikkeld worden.



Figuur 7; ligging nieuwe ontwikkelingen.

### 3.3 Woningbouw

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

Beide wijken hebben een eigen karakteristiek. Deze karakteristieken zijn te waarborgen door verdichting van woningbouw te voorkomen. Hierdoor zijn meer dan twee aaneengebouwde woningen alleen toegestaan op locaties waar deze thans voorkomen.

#### 3.3.1 Beeldkwaliteit Boerenstreek

Voor de wijk Boerenstreek zijn bij aanvang architectuur-aanwijzingen meegegeven op een kaart. Met deze aanwijzingen is er een evenwicht geschapen tussen gelijkheid en variatie. De architectuur-aanwijzingen zijn:

- Hoogte: Bouwhoogte in het algemeen laag, in het midden en aan de Koningsweg iets hoger.
- Daken: schuine daken, in het algemeen een lage goothoogte, met gelijke dakhelling en nokrichting\*
- Gevels: In het algemeen is het wonen op de straat gericht, open, maar aan de Dorresteinweg en de Koningsweg manifesteert de bebouwing zich meer afstandelijk. Woningen naast elkaar hebben dezelfde maatverdeling in de gevel.\*

\* In plaats van gelijkheid in vorm kan ook gekozen worden voor gelijkheid in materiaal en kleur. De aanwijzingen zijn grotendeels opgevolgd. Alle woningen hebben een kap en de stenen van de gevels zijn donker, met een vanzelfsprekende uitzondering voor het uitspringende gebouw aan de Koningsweg.

Voor Overhees zijn aanwijzingen geven in de Welstandsnota (zie ook 2.5.8).

### 3.4 Infrastructuur

De doorstroming moet in eerste instantie door regionale aanpak verbeteren. Als dit onvoldoende oplossing biedt, wordt bekeken of kruispunten eenvoudiger kunnen worden ingericht. Alle doorgaande wegen vallen buiten het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen grote infrastructurele ontwikkelingen voorzien. Omdat de wijk Boerenstreek voor zijn voorzieningen is aangewezen op de wijk Overhees zijn de fietsverbindingen van belang.

De fietsers en voetgangers kunnen via een langzaam verkeersroute tussen de Clemensstraat en de Hofsteding in de wijk Overhees komen. De aansluiting voor deze langzaam verkeersroute is echter niet veilig. De wens wordt uitgesproken om de verbinding tussen de wijken veiliger te maken.

Omdat de plannen voor het aanpassen van de verbinding nog onvoldoende duidelijk zijn, zijn deze niet meegenomen in het bestemmingsplan. Wel is het binnen de bestemming "Verkeer" mogelijk om aanpassingen aan de verkeerssituatie te doen.

### **Ontwikkelingen**

Op dit moment vinden planstudies plaats naar de driehoek A27-A1-A28. Wijzigingen op deze wegen hebben direct invloed op de hoofdwegenstructuur in Soest. Mocht de capaciteit van deze wegen worden vergroot dan zal de belasting op de hoofdwegen in de nabijheid van het plangebied verminderen en zal de verwachte toename kleiner zijn.

### **Conclusie**

Binnen het bestemmingsplan worden voldoende ruime verkeersbestemmingen opgenomen. Binnen deze bestemmingen is een reconstructie van de infrastructuur mogelijk. Grote reconstructies die buiten de bestemmingsgrenzen komen zijn nu nog niet bekend en daarom ook niet meegenomen.

### **3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

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

### **3.6 Detailhandel**

Zoals eerder aangegeven is het gemeentelijk beleid gericht op het streven naar een gezonde en levensvatbare winkelstructuur met één hoofdwinkelcentrum en diverse wijk- en buurtwinkelcentra. Voor Soest-West (waaronder Boerenstreek en Overhees vallen) is het streven op de locatie Smitshof een versterkt winkelcentrum te realiseren. Winkelcentrum Overhees blijft in de huidige opzet gehandhaafd. Grootschalige uitbreiding vindt niet meer plaats.

### **3.7 Horeca**

Binnen het plangebied van **Boerenstreek Overhees** kunnen de bestaande horecagelegenheden blijven gehandhaafd. Uitbreiding van het aantal horecagelegenheden is niet aan de orde.

### **3.8 Bedrijvigheid**

In het sociaal-economisch beleidsplan is het werkgelegenheidsbeleid ten aanzien van bedrijven en kantoren geformuleerd. In hoofdlijnen is dat gericht op het bevorderen van de werkgelegenheid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan **Boerenstreek Overhees** wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande bedrijvigheid. De functiemenging binnen het gebied wordt gehandhaafd voor zover de eisen ten aanzien van milieu, bereikbaarheid en parkeren dat toelaten. In bijlage 1 is een inventarisatie te vinden van alle bestaande bedrijven en inrichtingen binnen het plangebied.

### **3.9 Water**

#### **Grondwater**

De aanwezigheid van de onderbemaling in een klein gedeelte van de wijk Overhees aan de Clemensstraat is niet wenselijk. Als zich een mogelijkheid voordoet in de toekomst zal deze onderbemaling opgeheven worden.

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

#### **Oppervlaktewater**

In het waterplan is het aanbrengen van een waterberging opgenomen ten oosten van de Dorresteinweg (buiten het plangebied). Deze waterberging zal aangelegd worden in het gebied Soesterveen en zal regenwater van de wijken kunnen bergen.

Samen met het waterschap zal de gemeente beoordelen op welke plaatsen langs het oppervlaktewater natuurlijke oevers aangelegd kunnen worden. Het streven is om zoveel mogelijk natuurlijke oevers aan te leggen in de wijken.

Door het waterschap Vallei & Eem als waterpeilbeheerder zullen de streefpeilen van het waterniveau vastgelegd worden in een peilbesluit en de vormgeving van sloten en vijvers vastgelegd worden in een legger.

Voor de realisatie van de waterberging opgenomen ten oosten van de Dorresteinweg, in het gebied Soesterveen, zal nog onderzoek gedaan worden naar de meest optimale inrichting in het bestaande terrein, ook rekening houdend met de natuurdoelen vanuit de Ecologische

Hoofdstructuur (EHS). Als de waterberging niet binnen de EHS gerealiseerd kan worden moet onder zoek gedaan worden naar de mogelijkheid om meer regenwater te bergen binnen het bestaande oppervlaktewatersysteem en dus binnen de wijken Boerenstreek en Overhees.

### **Afval- en regenwater**

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater moet door middel van een regenwater riool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Aparte regenwater riolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een regenwater riool alsnog wegstromen. De regenwater riolen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Er mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd worden.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwater riool aangelegd worden. Het vuilwater riool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuilwater riool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

In het gedeelte van de wijk Boerenstreek waar drie stelsels aanwezig zijn zal als deze stelsels aan vervanging toe zijn, over circa 50 jaar, onderzocht worden of teruggegaan wordt naar twee in plaats van drie aparte stelsels.

Bij de herberekening van het gehele rioolstelsel in 2014 moet onderzocht worden of het huidige verbeterd gescheiden rioolstelsel in de wijk Overhees en de Boerenstreek geoptimaliseerd kan worden. Bij een verbeterd gescheiden stelsel gaat relatief veel "schoon" regenwater naar de zuivering. Deze optimalisatie moet plaatsvinden in samenhang met het oppervlaktewatersysteem.

### **3.10 Groenvoorzieningen**

Langs de randen van de wijk Boerenstreek is ruimte voor natuurvriendelijk beheer. Vooral de natuurlijke verbindingen langs het water en oevers tussen park Boerenstreek en het buitengebied dienen behouden te blijven. De grasvegetaties kunnen bijdragen aan de verbinding van kleine diersoorten, zoals vlinders en insecten tussen de wijk en het buitengebied. Langs de sloten zijn er kansen voor het ontwikkelen van natuurvriendelijke oevers. De oever kan dan een betekenis krijgen als leef- en foerageergebied voor diverse planten en dieren. De karakteristieke houtsingels moeten behouden blijven en daar waar nodig als lijnelement worden hersteld.

Bomen langs de rand van de wijk Overhees – zoals de Koningsweg – komen in aanmerking voor een dunning.

Vanwege de matige groeiplaatsomstandigheden van bomen in een aantal straten worden deze vervangen en herplant om de structuur en groene beleving van de woonstraten te behouden. In een aantal hofjes staan bomen op plekken waar onvoldoende ruimte is in de openbare ruimte. Die bomen worden verwijderd en niet teruggeplant. Daar waar voldoende ruimte is, worden bomen vervangen en wordt extra aandacht besteed aan de ondergrondse groeiplaats.

Langs de waterpartijen is het van belang te streven naar een afwisselend beeld, gebruik en natuurfuncties van oevers. De combinatie zachte natuurvriendelijke oevers en scherpe overgangen dragen bij aan de diversiteit van de waterpartijen.

De plannen voor de voorgestelde maatregelen zijn nog onvoldoende bekend om te kunnen beoordelen of ze passen binnen dit bestemmingsplan. In principe zijn dergelijke ontwikkelingen gewoon mogelijk binnen de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Groen".

### **3.11 Overige voorzieningen**

#### **3.11.1 Speelvoorzieningen**

Een evaluatie van het speelruimteplan heeft het volgende opgeleverd.

In de Boerenstreek is nog steeds behoefte aan een sport- en ontmoetingsplek voor de jongeren. De speelgelegenheid voor de kinderen en jeugdigen voldoet aan de normen (zie paragraaf 2.5.14). In de wijk Overhees wordt ruimschoots voldaan aan de normen (zie paragraaf 3.10.1) voor speelvoorzieningen. De inrichting van de verschillende speelplaatsen wordt beter afgestemd op de doelgroep in de buurt. Voor de jongeren wordt voorgesteld om een aantal zitaanleidingen aan te

brengen. De meeste speelvoorzieningen zullen aangelegd kunnen worden binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Groen".

### 3.11.2 Hondenvoorzieningen

De uitlaatstroken in zowel de wijk Overhees als Boerenstreek liggen binnen de norm van bereikbaarheid van 300 meter. Ook de losloopterreinen voldoen aan de gestelde norm van 750 meter. Wel wordt bezien of het losloopterrein aan de Obrechtstraat verplaatst kan worden naar de zuidzijde van de vijver.





## Hoofdstuk 4 Resultaten onderzoeken

### 4.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 richtinggevend. Dit PMP vervangt het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008. Het heeft als looptijd 2009-2011.

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

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

### 4.2 Milieuaspecten

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In paragraaf 4.10 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

#### 4.2.1 Bodem

##### **Algemeen**

- Besluit ruimtelijke ordening.

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

- Wet bodembescherming.

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

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m<sup>3</sup>) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht; ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

##### **Situatie in het plangebied**

Er zijn enkele locaties bekend die (eerder) als mogelijk vervuild kunnen worden beschouwd. Voor geen van deze locaties is er sprake van urgentie tot saneren.

##### **Conclusie**

Voor het bestemmingsplan zijn geen belemmeringen op bodem gebied te verwachten. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal het aspect bodem nader bekeken worden.

#### 4.2.2 Milieuzonering

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (circulaire van "van Houwelingen") (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

#### **Rustige woonwijk**

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

#### **Gemengd gebied**

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de genoemde VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies: direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

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

Tabel 1: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

### **Funciemenging**

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke funciemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met funciemenging en om gebieden waar bewust funciemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met funciemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met funciemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met funciemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met funciemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

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

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

Aan dit basisprincipe uit de VNG-uitgave is deels, in een iets aangepaste vorm, toepassing gegeven in dit bestemmingsplan. Bij de onderzoeksresultaten milieuzonering wordt hier verder op ingegaan.

### **Situatie in het plangebied**

Het gebied Boerenstreek Overhees is overwegend een woonwijk. Door de ligging en karakteristiek kan het gebied geclassificeerd worden als een *woongebied*.

Binnen het gebied gelden strenge eisen ten aanzien van de menging van functies. Desondanks kan het zo zijn dat in het verleden hier een bedrijf is gekomen dat door zijn aard en functie niet past binnen een woongebied. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies.

### 4.2.3 Geluidhinder

#### **Algemeen**

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

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

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen.

Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend is, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuit.

#### **Wegverkeerslawaai**

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

In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. In een aantal gevallen kan het voorkomen dat ook 30 km-wegen een hogere geluidsbelasting hebben. Ook deze wegen moeten worden meegenomen in het akoestisch onderzoek. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB ( $L_{den}$ ). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 53 dB ( $L_{den}$ ).

#### **Spoorweglawaai**

Spoorwegen hebben volgens artikel 106b van de Wet geluidhinder een zone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB ( $L_{den}$ ).

#### **Industrielawaai**

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers moet op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk, de geluidbelasting buiten de zone

hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonnig maatregelen worden getroffen. De voorkeursgrenswaarden bedragen respectievelijk 50 en 55 dB(A) (etmaalwaarde).

### **Situatie in het plangebied**

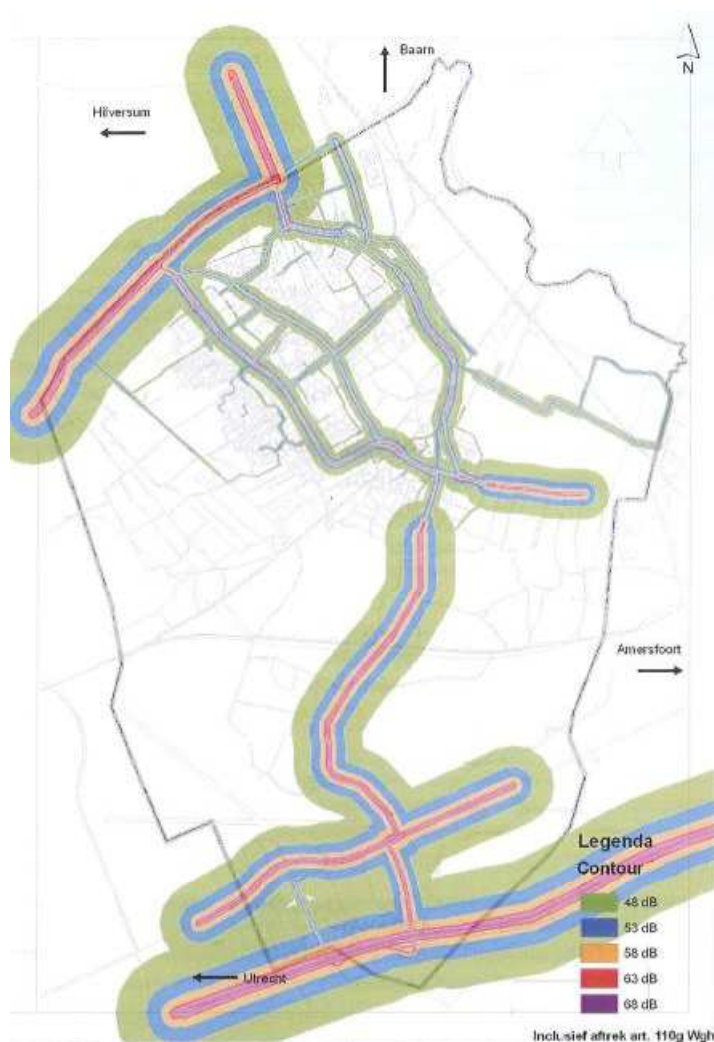
#### **Verkeerslawaai**

Binnen het plangebied Boerenstreek-Overhees zijn alle wegen 30-km wegen. Deze wegen hebben geen zone. Langs het plangebied ligt de Koningsweg. De zone van de Koningsweg is 200 meter breed, gerekend vanaf het midden van de weg. In deze zone is een akoestisch onderzoek nodig in geval van (vervangende) nieuwbouw.

Het plangebied grenst aan de geluidzone van industrieterrein Soestdijk. De eerstelijnsbebouwing ligt deels binnen de berekende 50 dB(A)-contour.

Het plangebied ligt niet nabij een spoorlijn.

In figuur 8 wordt globaal het akoestisch ruimtebeslag getoond. Binnen deze contouren is vrijwel altijd akoestisch onderzoek nodig bij nieuwbouw van woningen of (andere) geluidsgevoelige bestemmingen.



*Figuur 8; Wegverkeerslawaai.*

### **Conclusie**

Gezien het feit dat er geen concrete bouwlocaties bij recht mogelijk worden gemaakt, is geen akoestisch onderzoek nodig.

Door de aanwezigheid van een drukke weg langs het plangebied bestaat er veelal een beperking ten aanzien van nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor nieuwbouwplannen of locaties waar een functiewijziging plaatsvindt naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen is akoestisch onderzoek nodig. De kaart in deze paragraaf sluit de gebieden waar dat niet nodig is uit. Langs de hoofdwegenstructuur zal vrijwel altijd een hogere waarde nodig zijn.

#### 4.2.4 Geurhinder

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

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

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

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

#### **Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

In de wet is een normering opgenomen die geldt voor alle geurgevoelige objecten. Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. In de tweede plaats is van belang of een geurgevoelig object is gelegen in een gebied waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt. De wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid eigen geurbeleid op te stellen. De gemeente Soest heeft vandeze mogelijkheid gebruik gemaakt en een gebiedsvisie en verordening met betrekking tot geur opgesteld. Indien er sprake is van geur, veroorzaakt door agrarische bedrijven, dan dient te worden getoetst aan deze verordening en aan de wet.

#### **Activiteitenbesluit**

Per 1 januari 2008 hebben twaalf algemene maatregelen van bestuur (amvb's) plaatsgemaakt voor één nieuwe algemene maatregel van bestuur: het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit maakt een onderscheid in een drietal type inrichtingen, namelijk inrichting type A, B en C. Afhankelijk van het type inrichting zijn bepaalde onderdelen van het Activiteitenbesluit van toepassing.

Voor bedrijven welke onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen is het niet nodig specifieke voor het bedrijf geldende geurnormen op te nemen om het acceptabele hinderniveau vast te stellen. De voorschriften uit het voor het bedrijf geldende deel van het Activiteitenbesluit worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient bij de handhaving zich niet bezig te houden met de vraag of er spraken is van onaanvaardbare geurhinder maar met de vraag of de maatregelen uit het besluit goed worden nageleefd. In de bedrijven welke onder de vergunningplicht vallen dient in de milieuvergunning een acceptabel geurhinderniveau te zijn vastgesteld.

#### **Situatie in het plangebied**

De gebieden van het betreffende bestemmingsplan bestaan voornamelijk uit woningbouw. De woningen worden bestempeld als geurgevoelige objecten. De toekomstige nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 4.2.2) moeten bij de uitwerking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid getoetst worden aan Wet geurhinder en veehouderij en de daarop gebaseerde lokale verordening.

De bedrijven welke in het betreffende bestemmingsplan vallen en onder de Wet milieubeheer vallen bestaan voornamelijk uit detailhandel (winkelcentrum De Tamboerijn) en in het plan zijn een school en een bibliotheek gevestigd. Alle bedrijven in het plangebied vallen onder het Activiteitenbesluit (type B).

Het betreffende gebied is gelegen tegen een industrieterrein met daarop bedrijven welke geuroverlast kunnen veroorzaken. Deze geuroverlasters zijn de firma Voskuilen en de firma van Doorn. Bij die bedrijven zijn in hun vergunning op grond van de Wet milieubeheer geurnormen opgenomen.

Het vleesverwerkende bedrijf Voskuilen valt onder het bevoegde gezag van de gemeente Soest. Het groenverwerkende bedrijf Firma Van Doorn valt onder het bevoegde gezag van de Provincie Utrecht.

Nieuwe situaties dienen voor de planologische beoordeling te worden getoetst aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze brochure heeft als doel het woon- en leefklimaat te beschermen en het functioneren van bedrijven niet onmogelijk te maken.

### **Conclusie**

Het betreft hier een overwegend conserverend bestemmingsplan en er zullen naar verwachting op het gebied van geurhinder geen grote wijzigingen plaatsvinden. Er zal geen sprake zijn van onacceptabele geurhinder, ook niet voor wat betreft de aangegeven ontwikkelingen.

### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).

Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 1%. De 1%-grens wordt gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

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

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

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

### **Situatie in het plangebied**

De Koningsweg is een relatief drukke weg die op sommige delen in het verleden een overschrijding van luchtkwaliteitsnormen heeft laten zien. De jaarrapportage luchtkwaliteit 2006 opgesteld door de gemeente heeft dit aangegeven.

Over het jaar 2007 wordt er gerapporteerd aan de hand van een rapportagetool. Zowel uit de tool als uit eerdere berekeningen blijkt dat er in 2009 en latere jaren langs deze weg wel aan de normen voor fijn stof en stikstofdioxide wordt voldaan.

Hiervoor zijn twee oorzaken aan te wijzen:

- de technologische vernieuwingen aan met name dieselauto's laten effect zien;
- andere grote rekenafstanden tot de wegas.

Binnen het plangebied worden er geen gevoelige bestemmingen dicht langs een provinciale of rijksweg gecreëerd.

### **Conclusie**

De luchtkwaliteit voor het plangebied, ook langs drukke wegen, voldoet aan de normering op grond van de Wet milieubeheer.

#### **4.2.6 Externe veiligheid**

##### **Algemeen**

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

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel rond een transportroute. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar). Binnen de  $10^{-6}$ -contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het groepsrisico wordt beoordeeld binnen het invloedsgebied, Het invloedsgebied voor het groepsrisico is het gebied gelegen tussen de risicovolle inrichting of transportroute en de 1% letaliteitsgrens. De norm voor het GR is een oriënterende waarde. Bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied dient te worden beoordeeld of er sprake is van een toename van het groepsrisico. Indien het groepsrisico toeneemt ten opzichte van de oriënterende waarde, dient te worden beoordeeld of deze toename verantwoord is.

##### **Bedrijvigheid**

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

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

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

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

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

Overigens is in februari van 2006 het Provinciaal Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006-2010 provincie Utrecht door GS vastgesteld. In het programma wordt toegewerkt naar een



structureel adequate uitvoering van externe veiligheidstaken in 2010. Het programma versterkt de uitvoering van de EV-taken en de samenwerking tussen de gemeenten, de veiligheidsregio, de milieudiensten en de provincie. De provincie Utrecht is de regisseur en de penvoerder van het programma. Dit programma volgde op het programma 2004-2005 dat er op was gericht om de grootste achterstanden in te halen.

### ***Vervoer gevaarlijke stoffen***

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

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

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

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

### **Situatie in het plangebied**

Het plangebied is al grotendeels ontwikkeld en bestaat voornamelijk uit woonwijk. Het opgestelde bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied ligt een industrieterrein. Op dit industrieterrein zijn een aantal bedrijven gevestigd die op basis van het Bevi beschouwd moeten worden als risicobronnen.

Voor het plangebied is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Het onderzoek is gedaan door DHV B.V. en heeft als titel "Externe veiligheid Bestemmingsplan Overhees-Boerenstreek en bestemmingsplan Soest-Midden/Soest-Zuid", datum mei 2008 met registratienummer MD-MV20080421.

De conclusies met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn hier aangegeven. De resultaten van het onderzoek per risicobron zijn weergegeven in bijlage [2](#).

De uitbreiding met een bedrijfswoning aan de Dorresteinweg 72b en de ontwikkeling van het Van Oestterrein was ten tijde van het onderzoek nog niet bekend. De ontwikkelingen zijn daarom niet in het onderzoek meegenomen. Voor deze ontwikkelingen dient daarom, bij verdere ontwikkeling, door de aanvragers nog een apart onderzoek te worden uitgevoerd om de gevolgen voor het groepsrisico in kaart te brengen.

### **Conclusie**

#### ***Plaatsgebonden risico***

Geen van de risicobronnen heeft een  $10^{-6}$  contour die valt over het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Van een aantal risicobronnen valt de  $10^{-7}$  en de  $10^{-8}$  wel over het plangebied. Hiermee wordt niet voldaan aan de provinciale streefwaarde. Aangezien het hier echter een streefwaarde betreft en er sprake is van een bestaande situatie kan hiervan worden afgeweken.

#### ***Groepsrisico***

Het invloedsgebied van verschillende risicobronnen ligt over het plangebied. Het groepsrisico blijft voor alle risicobronnen onder de oriënterende waarde. Voor de meeste bronnen ligt het op 0,1 maal oriënterende waarde. Hierbij wordt ook voldaan aan de streefwaarde van de provincie.

#### ***Advies Regionale brandweer***

Op 24 november 2008 heeft de Regionale Brandweer advies uitgebracht met betrekking tot de (externe) veiligheidsaspecten rond de ontwikkeling van het bestemmingsplan. In dit advies is aangegeven dat de risicobronnen die invloed hebben op de grootte van het externe veiligheidsrisico binnen de vigerende bestemmingsplannen allen een hevig brandscenario als kenmerkende mogelijke calamiteit hebben. Hierdoor zal de hulpverlening zich in eerste instantie richten op de risicobron en het voorkomen van branduitbreiding als prioriteit stellen.

De Regionale Brandweer geeft aan dat gezien de locatie van de risicobronnen er geen directe noodzaak is voor het treffen van maatregelen binnen het plangebied. Wel wordt aanbevolen via risicocommunicatie de aanwezigen binnen het plangebied voor te bereiden op hoe te handelen bij een calamiteit.

### **Conclusie externe veiligheid**

Aan de normen voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het groepsrisico blijft onder de oriënterende waarde. Op grond van het advies van de Regionale brandweer zijn geen fysieke maatregelen met betrekking tot externe veiligheid noodzakelijk. Wel zal gerichte risicocommunicatie plaats gaan vinden.

Externe veiligheid is geen belemmering voor het bestemmingsplan

## **4.3 Water**

### **4.3.1 Watertoets**

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

In het kader van de uitvoerbaarheid is dit plan voorgelegd aan het Waterschap Vallei & Eem. De reactie zal hieronder worden samengevat.

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is 07 oktober 2009 toegezonden aan het Waterschap Vallei & Eem.

Dit concept geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

De waterparagraaf van het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees is vrijwel compleet. Het enige dat wij in de waterparagraaf missen is een paragraaf over uitlopende bouwmaterialen. Bij eventuele nieuwbouw willen wij de initiatiefnemer vragen om het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink te beperken.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan zal aangepast worden op basis van de ingebrachte reactie van het waterschap Vallei & Eem.

### **4.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit**

#### **Water bij nieuwe ontwikkelingen**

##### **Grondwater**

Bij alle ontwikkelingen, vooral in de laaggelegen oostelijke rand van de wijk Soest Midden dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

##### **Oppervlaktewater**

In het waterplan is het aanbrengen van een waterberging opgenomen ten oosten van de Dorresteinweg (buiten plangebied). De waterberging zal aangelegd worden in het plangebied Soesterveen en zal regenwater van de wijken kunnen bergen.

Door het waterschap Vallei & Eem als waterpeilbeheerder zullen de streefpeilen van het waterniveau vastgelegd worden in een peilbesluit en de vormgeving van sloten en vijvers vastgelegd worden in een legger.

Binnen het plangebied wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Infiltratievijvers worden niet gezien als oppervlaktewater.

#### ***Afval- en regenwater***

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater moet door middel van een regenwater riool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Aparte regenwater riolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een regenwater riool alsnog wegstromen. De regenwater riolen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Er mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd worden.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwater riool aangelegd worden. Het vuilwater riool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuilwater riool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

#### ***Uitlogende bouwmaterialen***

Bij eventuele nieuwbouw zal de initiatiefnemer gevraagd worden om het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink te beperken.

#### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het waterbeheer in het plangebied. Alle ruimtelijke ontwikkelingen zullen een afzonderlijke watertoets moeten ondergaan, alvorens op gemeentelijk en provinciaal niveau medewerking kan worden verleend aan de voorgestelde transformaties binnen het plangebied.

## **4.4 Natuurwaarden**

### ***Algemeen***

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

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

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

In het bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de uitgevoerde natuuroets en zullen de keuzen die wat betreft dit aspect worden gemaakt, juridisch worden verankerd. Het plan dient, in geval van een ontwikkelingslocatie, voldoende juridische mogelijkheden te bieden voor de duurzame aanleg en instandhouding van waardevolle groenstructuren.

### **Situatie in het plangebied**

In het plangebied komen geen bijzondere of beschermde natuurgebieden voor. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de overgang naar het open- en overgangsgebied en de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. Ook zal voor de nieuwe ontwikkelingen, als deze uitgevoerd gaan worden, een natuuroets moeten worden uitgevoerd. Omdat de ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk

worden gemaakt is het onderzoek nog niet uitgevoerd. Dit zal bij de planvorming van de nieuwbouwplannen gebeuren.

## **4.5 Archeologie**

### 4.5.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (als onderdeel van de Monumentenwet 1988) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) in de Nederlandse wetgeving opgenomen.

Hierna wordt beschreven op welke wijze de nieuwe wetgeving wordt verwerkt in dit bestemmingsplan.

### 4.5.2 Monumentenwet 1988 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg)

Op grond van de Monumentenwet 1988 (artikel 38a) is de raad verplicht om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De wet zegt, dat in het bestemmingsplan regels worden gesteld voor het overleggen van archeologische onderzoeksrapporten door de aanvragers van een bouw- of aanlegvergunning voor projecten met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> (bodemverstoringen op huis-, tuin- en keukenniveau kunnen volgens de wetgever buiten de reikwijdte van de wet blijven).

De wet biedt de raad wel mogelijkheid om een afwijkende regeling vast te stellen (zowel naar boven als naar beneden).

De voor de gemeentelijke praktijk relevante voorschriften uit de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg) zijn hierna op een rijtje gezet.

#### **Artikel 38a**

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

#### **Artikel 39**

1. Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening verplicht worden gesteld.

2. Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

3. Aan de vergunning, bedoeld in het eerste lid, kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **Artikel 40**

1. Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

2. Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet voorschriften kunnen worden verbonden als bedoeld in artikel 39, derde lid.

#### **Artikel 41**

1. De aanvrager van een ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.6, eerste lid, onder c, 3.22 of 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening of van een projectbesluit als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, onder f, van die wet, kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens

de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders of, in geval van een projectbesluit naar het oordeel van de gemeenteraad, in voldoende mate is vastgesteld.

2. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.6, eerste lid, onder c, 3.22 of 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening of een projectbesluit als bedoeld in die wet in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de ontheffing of, in geval van een projectbesluit als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, onder f, van de Wet ruimtelijke ordening door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, bij dit besluit te stellen kwalificaties.

#### **Artikel 41a**

De artikelen 39, 40 en 41 zijn niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

#### **Artikel 42**

Voor zover blijkt dat de aanvrager van een sloopvergunning als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, een ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.6, eerste lid, onder c, 3.22 of 3.23 van die wet of een projectbesluit als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, onder f, van die wet of van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet tengevolge van de weigering daarvan in het belang van de archeologische monumentenzorg of ten gevolge van voorschriften die in het belang van de archeologische monumentenzorg aan het desbetreffende besluit zijn verbonden, schade lijdt die redelijkerwijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven, kennen burgemeester en wethouders hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

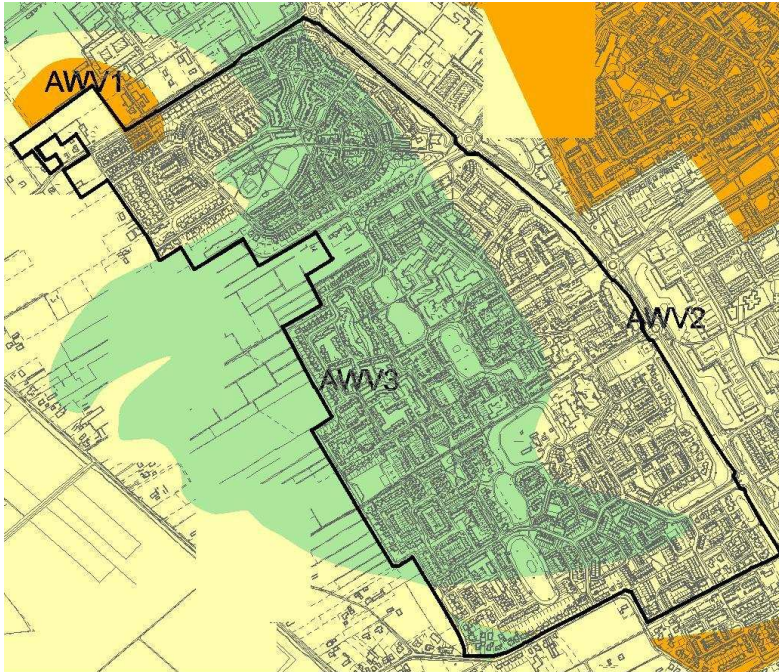
#### 4.5.3 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Uit een eerste inventarisatie van de kaart komt naar voren, dat er in het plangebied archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden (AWV) voorkomen (zie figuur 9). Het gaat hierbij om de gebieden AWV 1, AWV 2 en AWV 3.

AWV 1 betreft zones binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een plaggendek. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien niet mogelijk: bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

AWV 2 betreft zones buiten de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een middelmatige of onbekende archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien niet mogelijk: bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

AWV 3 betreft zones met een lage archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien niet mogelijk: bij bodemingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 9; Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (bron: RAAP-rapport 1866).

#### **Huidige bestemmingsplanpraktijk**

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet moet in de Soester bestemmingsplannen een specifieke regeling ten aanzien van de archeologische monumenten worden opgenomen, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

In de huidige praktijk wordt daar nog verschillend mee omgegaan, zowel in de regels als op de verbeelding. Het beschikbaar komen van de nieuwe archeologische beleidskaart is een goede aanleiding om één uniforme standaardregeling voor archeologie in bestemmingsplannen te introduceren.

#### **Hoe regelen we het voortaan op de verbeelding?**

Het kan op twee manieren. De SVBP2008 onderscheidt een :

- a. dubbelbestemming *Waarde met de bijbehorende functie Archeologie* (zie pagina 12 SVBP en een
- b. functieaanduiding *Archeologische Waarden* (zie bijlage 6 SVBP).

Een functieaanduiding wordt veelal gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming nader te specificeren; zeg maar een verdere verfijning van de hoofdbestemming.

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie ligt het in de rede om in voorkomende gevallen toch te kiezen voor een dubbelbestemming. Dit brengt beter tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld (en ten opzichte van de medebestemming van tenminste even groot belang is). De dubbelbestemming kan ook een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik omvatten, dat functioneert naast de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

## **Hoe regelen we het voortaan in de regels?**

<b>aanduiding</b>	<b>beleid</b>
AWV1	vermijden bodemingrepen > 30 cm; indien niet mogelijk dan voorafgaand archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 100 m <sup>2</sup>
AWV2	vermijden bodemingrepen > 30 cm; indien niet mogelijk dan voorafgaand archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 500 m <sup>2</sup>
AWV3	vermijden bodemingrepen > 30 cm; indien niet mogelijk dan voorafgaand archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 10.000 m <sup>2</sup>

Voor de verschillende gebieden/categorieën gelden dus verschillende randvoorwaarden. Die verschillen met name van elkaar waar het de omvang van plangebieden met bodemingrepen betreft, waarbij onderzoek moet worden gedaan. Maar eerst worden nog een paar begrippen op een rijtje gezet en worden voorstellen gedaan voor de formulering van een (algemene) wijzigingsbevoegdheid en de naamgeving van de bestemmingen.

### **Begripsbepalingen**

Archeologische deskundige : de gemeentelijke archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

Archeologisch onderzoek : onderzoek verricht door de gemeente of namens de gemeente door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

### **Naamgeving**

Voor de naamgeving van de bestemmingen kan worden aangesloten bij de aanduiding van de gebieden volgens de archeologische beleidskaart :

### **Verbeelding / regels**

Zoals is aangegeven is ervoor gekozen om archeologie met een dubbelbestemming in de bestemmingsplannen te regelen.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

De voorgestelde regeling luidt als volgt :

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet op de ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming(en) Waarde – archeologie (AWV1, AWV2, AWV3) geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of op te nemen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat in het betrokken gebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn respectievelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

### **Wat betekent dit alles t.o.v. de huidige situatie ?**

Vanaf nu wordt vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente belegd met dubbelbestemmingen ten behoeve van archeologie. Dat is een verandering ten opzichte van de "oude" situatie.

## **4.6 Kabels en leidingen**

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

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

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

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatie terreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij onderscheid is aangebracht in

verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 en K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstreek. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. De minimale bebouwingsafstand is de afstand die tussen de leidingen en andere functies zoals onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken.

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

#### **Situatie in het plangebied**

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

#### **Conclusie**

De aanwezigheid van leidingen met gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 5 Beleidskaders

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Rijksbeleid

#### 5.2.1 De Nota Ruimte

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

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

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

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

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

#### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang en/of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied bij recht toegestaan. De, in paragraaf 4.2.2 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

### 5.2.2 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. De inmiddels verouderde indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in navolging op deze ontwikkeling vervangen door een op de gemeente Soest toegespitste Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart. De Archeologische Beleidsadvieskaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting hier van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: door middel van plaanpassing of behoud van informatie door opgraven. In hoofdstuk 5.5 zal ingegaan worden op de eventueel aanwezige archeologische waarden in, en de archeologische verwachting voor het plangebied.

### 5.2.3 Natuurbeschermingswet (1998)

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

De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

### 5.2.4 Flora- en Faunawet

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

### 5.2.5 Ecologische Hoofdstructuur

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

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

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

Het Soesterveen – de groene zone ten zuiden van de bebouwing van Overhees en Boerenstreek – is in zijn geheel aangewezen als toekomstige EHS. Dat houdt onder andere in dat ruimtelijke ingrepen in dat gebied niet mogelijk zijn, tenzij is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied niet significant worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen.

#### 5.2.6 Structuurschema Groene Ruimte

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

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

#### 5.2.7 Vierde nota Waterhuishouding

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

#### 5.2.8 Waterbeleid in de 21e eeuw

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's, waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 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.

#### 5.2.9 Nota "Anders omgaan met water"

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

#### 5.2.10 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water 2002 is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

#### 5.2.11 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 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 orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

#### 5.2.12 De Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

#### 5.2.13 Wet gemeentelijke watertaken

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

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

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

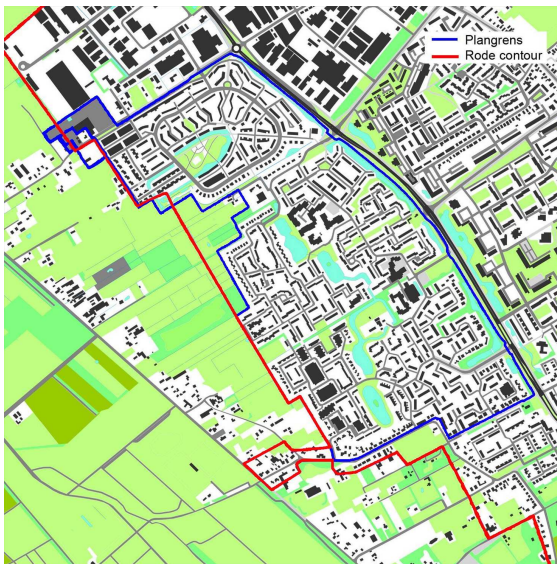
## 5.3 Provinciaal beleid

### 5.3.1 Streekplan utrecht 2005-2015

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

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

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



Figuur 3; Ligging plangebied (blauwe lijn) en rode contour (rode lijn).

Uit figuur 3 blijkt dat de eventuele ontwikkelingen **geheel** binnen de rode contour zijn gelegen.

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

Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Daarnaast is er bij Soesterberg aangegeven dat er in beginsel, in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, nog ruimte is voor 500 woningen.

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

### 5.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro

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

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

### 5.3.3 Waterplan 2010-2015

Dit Waterplan heeft als ondertitel: richting robuust. Hiermee geeft de provincie aan dat duurzame en robuuste watersystemen nodig zijn voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk-, en leefomgeving. Op basis van een toekomstverkenning onderscheidt de provincie drie hoofdthema's:

- veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperkingen rampenbeheersing bij overstromingen;
- kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur;
- gebruik en beleving: met aandacht voor mooier water, vaar- en zwemwater.

Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie neemt ten aanzien van het grondwater.

### 5.3.4 Grondwaterplan 2008-2013

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

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

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

## **5.4 Regionaal beleid**

### 5.4.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Het plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater

betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

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

## **5.5 Gemeentelijk beleid**

### 5.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.

Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristaliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden.

### 5.5.2 Sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest 2008-2015

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

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

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

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

### 5.5.3 Detailhandelsbeleid

In het detailhandelsbeleid voor de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekozen voor één sterk hoofdwinkelcentrum in de Van Weestraat en concentratie van de dagelijkse winkelfunctie in een wijkwinkelcentrum in het westen van Soest (Smitshof) en in Soest Zuid. Het winkelaanbod op wijkniveau bestaat op dit moment uit het buurtwinkelcentrum Overhees (+/- 1.500m<sup>2</sup> vwo) en één solitaire supermarkt (Hoogvliet). In winkelcentrum Overhees is sprake van een compleet dagelijks aanbod.

Het draagvlak in het westen van Soest is met +/- 15.000 inwoners voldoende voor een compleet, compact wijkwinkelcentrum. Een compleet en compact wijkwinkelcentrum biedt de inwoners een goed en duurzaam winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen. Het is het streven om dit winkelcentrum te realiseren door uitbreiding van winkelcentrum Smitshof.

Omdat de plannen voor het optimaliseren van de parkeer- en winkelvoorzieningen nog onvoldoende duidelijk zijn, zijn deze niet meegenomen in het bestemmingsplan.

#### 5.5.4 Gemeentelijke woonvisie

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. De 'nieuwe' wijk Boerenstreek kent geen inbreidingslocaties voor woningbouw binnen de rode contour, behalve het aangrenzende Van Oestterrein. Hetzelfde geldt ook voor de wijk Overhees. Wel zullen er juist in deze wijk investeringen te verwachten zijn in de bestaande woningen en complexen die inmiddels zo'n 30 jaar oud zijn.

Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Soest is een dure gemeente om te wonen, betaalbare woningen zijn schaars. De gemeente streeft daarom naar behoud van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Voor een evenwicht in de woningvoorraad en een ongedeelde Soest moet bij vrijkomende locaties afgewogen worden of sociale woningbouw mogelijk is. Naast deze afweging over sociale woningbouw hanteert de gemeente bovendien de eis van 40% betaalbare woningbouw. Als een ontwikkelaar een locatie voor vijf woningen of meer in ontwikkeling wil brengen, moet daarvan 40% tot het betaalbare segment (tot €500/535 huur, tot €200.000 koop) behoren.

Een aantal complexen in de Boerenstreek sluiten aan bij de wens naar kleinschalige zorgvoorzieningen, zoals geformuleerd in de Woonvisie. De Wiekslag (verpleeghuis) levert een kleinschalige woonvorm met zorg. Portaal Eemland verhuurt een aantal woningen in het kader van begeleid wonen.

Behalve de woningcorporaties werkt ook de SBBS in Overhees aan levensloopbestendige woningen voor ouderen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de Woonvisie. Vooralsnog zijn er in het bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering.

#### 5.5.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd.

Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt.

In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Voor het plangebied gaat het om het aanleggen van een busverbinding Boerenstreek/Clemensstraat. Deze reconstructie is binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

#### 5.5.6 Landschapontwikkelingsplan 2005-2015

Het Soesterveen, gelegen naast het plangebied, wordt in het Landschapontwikkelingsplan (LOP) beschouwd als één van de overgangslandschappen. Voor wat betreft het Soesterveen wordt gerefereerd aan de in 2001 uitgevoerde studie naar de toekomstige functie van het gebied, de



'Ontwikkelingsschets Soesterveen'. Het wensbeeld in deze studie voor Soesterveen is als volgt geformuleerd: 'geheel Soesterveen is een duidelijk afgebakend natuurgebied met afwisselende recreatiewaarde en natuurparels in een herkenbaar cultuurhistorisch landschap'. De ideeën over nieuwe natuur zijn inmiddels in het provinciale Natuurgebiedsplan en het Streekplan als toekomstige EHS overgenomen en vastgesteld. De uitvoering verloopt in fasen. Het aankopen door Natuurmonumenten kan nog wel de nodige tijd in beslag nemen. Samenvattend kan gesteld worden dat voor het Soesterveen gestreefd wordt naar een nieuw evenwicht waarvan natuur, landschapskarakter, beeldkwaliteit, wonen en recreatie integraal onderdeel van zouden moeten zijn.

Als één van de gewenste ontwikkelingen ziet het LOP een sterke landschapsstructuur, die oprukkende bebouwing vanuit Soest inkadert en de sfeer van de Wieksloterweg herstelt. Aandacht voor kavelgrensbeplantingen en het herstellen en ontwikkelen van nieuwe groene 'belijningen' vormt onderdeel van de opgave.

De bestaande en gewenste ruimtelijke structuur bestaat uit een halfopen landschap, gevormd door in het bijzonder kavelgrensbeplantingen. Deze kavelgrensbeplantingen zijn vrij eenvoudige, doch sterk beeldbepalende en –structurerende bouwstenen voor het halfopen landschap. Door sortimentskeuzen kan de diversiteit binnen het halfopen landschap vervolgens benadrukt worden; denk daarbij aan houtwallen.

Er wordt ingezet op *behoud* van laanbeplanting, houtwallen en erfbeplanting, verkavelingsstructuur, natuurgebieden, en het groene, kleinschalige karakter met veenkenmerken. Er wordt gestreefd naar herstel van erfbeplanting, houtwallen, natuurwaarden, slootflora en – fauna door natuurvriendelijk schonen en baggeren en natuurvriendelijk slootkantenbeheer. Ook wordt er gestreefd naar ontwikkeling van een sterke landschapsstructuur die oprukkende woonbebouwing vanuit Soest inkadert en de sfeer van de Wieksloterweg herstelt, versterking van de recreatieve routestructuur, verbreding van de landbouw, groene entrees voor de recreant, natuurvriendelijk bermbeheer en ontwikkeling van groen-blauwe diensten.

#### 5.5.7 Groenstructuurplan

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

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

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

#### 5.5.8 Welstandsbeleid

De gemeente heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria.

De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat. Een deel van het plangebied valt binnen één gebied, te weten Overhees. De wijk Boerenstreek was ten tijde van het opstellen van de welstandsnota nog niet afgerond en deze is niet opgenomen in de gebiedsbeschrijvingen. In het vigerende bestemmingsplan waren beeldkwaliteitseisen meegenomen. Deze worden in paragraaf 4.3.1 nogmaals beschreven.

Overhees heeft een regulier welstandsregime. Deze reguliere gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt geen bijzondere eisen ten aanzien van deze gebieden. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

### 5.5.9 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

In juli 2009 zijn Ambities voor de lange termijn (2030) en doelstellingen voor 2015 vastgesteld voor het milieu- en duurzaamheidsplan. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

#### *Ambities voor 2030*

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle principe  
Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principles', voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere in 2030.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

#### *Doelstellingen voor 2015*

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijv. van D naar C).
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren.
- In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen.

### 5.5.10 Gemeentelijk Waterplan 2004-2008

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

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008. In 2009 is het bestaande Waterplan geactualiseerd en is een nieuw Waterplan opgesteld. Er is een concept Waterplan 2010-2014 in voorbereiding.

### 5.5.11 Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2009

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen.

In 2009 is tevens een geheel nieuw Grondwaterplan opgesteld. In het gemeentelijk waterplan en in het gemeentelijk grondwaterplan zijn op het gebied van water een visie, de ambities, de aandachtspunten, de ijkpunten en de te maatregelen in de periode 2010-2014 vastgelegd. Het concept Grondwaterplan 2010-2014 is nog in voorbereiding.

### 5.5.12 Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2005-2009

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op

welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.  
Afhankelijk van de uitkomsten van de discussie zullen het gemeentelijk water- en grondwaterplan aangepast worden en zal het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld worden.

#### 5.5.13 Plan van aanpak Diffuse bronnen

Alle lozingen van afvalwater op oppervlaktewater zijn gesaneerd. Het afvalwater wordt nu gezuiverd op de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het oppervlaktewater is hierdoor sterk verbeterd. Waterschap Vallei & Eem, als waterbeheerder, streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren. Voor een groot deel wordt de overgebleven verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaakt door diffuse bronnen, bijvoorbeeld metalen en bestrijdingsmiddelen. Het plan bevat een inventarisatie van diffuse bronnen en omschrijft hoe en wanneer de gemeente de diffuse bronnen aanpakt en hoe de gemeente de aanpak nog wil intensiveren.

#### 5.5.14 Beleidsplan 'Buitenspelen, ja leuk!'

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

#### Normen formele speelruimte

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

#### Conclusie

Het feitelijke ontwikkeling van speelplekken is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Wel maakt het bestemmingsplan het mogelijk om op plekken met bijvoorbeeld een groen- of verkeersbestemming speelvoorzieningen aan te leggen.



## Hoofdstuk 6 Juridische Planopzet

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

### 6.1 Inleiding

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

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

Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer van de bestaande situatie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructureringen zijn in dit gebied niet aan de orde. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een bouwvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend.

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

### 6.2 De regels

#### 6.2.1 Inleidende regels

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

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

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

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen:

#### **Agrarisch (A)**

De binnen het plan geleden gronden met een agrarische functie hebben de bestemming "Agrarisch" gekregen. Het betreft hier een agrarisch bedrijf en een tuincentrum welke door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven.

#### **Centrum - 1 (C)**

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

Het winkelcentrum in Overhees heeft deze bestemming gekregen omdat het winkelaanbod en aanverwante publiekstrekkende functies hier geconcentreerd zijn. Het belangrijkste uitgangspunt

is concentratie van winkels op de begane grond. Wonen op de begane grond is niet wenselijk in een winkelcentrum omdat dit leidt tot een verstoring van het winkelfront.

#### **Cultuur en ontspanning (CO)**

De kinderboerderij in het plangebied heeft de bestemming "Cultuur en ontspanning" gekregen. Deze is door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding weergegeven. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken ten dienste van de functie toegestaan.

#### **Groen (G)**

De groenvoorzieningen die een structurerende functie hebben voor de groenstructuur in het plangebied, zijn conform de huidige situatie als "Groen" bestemd. Ook parken en plantsoenen vallen hier onder. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan.

#### **Maatschappelijk (M)**

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

#### **Tuin (T)**

De onbebouwde gronden en gronden die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Parkeren in de voortuin kan, onder voorwaarden, middels een vrijstelling worden toegestaan. Vrijstaande woningen, twee-aaneen woningen en eindwoningen hebben de mogelijkheid om, daar waar de verkeerssituatie dit mogelijk maakt, een parkeerplaats in de voortuin te realiseren.

#### **Verkeer (V)**

De in het plangebied aanwezige wegen hebben allemaal de algemene bestemming "Verkeer" gekregen. Binnen deze verzamelbestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen. In een aantal gevallen is ook parkeren op eigen erf opgenomen in de verkeersbestemming. Bij de opzet van de wijk is uitgegaan van veel parkeerplaatsen op eigen terrein. Om parkeeroverlast in de wijk in de hand te houden is er destijds reeds van uitgegaan dat een deel van de parkeerplaatsen op het eigen erf meedoet in de parkeerbalans. Deze parkeerplaatsen hebben dan ook de bestemming verkeer gekregen.

#### **Water (WA)**

Alle watergangen en waterpartijen in het gebied hebben de bestemming "Water" gekregen.

#### **Wonen (W)**

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

#### Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken mogen uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen behorende bij de woonbestemming. De dieptemaat van aan- of uitbouwen is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning zoals op de verbeelding is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht dient te worden dat het bouwvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. In het geval dat de gevel van de woning in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, kan vervolgens de aan- of uitbouw tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal m<sup>2</sup> aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd.

### Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

### Bedrijf aan huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een ontheffing. Voor ontheffing dient te worden voldaan aan de bij die vrijstellingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

### Zwembaden

In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de grootte van zwembaden in tuinen. De grootte van een zwembad is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Daarnaast is er een algemeen maximum gegeven voor zwembaden. De grootte van onoverdekte (privé)zwembaden wordt ingeperkt om commerciële gebruik te voorkomen.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Daarbij is aangesloten op hetgeen hiervoor onder 5.5.3 reeds naar voren is gebracht. In de betreffende regels is ingegaan op achtereenvolgens: bestemmingsomschrijving; bouwregels; omgevingsvergunning (aanleggen); archeologisch onderzoeksrapport; uitzondering; verlening vergunning; voorwaarden verlening vergunning; weigering.

### **Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 1**

AWV 1 betreft zones binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een plaggendeek. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien niet mogelijk: bij bodemingrepen groter dan 100 m2 is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### **Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2**

AWV 2 betreft zones buiten de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een middelmatige of onbekende archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien niet mogelijk: bij bodemingrepen groter dan 500 m2 is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### **Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3**

AWV 3 betreft zones met een lage archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien niet mogelijk: bij bodemingrepen groter dan 10.000 m2 is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 6.2.3 Algemene regels

Voor de bedrijfswoning 't Vaarderhoogt en het van Oestterrein zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.

### **Antidubbelbepaling**

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

## **Gebruiksbepalingen**

In de algemene gebruiksbeeping wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende ontheffing wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden. Conform bestendige jurisprudentie is die verbodsbepaling voorzien van een ontheffingsbepaling, waarmee in uitzonderlijke gevallen een te grote 'hardheid' van het verbod kan worden vermeden.

## **Seksinrichtingen als strijdig gebruik**

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

## **Algemene ontheffingsbevoegdheden**

Het plan bevat een algemene ontheffingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing;
- afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

## **Algemene wijzigingsbevoegdheden**

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Daarnaast wordt ingegaan op de wro-zone-wijzigingsgebied 1 t/m 2. Verder kunnen de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en de bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

#### **Overgangsrechtelijke bepalingen**

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

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

#### **Overgangsrechtelijke bepalingen**

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



### **6.3 De verbeelding**

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



## **Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan.

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

Indien nieuwe ontwikkelingen financiële consequenties voor de gemeente Soest hebben, zal de economische haalbaarheid daarvan worden aangetoond. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridisch conserverende regeling van de bestaande situatie. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden voor een nieuwe ontwikkeling zal een maatschappelijke toets uitgevoerd worden waarbij burgers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te kunnen reageren op de concrete plannen. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.



## Bijlage 1 Inventarisatie bestaande bedrijven en inrichtingen

Naam bedrijf	Adres	SBI code	SBI omschrijving	Milieu cat.
't Vaarderhoogt bv	Dorresteinweg 72 B	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
tandarts Zwarteveen	Claroenstekepad 11	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
Balans kinderboerderij Veenweide	Vedelaarpad 53	91041	Kinderboerderijen	2
Bowling Overhees	Willaertstraat C	931	Bowlingcentra	2
De wegwijzer (r.k.)	Willaertstraat 43	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
OBS Overhees	Willaertstraat 45 - 47	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
St. Brede Bibliotheek Soest	Willaertstraat 49	9101, 9102	Bibliotheeken, musea, ateliers e.d.	1
Eemfors	Di Lassostraat 65 - 67	16	plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
Orlando gebouw	Di Lassostraat 65 - 67	8623	Dagverblijven	1
Medisch Centrum Overhees	Klarinet 37	8621, 8622	Huisartsenpraktijk en therapieruimten	1
S.Z.H.W. de Wieksloot	Di Lassostraat 65 - 67	931	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
OBS de Bron	Sweelinckstraat 2	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
De vijverhof	Klarinet 39	871	Verpleeghuizen	2
Albert Heijn	Tamboerijn 11	471	Supermarkten, warenhuizen	1
Bakkerij v.d. Heijden	Tamboerijn 5	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
Happerij & Tapperij	Tamboerijn 25	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
Keurslager Robert en Petra Worst	Tamboerijn 17	4722, 47223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
Mediq apotheek	Tamboerijn 35	4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	1
Ron's Bloemenhoek	Tamboerijn 23	47	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
W.H. van Velsen	Tamboerijn 15	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
Roes	Insingerstraat 56	47	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Ruygt	Insingerstraat 56 B	41, 42, 43	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	2



## Bijlage 2 Externe veiligheid plangebied

Bij het beoordelen van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risicobronnen, namelijk inrichtingen met opslag van gevaarlijke stoffen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes. Transportroutes zijn wegen, spoorlijnen en waterwegen.

### Externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

In het Bevi wordt de grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt voor respectievelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar). 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. Binnen de  $10^{-6}$ -contour rondom Bevi-inrichtingen mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen beperkt kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De waarde van het groepsrisico dient te worden getoetst aan de oriënterende waarde zoals die is vastgelegd in het Bevi en de hoogte van het groepsrisico dient in besluiten die invloed hebben op het groepsrisico te worden verantwoord.

### *Externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen*

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

In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar). Daarnaast dient te worden gekeken naar het groepsrisico. Uit de circulaire blijkt dat het gebied waarin het groepsrisico relevant is binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute ligt (invloedsgebied). Op meer dan 200 meter afstand vanaf de route legt het aspect externe veiligheid geen beperkingen op aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

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

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

### **Risicobronnen**

Het plangebied ligt in de directe omgeving van een industrieterrein. Op dit terrein zijn een aantal Bevi inrichtingen aanwezig. Het betreft de volgende bedrijven:

- Keune Haircometics      Koningsweg 15
- BP De Grachten      Koningsweg 17
- Kemethyl      Industrieweg 30/32

Deze bedrijven zijn mogelijke risicobronnen ten opzichte van het plangebied.

Daarnaast vindt op het industrieterrein het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van dit vervoer valt over het plangebied.

### Onderzoek

Het plan maakt kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogelijk in het invloedsgebied van de boven genoemde risicobronnen. Daarom is een kwantitatieve risicoanalyse voor het plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is gedaan door DHV B.V. en heeft als titel "Externe veiligheid Bestemmingsplan Overhees-Boerenstreek en bestemmingsplan Soest-Midden/Soest-Zuid", datum mei 2008 met registratienummer MD-MV20080421. Er is onderzoek gedaan naar het

plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden de resultaten per risicobron worden beschreven.

- Keune Haircosmetics

#### *Plaatsgebonden risico*

Het betreft een bedrijf dat haarproducten maakt voor professionele hairstylisten op ongeveer 40 meter van het plangebied. Er vindt opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen in emballage. Uit onderzoek blijkt dat de  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour niet over het plangebied valt. De  $10^{-7}$  en de  $10^{-8}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour vallen wel over het plangebied. Er wordt dus voldaan aan de wettelijk norm van geen kwetsbare objecten binnen de  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt niet voldaan aan de streefwaarde van de provincie waarbij zich binnen de  $10^{-8}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten mogen bevinden. Aangezien er sprake is van een bestaande situatie waarbij het plaatsgebonden risico niet toeneemt, kan worden afgeweken van de streefwaarde van de provincie.

#### *Groepsrisico*

Het invloedsgebied van Keune Haircosmetics is 300 meter rondom de opslag van gevaarlijke stoffen en valt over het plangebied.

Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde van het groepsrisico en onder het ambitieniveau van de provincie dat ligt op 0,1 keer de oriënterende waarde.

Er vinden geen wijzigingen plaats in het aantal personen dat zich in het invloedsgebied bevindt en het bestemmingsplan geeft ook geen toekomstige mogelijkheden tot wijziging in het invloedsgebied.

- Bp tankstation "De Grachten"

Het betreft een LPG-tankstation dat is gelegen aan de Koningsweg 17. Het bedrijf is gelegen op ca. 175 meter van het plangebied. Een LPG tankstation wordt aangemerkt als zogenaamde Bevi-inrichting. Voor de inrichting is een vergunningaanvraag ingediend met daarin vermeld een maximale doorzet van 1.000 m<sup>3</sup> per jaar tot 2010. Na 2010 wordt een doorzet van 1.500 m<sup>3</sup> per jaar aangevraagd. Op grond van het Revi dient bij een LPG-tankstation het gebied in een straal van 150 meter van de inrichting te worden beoordeeld. Dit gebied ligt niet over het plangebied, zodat het LPG-tankstation vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant is voor het bestemmingsplan.

- Kemthyl

#### *Plaatsgebonden risico*

Het bedrijf is een producent van reinigings – en onderhoudsproducten voor de automobile industrie op ongeveer 80 meter van het plangebied. Er wordt meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen opgeslagen in emballage, zodat het Bevi van toepassing is.

Uit onderzoek blijkt dat de  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour niet over het plangebied valt. De  $10^{-7}$  en de  $10^{-8}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour vallen wel over het plangebied. Er wordt dus voldaan aan de wettelijk norm van geen kwetsbare objecten binnen de  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt niet voldaan aan de streefwaarde van de provincie waarbij zich binnen de  $10^{-8}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten mogen bevinden. Aangezien er sprake is van een bestaande situatie waarbij het plaatsgebonden risico niet toeneemt, kan worden afgeweken van de streefwaarde van de provincie.

#### *Groepsrisico*

Het invloedsgebied van Kemethyl is 300 meter rondom de opslag van gevaarlijke stoffen en valt over het plangebied. In het gebied tussen de  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour en de grens van het invloedsgebied is op basis van kengetallen uit het Bevi een personendichtheid van maximaal 300 mensen per hectare toegestaan, zonder dat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. Binnen het gebied zijn zowel in de huidige situatie als na vaststelling van het bestemmingsplan maar 30 mensen per hectare aanwezig. Het groepsrisico ligt dus op 0,1. Er wordt voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico. Tevens wordt waarschijnlijk voldaan aan het ambitieniveau van de provincie.

- Vervoer gevaarlijke stoffen

Op het industriegebied ten noorden en ten oosten van het plangebied is vrij verkeer van gevaarlijke stoffen mogelijk. Afhankelijk van het aantal transporten kunnen de contouren van het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied voor het groepsrisico over het plangebied liggen. Binnen het plangebied is geen route aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



### *Plaatsgebonden risico*

Volgens de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen ontstaat er net geen  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour als het aantal transporten binnen de bebouwde kom 22.000 wagens per jaar bedraagt. Uit verkeerstellingen blijkt dat er per jaar circa 450 transporten met brandbare vloeistoffen en 450 transporten met zeer brandbare vloeistoffen plaatsvinden. Er zal dus geen  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour ontstaan en zelfs geen  $10^{-8}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour. Het vervoer van gevaarlijke stoffen voldoet dus zowel aan de eisen uit de Circulaire als aan het ambitieniveau van de provincie.

### *Groepsrisico*

Het invloedsgebied voor het groepsrisico rondom een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 200 meter. Indien in dit gebied minder dan 100 personen per hectare aanwezig zijn, wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden. Op basis van bevolkingsgegevens bedraagt de gemiddelde dichtheid in het plangebied 33 personen per hectare. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Onduidelijk is of de streefwaarde voor het groepsrisico van de provincie wordt overschreden.

### **Advies Regionale brandweer**

Op 24 november 2008 heeft de Regionale Brandweer advies uitgebracht met betrekking tot de (externe) veiligheidsaspecten rond de ontwikkeling van het bestemmingsplan. In dit advies is aangegeven dat de risicobronnen die invloed hebben op de grootte van het externe veiligheidsrisico binnen het vigerende bestemmingsplan allen een hevig brandscenario als kenmerkende mogelijke calamiteit hebben. Hierdoor zal de hulpverlening zich in eerste instantie richten op de risicobron en het voorkomen van branduitbreiding als prioriteit stellen. De Regionale Brandweer geeft aan dat gezien de locatie van de risicobronnen er geen directe noodzaak is voor het treffen van maatregelen binnen het plangebied. Wel wordt aanbevolen via risicocommunicatie de aanwezigen binnen het plangebied voor te bereiden op hoe te handelen bij een calamiteit.

### **Verwerking brandweeradvies**

De Regionale Brandweer adviseert om een voorlichting te gaan geven aan de aanwezigen binnen het plangebied. Het door de Regionale Brandweer gegeven advies kan niet binnen deze bestemmingsplanprocedure worden meegenomen. Dit advies zal in een ander kader worden opgepakt.

### **Verantwoording groepsrisico**

Het opgestelde onderzoek naar het groepsrisico vormt samen met het advies van de Regionale brandweer de basis voor de verantwoording van het groepsrisico.

### *Mogelijke bronmaatregelen ter beperking risico*

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Een deel van het plangebied valt binnen het invloedsgebied van risicobronnen uit het aangrenzend plangebied. Het saneren of anderszins wijzigen van risicobronnen is in het kader van dit plan dus niet mogelijk.

### *Ruimtelijke maatregelen en planologische alternatieven*

Het plan betreft een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat binnen het plangebied de bestaande bestemmingen niet wijzigen. Er is sprake van bestaande bebouwing. Ruimtelijke maatregelen of planologische alternatieven zijn niet mogelijk, tenzij omvangrijke saneringsmaatregelen worden genomen. Dit is niet haalbaar.

### **Vorbereiding, beperking en bestrijding van de omvang van een ramp of zwaar ongeval**

#### *Maatgevende scenario's*

Voor het plangebied zijn twee maatgevende scenario's het belangrijkste. Deze scenario's zijn het ontstaan een wolk met toxische verbrandingsproducten en het ontstaan van een plasbrand.

Een wolk met toxische verbrandingsproducten ontstaat als gevolg van een brand in een PGS-15 opslag met gevaarlijke stoffen. De wolk met toxische verbrandingsproducten die vrijkomt als gevolg van deze brand kan, afhankelijk van de omvang van de brand en de windrichting tot over het plangebied reiken.

Een plasbrand ontstaat als de complete inhoud van een tankauto met zeer brandbare vloeistof ineens vrijkomt (instantaan falen). Hierbij ontstaat een plas met (zeer) brandbare vloeistoffen die bij de aanwezigheid van een ontsteking leidt tot een plasbrand. De plas die ontstaat heeft een straal van 23 meter en het maximale invloedsgebied ligt op 40 meter.

#### *Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteit*

Vanwege de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten zijn de volgende punten van belang:

- Bereikbaarheid van de locatie  
Het plangebied dient snel en makkelijk bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. Hiervoor dienen de wegen naar het plangebied voldoende breed te zijn en goed herkenbaar te zijn voor hulpdiensten. De bereikbaarheid binnen het plangebied is voldoende.
- Bluswater  
Met betrekking tot de primaire bluswatervoorziening geldt in ieder geval dat de afstand tussen de bluswatervoorziening en de inzetlocatie maximaal 160 meter mag bedragen.  
Voor bluswatervoorzieningen bij gebouwen binnen het plangebied geldt dat brandkranen op 15 meter benaderbaar moeten zijn. Om de 80 meter moeten brandkranen aanwezig zijn.

Binnen het plangebied is voldoende bluswater aanwezig.

#### *Aanrijtijden*

De aanrijtijden voldoen aan de wettelijke normen.

#### *Zelfredzaamheid*

Binnen het plangebied is er sprake van woningen. Er zijn binnen het invloedsgebied van de risico-objecten geen objecten gepland voor mensen met een verminderde zelfredzaamheid.  
Voor de zelfredzaamheid is het belangrijk dat mensen op tijd worden gealarmeerd. Het aanwezige sirenesysteem binnen het plangebied is hiervoor dekkend.

Binnen het plangebied zijn voldoende en duidelijke vluchtwegen aanwezig, waarbij burgers de mogelijkheid hebben van de risicobron weg te vluchten.

#### *Risicocommunicatie*

Om de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied te bevorderen, is een goede risicocommunicatie van belang. Door de Regionale Brandweer wordt geadviseerd met behulp van gerichte voorlichting bewoners binnen het plangebied op de hoogte te stellen, hoe te handelen bij calamiteiten. Dit zal worden meegenomen in een voorlichtingscampagne.

## Bijlage 3 Nota van inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Boerenstreek Overhees heeft in het kader van de inspraak gedurende een periode van 6 weken vanaf donderdag 21 januari tot en met woensdag 3 maart 2010 in de gemeentelijke INFOhoek in de hal van het gemeentehuis, bij het Omgevingsloket en in Idea kunstcentrum, theater en bibliotheek, ter inzage gelegen.

Op 3 februari 2010 is er in het gemeentehuis een informatieavond gehouden. Op deze avond zijn circa 20 mensen aanwezig geweest. Het betrof een inloopavond. Er is geen verslag gemaakt van deze avond.

Een 70-tal personen, danwel instanties, heeft inspraak- danwel vooroverleg- reacties ingediend.

### Inspraakreacties.

#### **Door 50 personen is de volgende inspraakreactie ingediend:**

Naar aanleiding van uw voornemen de bestemming van het van Oest terrein te wijzigen van deel 1 kwekerij naar wonen en van het deel 2 Agrarisch met landschappelijke waarde ook in wonen, delen wij u het volgende mede:

#### Het deel 1 kwekerij

In onze gesprekken met u en uw medewerkers zowel op het gemeentehuis als tijdens uw bezoek ter plaatse is door de bewoners de landschappelijke waarde van het gebied en het pad de Boerenstreek sterk benadrukt. De bewoners van de omliggende straten waren niet tegen een beperkte woningbouw op het terrein van de kas. Echter de kwaliteit van het landschap en een zorgvuldige overgang naar het Soesterveen moeten worden gehandhaafd.

Tijdens ons gesprek met de heer Minning over de concept randvoorwaarden, werd dit ook bevestigd door uw deskundige. Immers in deze randvoorwaarden die met ons zijn besproken, stonden de volgende belangrijke uitgangspunten: Het behouden van de groene overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied.

1. Geen stedelijke invulling geven aan het van Oest terrein.

2. Goede overgang tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied (Soesterveen).

Bovenstaande stond letterlijk in de concept randvoorwaarden zoals die zijn opgesteld door uw deskundigen. Deze voor ons essentiële randvoorwaarden zijn in het geheel weggelaten in de door B&W aan ons per brief P&B/ 541999 van 12 -11- 2008 toegezonden randvoorwaarden.

Erger nog, ze zijn vervangen door:

Met betrekking tot punt 1: De invulling van het terrein mag aansluiten bij het omliggende stedelijk gebied. Conclusie B&W zijn afgeweken van het advies van hun deskundigen en zijn niet ingegaan op essentiële uitgangspunten van de bewoners.

Volgens deskundigen zijn ook de buitenranden van het gebied de Boerenstreek veel te stedelijk volgebouwd en is hiermee het landschap en de natuur van het Soesterveen schade toegebracht. We hebben via onze brief aan u op 5 -12-2008 om een heldere uitleg gevraagd maar deze in uw brief van 28-1-2009 niet gekregen. We vonden het toen niet meer noodzakelijk op deze brief te reageren omdat inmiddels medegedeeld was dat, vanwege de stankcirkel, het gebied geen bestemming wonen kon krijgen.

Wij zijn daarom nu nog meer verbaasd te moeten constateren dat er zonder bewoners van de aangrenzende bebouwing persoonlijk in te lichten, in het nu ter visie liggende conceptplan zelfs de voor ons belangrijkste randvoorwaarden (die wij bij de brief van 12-11-2008 van u hebben gekregen) niet zijn opgenomen. Deze dienen onverkort te worden opgenomen in de regels van dit conceptplan. Daarnaast dient in de regels de max. bruto bebouwingsdichtheid te worden gesteld op 20 woningen per ha. Dit conceptplan is voor ons niet acceptabel en de bewoners maken bezwaar tegen dit concept plan.

#### Het deel van het terrein met bestemming Agrarisch met Landschappelijke waarden.

In onze brieven van 06-06-2008, 24-07-2008 en 5-12-2008 hebben wij meer dan voldoende redenen aangedragen waarom de planning voor de bouw van een paar woningen op deze smalle strook grond ( ca 25 m. diep en 75 m. lang) moest worden ontraden. Immers zoals is vastgelegd in de randvoorwaarden dient een groenstrook van tenminste 6 m. te worden aangehouden, zoals dit al het geval is bij de bestaande bebouwing, (bijv. Klarinet 367) Ook de weg voor toegang naar de te bouwen woningen dient volgens die randvoorwaarden aan de zijde van het pad de Boerenstreek te worden aangelegd, zodat er nauwelijks op dit smalle terrein nog een redelijke bouwlocatie overblijft en de bestaande houtwallen kunnen worden gerespecteerd.

Ook hebben wij u meerdere malen geïnformeerd dat het volgens ons niet acceptabel is om boer van Duinkerken nu geheel in een put te gaan plaatsen. Immers het terrein zal moet worden opgehoogd met als gevolg dat de wateroverlast op zijn terrein zal gaan toenemen. Reeds nu staat zijn land regelmatig bijna onder water en dit zal zondermeer gaan toenemen als hier op deze strook woningen zullen worden gebouwd. Bovendien geeft u aan in de randvoorwaarden dat de onderbemaling niet zwaarder mag worden belast en dat u eigenlijk grote bezwaren heeft tegen die onderbemaling. Mede omdat de in de naaste omgeving gelegen natuurgebieden verdrogen. Ook in uw laatste reactie P&B/610515 van 28-1- 2009 op onze brief van 5-12-2008 wordt niet ingegaan op onze bezwaren. Met dien verstande, dat u met verwijzing naar het streekplan en de woonvisie het wenselijk acht, het gehele gebied binnen de rode contour in ogenschouw te nemen bij de planologische ontwikkeling.

Dit argument houdt geen steek. Immers indien in de toekomst dit gebied binnen de rode contour tot ontwikkeling zou worden gebracht, waarvan de noodzaak ernstig wordt betwijfeld, kan alsnog besloten worden dit strookje land in dat plan te betrekken.

Er is geen enkele noodzaak nu de bestemming te wijzigen; en er was ook geen noodzaak om dit kleine stukje land in nov. 2008 om praktische redenen uit het bestemmingsplan Soesterveen te halen en het onder te brengen in Overhees .

Volgens onbevestigde berichten zou de bestemming van dit stuk land gewijzigd zijn van Agrarisch Landschappelijke waarde in tuin. Wij verzoeken u ons te informeren waarom de bestemming, die velen jaren ALw is geweest, nu mogelijk is gewijzigd. Dit kan toch zo maar niet!

In november 2008 werd ons medegedeeld dat voorlopig geen wijziging van bestemming kon plaats vinden vanwege de stankcirkel. Hoe kunt u, in tegenstelling tot eerdere berichten, een zodanige wijziging doorvoeren zonder ons daarvan persoonlijk in kennis te stellen? Wij verzoeken u vriendelijk ons nader te informeren hoe u hier verder mee wil omgaan. Dit deel ligt op ca 30 m. afstand. Bovendien werd in de structuurvisie vermeld: "De voormalige kwekerij van Oest is als mogelijke zoeklocatie opgenomen voor na 2015 en ons werd medegedeeld dat woningbouw voorlopig niet door zou gaan. U zult begrijpen dat dit alles zeer teleurstellend is en dat de voorgestelde wijziging voor dit deel voor de bewoners niet acceptabel is.

Tevens vermeldt u dat de houtsingels langs de boerenstreek worden gerenoveerd om meer overzicht te krijgen in de openbare ruimte .Wij hebben de indruk dat dit direct te maken heeft met de bouwplannen en verzoeken om nadere uitleg.

Tenslotte verzoeken wij u de ontvangst van deze brief te bevestigen en wachten uw reactie met belangstelling af.

#### **Gemeentelijke reactie:**

Het Van Oest-terrein aan de Clemensstraat krijgt een woonbestemming. De hiervoor door het college van burgemeester en wethouders op 4 november 2008 vastgestelde randvoorwaarden waren niet geheel juist overgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze omissie is nu hersteld. De vastgestelde randvoorwaarden zijn alle overgenomen voor zover ze in het bestemmingsplan horen.

Binnen deze randvoorwaarden is het niet mogelijk veel woningen op het Van Oest-terrein te bouwen. Daarom is er ook geen aanvullende randvoorwaarde opgenomen over het aantal woningen, noch over de groene uitstraling van het toekomstige woongebied. Door de zones vanwege stank en groen en de noodzakelijke verkeers- en parkeerruimte wordt de te bebouwen oppervlakte beperkt tot ongeveer 0,3 hectare.

Om het bovenstaande te verduidelijken is hierna aangegeven of en hoe de randvoorwaarden worden vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan. Zie daarvoor de op de hierna volgende pagina's opgenomen tabel.

	<b>Randvoorwaarden, zoals vastgesteld door B&amp;W 4-11-2008</b>	<b>Ontwerp-bestemmingsplan Overhees Boerenstreek</b>	
	<b>Stedenbouw</b>		
1	Geleidelijke overgang tussen stedelijk gebied en landelijk gebied (Soesterveen).	Wordt niet letterlijk overgenomen, omdat het Van Oest-terrein aan de landelijke zijde zo smal is, dat hier sowieso sprake is van een geleidelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Dus niet letterlijk, maar wel qua intentie.	
2	Groene uitstraling van het gebied dient gewaarborgd te blijven (zie randvoorwaarden Groen).	Hoewel de criteria niet duidelijk zijn wordt deze randvoorwaarde toch overgenomen. Zie ook onder <b>Groen</b> , nummers 1 en 2.	
3	De verkavelingstructuur dient aan te sluiten bij de structuur van het Soesterveen, het slagenlandschap.	Wordt overgenomen in de regels.	
4	Vanaf de Clemensstraat moet een zichtlijn naar het Soesterveen aanwezig zijn.	Wordt niet letterlijk overgenomen, omdat dit reeds gewaarborgd wordt door het gestelde onder <b>Stedenbouw</b> , nummer 3.	
5	De bebouwing moet zowel qua stijl en hoogte aansluiten op het omliggende gebied van de Clemensstraat, Turfstreek en Klarinet.	De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen worden in de regels vastgelegd. De stijl van de woningen niet. Deze is uiteindelijk ter beoordeling van de Welstandscommissie.	
6	Voorkanten van de woningen dienen gericht te zijn op het fietspad Boerenstreek.	Wordt overgenomen in de regels.	
7	Er dienen grondgebonden woningen gerealiseerd te worden, gestapelde woningen zijn niet gewenst.	Wordt overgenomen in de regels.	
	<b>Groen</b>		
1	Er dient voldoende openbaar groen en een speelplek aanwezig te zijn.	Wordt overgenomen in de regels. Voor de speelplek wordt een minimum opgenomen van 100 m2. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de nog te realiseren groenzone langs het water, waarvan de oppervlakte ca. 900 m2 bedraagt.	
2	Het fietspad Boerenstreek dient begeleid te worden door een groenstrook. Het fietspad Boerenstreek, komende vanuit de wijk Overhees, wordt reeds begeleid door een groenstrook. Deze groenstrook dient voortgezet te worden. Op deze manier moet het karakter van het fietspad Boerenstreek gewaarborgd blijven.	De breedte van de groenstrook aan de overzijde van de Clemensstraat, tussen Klarinet 367 en 365, wordt op de verbeelding blad 2 doorgezet op het Van Oest-terrein.	

3	Aanwezige houtwallen dienen in het ontwerp meegenomen te worden.	De houtwal langs de sloot wordt gehandhaafd. Zie ook onder <b>Groen</b> onder punt 2. Overigens is het behoud van landschappelijke waarden reeds in de regel bij de bestemming Groen geregeld.	
4	Bij vormgeving van de dorpsrand dient gezocht te worden naar een sterke groene begeleiding.	Zie onder <b>Stedenbouw</b> onder punt 1.	
	<b>Verkeer</b>		
1	De huidige ontsluiting ligt in de bocht van de Clemensstraat. Deze situatie levert een onoverzichtelijk kruispunt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen welke meer verkeersbewegingen generen dan de huidige functies, dient het kruispunt aangepast te worden of het terrein dient op een andere locatie aan de Clemensstraat ontsloten te worden.	De nieuwe locatie voor de verkeersontsluiting wordt in de regel betreffende de wijzigingsbevoegdheid overgenomen.	
2	Er moet gestreefd worden naar een overzichtelijke verkeersstructuur. De verkeersstructuur dient de structuur van het Soesterveen, slagenlandschap, te volgen.	Wordt overgenomen in de regels. Zie onder <b>Stedenbouw</b> onder punt 3.	
3	Het fietspad, komende vanuit de wijk Boerenstreek, dient vrij te liggen en aangesloten te worden op het fietspad Boerenstreek.	Wordt overgenomen. Zie onder <b>Verkeer</b> onder punt 1.	
4	Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de grootte van de wooneenheden (appartementen en woningen). Daarbij gelden correctiefactoren op eigen terrein. Voor woningen groter dan 120m <sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 1,8 en voor woningen van 60-120m <sup>2</sup> geldt een norm van 1,7.	Wordt niet in letterlijke zin overgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar het algemene parkeerbeleid zoals verwoord in de Beleidsnota parkeernormen en parkeerbonds. Dus niet letterlijk, maar wel qua inhoud en intentie.	
5	De situering van de openbare parkeerplaatsen moet zo vorm gegeven worden, zodat alle bewoners/bezoekers voor alle woningen daarvan gebruik kunnen maken.	Wordt niet overgenomen, daar dit niet in de regels thuishoort. Overigens spreekt dit in praktische zin vanzelf.	
6	De parkeervakken dienen te voldoen aan de volgende normen. Voor personen-auto's worden de volgende maten aangehouden. Gestoken of haaks parkeren: 5 x 2,3 m (bij stalling) en 5 x 2,5 m (bij parkeren). Daarbij een rijloper van 6 meter. Bovendien moet aan weerszijden van de parkeerstrook ruimte vrij zijn, zodat ook bij de laatste auto de deur kan worden geopend. Bij langsparkeren wordt als maat 6 x 2 m aangehouden, met een rijloper van tenminste 3 meter. Als de maten kleiner zijn, worden de parkeerplaatsen als niet bruikbaar beschouwd.	Wordt niet in letterlijke zin overgenomen. Zie onder <b>Verkeer</b> onder punt 4.	
7	Een parkeerplaats moet direct aan een rijloper worden gesitueerd. Dat wil zeggen dat voor het gebruik van een (openbaar) parkeervak geen fiets- en/of voetpaden gekruist hoeven te worden.	Wordt niet in letterlijke zin overgenomen. Zie onder <b>Verkeer</b> onder punt 4.	

8	De weg moet zodanig worden aangelegd, dat de gebruiker het gewenste verkeers-gedrag, waaronder de snelheid, uit het wegbeeld kan afleiden. Het heeft de voorkeur lange rechtstanden te vermijden, waarin het verkeer door middel van verkeersbelemmerende obstakels afgeremd moet worden.	Wordt niet overgenomen. Dit is een algemene doelstelling, die op kleine locaties als deze niet van toepassing is en grotendeels niet geregeld kan worden in een bestemmingsplan.
9	De rijbaanbreedte in een woonstraat is 5 meter. Ook de bochtstraten worden met een straal van 5 meter toegepast. In nieuwe situaties wordt geen eenrichtingsverkeer toegepast. Er worden bij voorkeur geen doodlopende wegen toegepast. Deze moeten zoveel mogelijk worden vermeden en indien dit niet anders mogelijk is, moet een keermogelijkheid, afgestemd op vrachtverkeer/ vuilniswag en worden geboden.	Wordt deels overgenomen. Dit is een algemene doelstelling, die op kleine locaties als deze niet van toepassing is en grotendeels niet geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Het vermijden van doodlopende wegen enz. wordt wel opgenomen als voorwaarde in de regels.
10	Aanpassingen in de bestaande verkeersstructuur ten behoeve van ontwikkelingen op het Van Oest-terrein komen ten laste van de ontwikkelaar.	Wordt niet overgenomen. Dit wordt separaat geregeld in een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.
11	Het plan dient ingericht te worden conform de 'memo beoordeling bouwplannen'.	Wordt niet overgenomen, omdat dit een interne memo en geen vastgesteld beleid betreft.
	<b>Milieu</b>	
1	Clemensstraat 86 (Dhr. Van Duinkerken) is een veehouderij die valt onder de Wet milieubeheer. Dit betekent dat er sprake is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met alle gevolgen (stankcirkel) van dien. Binnen deze stankcirkel is woningbouw niet mogelijk, omdat geen goed woon- en leefklimaat geboden kan worden.	Wordt overgenomen op de verbeelding blad 2.
2	In geluidgevoelige ruimtes moet een binnenwaarde van 33 dB(A) gegarandeerd worden.	Wordt niet overgenomen. Wel in algemene zin, daar dit aan de orde komt bij de toetsing van de bouwaanvraag voor het Van Oest-terrein.
3	Op nieuwbouwlocaties dient bodemonderzoek te worden verricht.	Wordt overgenomen. Overigens is dit al geregeld in artikel 2.1.5. van de Bouwverordening.
4	Er moet worden voldaan aan het hoofdstuk Luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer.	Wordt overgenomen in de regel betreffende de wijzigingsbevoegdheid.

5	Het bouwplan mag niet in strijd zijn met beperkingen, die worden opgeworpen door regelgeving op het gebied van externe veiligheid.	Wordt overgenomen in de regels.	
6	Duurzame energievormen toepassen.	Wordt niet overgenomen. Dit wordt separaat geregeld in een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In die overeenkomst wordt opgenomen, aan welke Gemeentelijke Praktijk Richtlijn-niveau door de ontwikkelaar dient te worden voldaan.	
7	Er dient een goede afvalinzameling gegarandeerd te worden.	Wordt niet overgenomen. Hoort niet thuis in het bestemmingsplan. Overigens is het voldoende wanneer er een keermogelijkheid is.	
	<b>Water</b>		
1	Het bebouwen van het Van Oestterrein mag geen wateroverlast veroorzaken op het terrein zelf en in de omgeving.	Zie het doorTauf opgestelde rapport 'Waterhuishoudkundig plan, Clemensstraat te Soest' van 9 juni 2006. Daaruit blijkt, dat de ophoging geen invloed heeft op het grondwaterpeil.	
2	De bestaande onderbemaling mag niet zwaarder worden belast door ontwikkelingen op het Van Oest-terrein.	Zie onder <b>Water</b> onder punt 1.	
3	Het riool dient onder vrij verval aangesloten te worden op het bestaande Verbeterd Gescheiden Stelsel in de Clemensstraat.	Wordt niet overgenomen. Dit wordt separaat geregeld in een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	
4	Voldoen aan het doorTauf opgestelde rapport 'Waterhuishoudkundig plan, Clemensstraat te Soest' van 9 juni 2006.	Wordt niet overgenomen. Dit wordt separaat geregeld in een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	
	<b>Volkshuisvesting</b>		
1	Minimaal 40% van de woningen van het totale project moet betaalbaar zijn, bij voorkeur sociale huurwoningen of sociale koopwoningen.	Wordt overgenomen in de regels.	
2	De betaalbare woningen dienen grondgebonden te zijn, gestapelde woningen zijn niet gewenst.	Wordt overgenomen in de regels.	
	<b>Grondzaken</b>		
1	Er dient een grondexploitatie-overeenkomst afgesloten te worden met de gemeente Soest.	Wordt overgenomen. Dit wordt separaat geregeld in een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Zie ook onder <b>Verkeer</b> onder punt 10. Deze overeenkomst is overigens een voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.	



2	Het openbaar gebied dient na aanleg overgedragen te worden aan de gemeente. Hiervoor dient het openbaar gebied qua inrichting, regen- en vuilwaterriolering, en nutsvoorzieningen te voldoen de eisen van de gemeente. Een ontwerp tekening van de inrichting en voorzieningen dient hiervoor ter goedkeuring bij de gemeente ingediend te worden.	Wordt niet in letterlijke zin overgenomen. Dit wordt separaat geregeld in een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Zie ook onder <b>Grondzaken</b> onder punt 1.	
3	Er dient een planschadeanalyse verricht te worden door een deskundig bureau.	De conclusies worden verwerkt in de zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	
4	Er dient een planschadeovereenkomst afgesloten te worden en afhankelijk van de uitkomst van de hoogte van de planschadeanalyse dient een bankgarantie afgegeven te worden.	De conclusies worden verwerkt in de zgn. exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	
	<b>Brandweer</b>		
1	Er dient een bluswatervoorziening aanwezig te zijn.	Hierover worden afspraken gemaakt bij de voorbereiding van de overeenkomst	

### **Door 11 personen is de volgende inspraakreactie ingediend:**

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan "Boerenstreek Overhees" (verder te noemen 'voorontwerp') en de mogelijkheid om als belanghebbende schriftelijk hierop te kunnen reageren, wil ik graag het volgende onder uw aandacht brengen en verzoek ik uw college daarbij in het verlengde op enkele daaruit voortvloeiende vragen antwoord te geven.

#### Aanleiding van deze inspraakreactie (zienswijze).

In het algemeen wil ik voorop stellen dat de huidige tekst van het voorontwerp op enkele cruciale onderwerpen vaag geformuleerd is. Aan de ene kant kan ik begrijpen dat uw college dagelijks te maken heeft met vele belangen en zienswijzen vanuit de bevolking en diverse instanties. Dat u daarvoor voorzichtig (incrementalistisch) dient te opereren is vanzelfsprekend. Aan de andere kant zijn in dit specifieke geval ontwikkelingen rondom het gebied Boerenstreek Overhees en het Soesterveen reeds jaren bekend. Voor wat betreft ruimtelijke ordening is dan een nieuw bestemmingsplan het aangewezen moment (en instrument) om als college - maar ook voor de gemeenteraad - voortschrijdend inzicht en beleid in te kunnen kaderen en daarbij helder te verwoorden naar de belanghebbende burger.

Het is daarom lastig om op dit moment een inspraakreactie te schrijven op omschrijvingen in het voorontwerp. Als voorbeeld, citaat: "Vooralsnog zijn de plannen voor deze voorzieningen niet ver genoeg gevorderd om te kunnen beoordelen of ze binnen de bestemmingsplanregelingen passen. Het overgrote deel van de speelvoorzieningen zal gemaakt kunnen worden binnen de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Groen".(einde citaat, zie pagina 31 van het voorontwerp) Mede om als belanghebbende op gelijke voet te kunnen discussiëren met uw organisatie en daarnaast gelijk inzicht te verkrijgen in de onderhavige materie, is deze inspraakreactie geschreven.

Ik verzoek u dan ook in de context van deze algemene opmerking én het moment waarop nu het voorontwerp ter inzage ligt, mijn hieronder puntsgewijs uiteengezette inspraakreactie te lezen.

#### Inspraakreactie (zienswijze)

1. De ontwikkelingen waarop ik reageer in dit voorontwerp en die cryptisch beschreven staan behelzen een viertal zaken:

- a. de speelvoorzieningen (paragrafen 3.10.1 en 4.11.1)
- b. waterkwantiteit- en kwaliteit (paragraaf 5.3.2) en biezenveld
- c. rode contour streekplan Utrecht (paragraaf 2.3.1)
- d. ruimtelijke hoofdstructuur Boerenstreek (paragraaf 3.3)

2. a. en b. gaan specifiek in op de toekomstige ontwikkeling van het gebied achter de woningen van de Hofsteding (Soesterveen) en Herdersstaf (Biezenveld en Soesterveen). Op basis van de wetenschap die ik nu bezit hebben de onderwerpen onder a. en b. in het huidige voorontwerp met elkaar te maken en hebben zij een duidelijke relatie met het bestemmingsplan Soesterveen

(althans de ontwikkelingen die daarin beschreven staan). Dit bestemmingsplan Soesterveen is door de gemeenteraad van Soest op 20 november 2008 vastgesteld.

De relatie bestemmingsplan Soesterveen en dit voorontwerp bestemmingsplan.

3. De relatie tussen de onderwerpen bij punt 2. en 3. liggen in de "ontwikkelingsschets Soesterveen" zoals die in 2001 werd gepresenteerd door het toenmalige college en waarvan de uitgangspunten achtereenvolgens in een inspraakavond voor belanghebbenden (op 18 februari 2002), en in de openbare raadscommissievergadering ROVM van 24 september 2002 besproken zijn.

4. De "ontwikkelingsschets Soesterveen" ging destijds uit van het concentreren van recreatie wandelen, fietsen en het ontwikkelen van een recreatievijver) in het gebied achter de woningen Hofsteding en Herdersstaf gelegen in het Soesterveen.

5. De reacties op deze specifieke ontwikkeling waren zowel vanuit de belanghebbenden als vanuit de politieke partijen negatief. Het argument dat recreatie op gespannen voet staat met het verlies van natuurwaarden in dit gebied voerde de boventoon in deze negatieve reacties. Ook het argument dat

door deze voorgenomen inrichting het opschuiven van de rode contour kon worden tegengegaan werd niet overgenomen binnen de algemene politieke opvatting. (zie de notulen van deze commissievergadering)

6. Op pagina 17 van het bestemmingsplan Soesterveen wordt als relevant gemeentelijk beleid weliswaar de "ontwikkelingsschets Soesterveen" benoemd en aangegeven dat inspraak is geweest evenals behandeling in de raad heeft plaatsgevonden. (zie hierboven bij 4.) Maar ook wordt aangegeven dat de ontwikkelingsschets nooit formeel is vastgesteld.

7. Nu blijkt dat in het bestemmingsplan Soesterveen op pagina 17 en 18 van de toelichting echter toch een voorschot wordt genomen op de (ook in brede politieke kringen) destijds negatief ontvangen "ontwikkelingsschets Soesterveen". Sterker, zelfs het mede door de gemeente Soest opgestelde LOP

(landschapontwikkelingsplan 2005) waaraan wordt gerefereerd in het bestemmingsplan Soesterveen, neemt de uitgangspunten van de "ontwikkelingsschets Soesterveen" over.

8. Op pagina 18 van de toelichting van het bestemmingsplan Soesterveen wordt als ontwikkeling dan ook benoemd, citaat: "Voor de recreant die dit gebied bezoekt, zal een 'groene entree' ontwikkeld worden. Hier zal informatie omtrent landschap, natuur en cultuurhistorie (historische bebouwinglinten) voor handen zijn en zullen fiets-, paardrij-, skate- en wandelroutes starten." (einde citaat)

Terug naar dit voorontwerp bestemmingsplan.

Ik ben zo vrij geweest om in de punten 4 t/m 9 in te gaan op een aangrenzend bestemmingsplan dat geen onderwerp van inspraak is. Toch heeft dit een duidelijke reden.

a. De speelvoorzieningen

9. In het nu voorliggende voorontwerp wordt gezocht naar een tweetal sport- en ontmoetingsplekken aan de rand van de wijk Boerenstreek. Voor de jongeren wordt daarbij voorgesteld om een aantal zitaanleidingen aan te brengen (pagina 30 en 31 van de toelichting).

10. Mijn vraag aan uw college is, of deze zoektocht naar ontmoetingsplekken aan de rand van dit voorontwerp een relatie heeft met de door mij hierboven geschetste ontwikkeling in het bestemmingsplan Soesterveen?

11. Mijn vraag is verder, hoe u aan het aantal van twee sport- en ontmoetingplekken gekomen bent, mede in relatie tot het feit dat er nu twee woonwijken bij elkaar genomen worden in één voorontwerp? Daarbij gelden namelijk de normen zoals door u gehanteerd worden voor aantallen kinderen, jeugdigen en jongeren evenals de afstand tot de relevante voorzieningen voor beide wijken als geheel.

12. In het beleidsplan "Buitenspelen, ja leuk" (2004) hanteert u aantallen voor kinderen, jeugdigen en jongeren gemeten vanaf 2004. De meetmethode die u vervolgens hanteert om te komen tot het aantal dat geldt in 2010 is gebaseerd op extrapolatie en interpretatie van de gegevens van 2004. Mijns inziens is dit een te grove manier van meten. Beter is uit te gaan van de daadwerkelijk gemeten

demografische ontwikkelingen in de gemeente Soest zoals weergegeven in het Statistisch jaaroverzicht. Uit het laatst bekende Statistisch jaaroverzicht 2008 van de gemeente Soest blijkt dat voor de groep jongeren niet rekening gehouden moet worden met het aantal van 239 maar met het aantal van 198. Voor de groep kinderen is rekening gehouden met het aantal van 260 terwijl dit volgens het statistisch jaaroverzicht 393 dient te zijn. Voor de groep jeugdigen is het verschil te verwaarlozen.

Uit dit alles is af te leiden dat de uitbreiding met 2 sport- en ontmoetingsplekken voor jongeren in de Boerenstreek niet nodig zijn.

13. In de toelichting bij het voorontwerp onder paragraaf 3.10.1 wordt voor de leeftijdscategorie jongeren uitgegaan dat het park Boerenstreek alleen voorziet in een basketbalveld. Deze

voorziening is echter uitgerust met twee voetbaldoelen en blijkt in de praktijk juist vooral gebruikt te worden als trapveldje.

#### b. Waterkwantiteit- en kwaliteit

14. Op pagina 42 van de toelichting van dit voorontwerp wordt – hoe wonderlijk – ook ingegaan op het plangebied Soesterveen dat niet behoort tot het plangebied van dit voorontwerp. Citaat: “In het waterplan is het aanbrengen van een waterberging opgenomen ten oosten van de Dorresteinweg (buiten plangebied).

De waterberging zal aangelegd worden in het plangebied Soesterveen en zal regenwater van de wijken kunnen bergen.”, einde citaat.

15. De waterberging, beschreven bij punt 14, staat natuurlijk ook in het bestemmingsplan Soesterveen beschreven (pagina 27-28). Maar ook hier is de locatie ervan als “nog onbekend” beschreven.

16. Mijn vraag aan uw college is daarom of gezien punt 14 en 15 dit toch de – door een breed publiek en in brede politieke kringen – overigens niet gewenste recreatievijver wordt, die opgenomen stond in de “ontwikkelingsschets Soesterveen”?

17. Zoals ik begreep uit de stukken zal het Soesterveen onderdeel gaan uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Zowel in het Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug als in het Streekplan is het gebied Soesterveen aangewezen als nieuwe natuur die deel uitmaakt van de toekomstige Ecologische Hoofdstructuur.

18. Het feit dat het plangebied Soesterveen aansluit op het plangebied van dit voorontwerp heeft dit gevolgen voor geschetste ontwikkelingen in dit voorontwerp. Mijn vraag aan uw college is of u onderschrijft dat: planontwikkelingen in dit voorontwerp moeten voldoen aan de conclusies die ook gelden voor het plangebied Soesterveen, namelijk “Voorafgaand aan fysieke ingrepen moet de initiatiefnemer zich ervan vergewissen welke gevolgen de ingreep heeft op de aanwezige flora en fauna.”

#### Biezenveld

19. Wat mij opvalt in dit kader aan het huidige voorontwerp is het volledig ontbreken van de aanduiding ‘biezenveld’ zoals dit in het huidige bestemmingsplan Boerenstreek 1995 aanwezig is in de planvoorschriften genoemd onder artikel 16. (Biezenveld/Natuurgebied) Het ontbreekt daarbij niet alleen als aanduiding, de gehele functie van dit biezenveld wordt niet meer beschreven.

Vraag aan uw college is wat de achterliggende reden hiervan is?

20. In het voorontwerp wordt dit gebied in de diverse kaarten op verschillende wijze gearceerd. In figuur 5 op pagina 19 is de functie ‘bebouwing’. In figuur 6 op pagina 21 is het de functie ‘wonen’. Op de digitale kaart te vinden op de website “ruimtelijke plannen.nl” is het de functie ‘groen’. Dit leidt tot verwarring om te kunnen beoordelen wat de toekomstige gebruiksbestemming van dit deel van het

plangebied überhaupt zal krijgen.

Vraag aan uw college is welke bestemming dit deel van het plangebied heeft en zal krijgen? Wordt hier de groene entree ontwikkeld zoals benoemd in het aangrenzende bestemmingsplan Soesterveen? (Zie onder punt 9.)

21. Verder wil ik u graag deelgenoot maken van de huidige situatie in het Biezenveld aan de rand van de woonwijk Boerenstreek. Daar is op dit moment een wandelpad gesitueerd met een brug. Deze brug wordt regelmatig – zeker in de zomermaanden – door jeugd en jongeren bezocht. Een informele ontmoetingsplek zoals dit door uw organisatie wordt genoemd. De huidige situatie geeft op bepaalde momenten in het jaar overlast, niet alleen voor de aanwonende maar ook voor overige burgers.

- Op de brug wordt veel afval achtergelaten. Dit zwerfvuil vervuult het water.

- De samenscholing van jeugd/jongeren, vaak in de zomer, wordt door andere gebruikers van het wandelpad als bedreigend ervaren.

- Opmerkingen van aanwonende worden beantwoord met scheldpartijen.

- Aangezien voor het gebied geen verbod geldt om het te betreden na zonsondergang zijn jongeren soms midden in de nacht nog op de brug luidruchtig aanwezig. Dit heeft al diverse malen geleid tot geluidsoverlast en assistentie van de politie.

Belangrijk is te constateren dat het Biezenveld afgelegen ligt en daardoor weinig sociale controle kent.

22. Bij het realiseren van informele ontmoetingsplekken aan de rand van het plangebied moet naar mijn mening daarom terdege rekening gehouden met de veiligheid en aanwezigheid van sociale controle.

23. Mijn vraag is, wat de overwegingen zijn waarom juist eventuele voorzieningen aan de rand van het bestemmingsplan gezocht moeten worden?

#### c. Rode contouren streekplan Utrecht 2005-2015 in relatie tot het voorontwerp

24. In de tekst van de toelichting op het voorontwerp wordt bij figuur 3 (pagina 9) opgemerkt dat de eventuele ontwikkelingen geheel binnen de rode contour liggen.

Op pagina 27 van het voorontwerp worden vervolgens twee toekomstige nieuwe ontwikkelingen beschreven. Op pagina 28 wordt ten aanzien van woningbouw opgemerkt dat verdichting van woningbouw in het plangebied (gezien de eigen karakteristiek van de beide wijken) voorkomen moet worden.

25. De door u gehanteerde formulering "eventuele ontwikkelingen" roept bij mij vragen op. Vraag aan uw college is of het in het voornemen ligt toekomstige woningbouw te realiseren in het plangebied naast de twee concreet benoemde ontwikkelingen?

26. Verder rijst de vraag of de ontwikkeling aan het van Oestterrein aanleiding geeft tot verdere woningbouw? Het van Oestterrein wordt namelijk stedelijk (dicht) bebouwd en doet daarmee geen recht aan hetgeen u stelt in het voorontwerp ten aanzien van verdichting van woningbouw. Dit zou immers afbreuk doen aan de karakteristieken van de beide wijken.

#### d. Ruimtelijke hoofdstructuur Boerenstreek

27. Het ontwerp van de wijk Boerenstreek is gebaseerd op verbindingen voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer (pagina 18). In de wijk Boerenstreek zijn geen voorzieningen getroffen voor openbaar vervoer. Het voorontwerp geeft verder ook geen uitwerking aan een visie voor openbaar vervoer in de toekomst.

Vraag aan uw college is, gezien het feit dat in de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk Boerenstreek rekening is gehouden met openbaar vervoer, wanneer deze visie uitgewerkt wordt? Ook hier geldt weer dat het bestemmingsplan qua ruimtelijke ordening daarvoor immers het meest geschikte instrument is.

28. In paragraaf 3.3 worden de fiets- en wandelpaden "Dorpsstreek" en "Boerenstreek" genoemd. De functie van het pad "Boerenstreek" ontbreekt in de tekst van het voorontwerp terwijl dit evenals de "Dorpsstreek" een belangrijke functie heeft voor de wijk Boerenstreek. Immers het fiets- en wandelpad

"Boerenstreek" is de enige langzaam verkeersroute die de wijk Boerenstreek ontsluit richting de Wieksloterweg.

In de hoop u met deze inspraakreactie van voldoende informatie te hebben voorzien, wacht ik uw antwoord in belangstelling af.

#### **Gemeentelijke reactie:**

Ad. 1a.

De als vaag aangemerkte passage in de toelichting, 3.10.1 over speelvoorzieningen, is niet duidelijker te beschrijven.

Ad. 1c.

De aanduiding van de rode contour in paragraaf 2.3.1 van de toelichting wordt aangepast.

Ad. 2 t/m 8.

Dit bestemmingsplan gaat over de woonwijken Overhees en Boerenstreek.

Ad. 9 t/m 13.

In de toelichting wordt paragraaf 4.11.1 als volgt:

*Een evaluatie van het speelruimteplan heeft het volgende opgeleverd.*

*In de Boerenstreek is nog steeds behoefte aan een sport- en ontmoetingsplek voor de jongeren.*

*De speelgelegenheid voor de kinderen en jeugdigen voldoet aan de normen (zie paragraaf 2.5.14).*

*In de wijk Overhees wordt ruimschoots voldaan aan de normen (zie paragraaf 3.10.1) voor speelvoorzieningen. De inrichting van de verschillende speelplaatsen wordt beter afgestemd op de doelgroep in de buurt. Voor de jongeren wordt voorgesteld om een aantal zitaanleidingen aan te brengen. De meeste speelvoorzieningen zullen aangelegd kunnen worden binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Groen".*

Ad. 14 t/m 18.

De tekst in paragraaf 4.9 wordt niet gewijzigd. De gewenste waterberging ligt weliswaar buiten het plangebied, maar is toch van belang voor de informatie over het functioneren van het grondwater van het gehele gebied.

Ad. 19.

Het biezenveld is niet als biezenveld maar als groen en water opgenomen, omdat de zuiverende functie ondergeschikt is aan de bergingsfunctie. Dit was in 1995, ten tijde van de vaststelling van het 'moederplan' Boerenstreek nog niet bekend.

Ad. 20.

De bestemming is niet aangegeven in de toelichting, maar op de verbeelding en in de regels.

Ad. 21 t/m 23.

Voor de overlast door jongeren is geen planologische oplossing. In het park zijn voldoende ontmoetingsplekken voor diverse groepen opgenomen.

In de toelichting wordt de laatste alinea van paragraaf 4.11.2 geschrapt. De behoefte om ontmoetingsruimte en speelplekken buiten het plangebied te creëren is nog steeds aanwezig.

Ad. 24 t/m 26.

Uit de toelichting blijkt, dat er geen plannen bekend zijn om plekken, waar nu geen woningen staan, te bebouwen met woningen, behalve een dienstwoning op het terrein van het Vaarderhoogt en woningbouw op het terrein van de voormalige kwekerij van Van Oest aan de Clemensstraat.

Ad. 27.

In paragraaf 3.3 van de toelichting wordt in de vijfde en zesde regel "en openbaar vervoer" geschrapt, evenals de passage over de bebouwingshoogte, "Aan de Koningsweg.....aan de Dorresteinweg."

Ad. 28.

De toelichting wordt aangepast. In paragraaf 3.6 is aan het einde een tekst toegevoegd over de langzaamverkeersverbinding met de Wieksloterweg.

### **Door 1 persoon is de volgende inspraakreactie ingediend:**

Bijgevoegd vindt u een tweetal zienswijzen als reactie op het door u ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Boerenstreek Overhees. Deze zienswijzen betreffen de volgende onderwerpen:

1. Aansluiting tussen Soesterveen en Boerenstreek/Overhees
2. Informele ontmoetingsplekken jongeren Boerenstreek

Ik verzoek u de ontvangst van deze brief plus zienswijzen te bevestigen en zie uw reactie op de door mij ingebrachte zienswijzen tegemoet. Ik verzoek u tevens mij van verdere procedures op de hoogte te houden.

#### 1. Aansluiting tussen Soesterveen en Boerenstreek/Overhees

In deze zienswijze geef ik u mijn inzichten en suggesties t.a.v. de aansluiting van het bestemmingsgebied Soesterveen en het bestemmingsgebied Boerenstreek Overhees, zoals deze zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan van het tweede gebied. Deze inzichten en suggesties worden gedragen door andere bewoners van de wijk Boerenstreek. Daarnaast wijs ik u op een belangrijke incorrectheid in twee figuren in het voorontwerp.

#### Belang van Soesterveen

In de verschillende vigerende plannen op zowel lokaal, provinciaal als landelijk niveau wordt expliciet melding gemaakt van het belang van het Soesterveen als natuurgebied. Zo is het Soesterveen expliciet onderdeel van het Streekplan Utrecht.

U verwoordt het in het voorontwerp op de volgende wijze:

*Het Soesterveen, gelegen naast het plangebied, wordt in het Landschapontwikkelingsplan (LOP) beschouwd als één van de overgangslandschappen. Voor wat betreft het Soesterveen wordt gerefereerd aan de in 2001 uitgevoerde studie naar de toekomstige functie van het gebied, de 'Ontwikkelingsschets Soesterveen'. Het wensbeeld in deze studie voor Soesterveen is als volgt geformuleerd: 'geheel Soesterveen is een duidelijk afgebakend natuurgebied met afwisselende recreatiewaarde en natuurparels in een herkenbaar cultuurhistorisch landschap'. De ideeën over nieuwe natuur zijn inmiddels in het provinciale Natuurgebiedsplan en het Streekplan als toekomstige EHS overgenomen en vastgesteld.*

*Samenvattend kan gesteld worden dat voor het Soesterveen gestreefd wordt naar een nieuw evenwicht waarvan natuur, landschapskarakter, beeldkwaliteit, wonen en recreatie integraal onderdeel van zouden moeten zijn.*

*Als één van de gewenste ontwikkelingen ziet het LOP een sterke landschapsstructuur, die oprukkende bebouwing vanuit Soest inkadert en de sfeer van de Wieksloterweg herstelt.*

Dit belang onderschrijf ik volledig en ik ben blij dat hier in het voorontwerp melding van wordt gemaakt.

Tevens verwijst u naar het Groenstructuurplan en onderstreept u belangrijke uitgangspunten zoals het streven naar het ontwikkelen van een ecologische structuur en het versterken van de aansluiting van het groen in stedelijk gebied en het buitengebied.

#### Samenhang tussen het gebied Boerenstreek Overhees en het Soesterveen

In het voorontwerp is de visie van de gemeente op de aansluiting tussen het Soesterveen en de wijken Overhees en Boerenstreek helaas slechts marginaal aanwezig. Naar mijn mening doet dat geen recht aan het belang van het zorgvuldig plannen van de aansluiting van de bebouwde gebieden en een gebied dat deel uitmaakt van o.a. het Streekplan Utrecht, EHS en natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug.

In deze zienswijze beperk ik mij tot de aansluiting van de wijk Boerenstreek en het Soesterveen.

In het voorontwerp valt mij niet alleen de aangehaalde summier beschrijving op, maar constateer ik tevens dat de kaarten, zoals die worden gehanteerd in het voorontwerp een onjuist beeld geven

van de bestemmingen aan de rand van de wijk Boerenstreek. De zones die aansluiten op het gebied Soesterveen zijn weergegeven als "bebouwing" (figuur 5, Ruimtelijke structuur en figuur 6, Functionele structuur). Dat is ook het geval voor kleinere groenzones binnen de wijk. *Deze incorrecte weergave* dient rechtgezet te worden. Het Biezenveld (ca. 50 x 150 meter) vormt een niet onaanzienlijk deel van het plangebied. Ik ga ervan uit dat de gemeente ook hecht aan een zorgvuldig inspraaktraject. Hierbij past een feitelijk correct voorontwerp waarin alle elementen van importantie duidelijk en correct zijn opgenomen. Het Biezenveld valt daar zonder enige twijfel onder.

#### Huidige invulling

Aan de samenhang tussen de wijk Boerenstreek en Soesterveen wordt via het Biezenveld en groenstroken (achter de woningen aan Herdersstaf en Hofsteding) op een wijze invulling gegeven die overeenstemt met de vigerende plannen:

- natuurlijke verbindingen langs het water en oevers tussen park Boerenstreek en het buitengebied dienen behouden te blijven
- het streven naar het ontwikkelen van een ecologische structuur
- via het Biezenveld is inmiddels een "natuurcorridor" ontstaan tussen Soesterveen en het park, waar zeer regelmatig salamanders, insecten, vleermuizen en ijsvogels worden aangetroffen
- het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin
- tijdens een wandeling over het pad door het Biezenveld kan ongestoord worden genoten van de stilte en natuur van het Soesterveen
- beeldkwaliteit
- vanaf de brug in de Hofsteding is een fantastische blik mogelijk op het Soesterveen, zonder dat storende onnatuurlijke constructies het beeld verstoren
- vanuit het Soesterveen gezien vormt het Biezenveld een natuurlijke en geleidelijke overgangszone tussen natuur en bebouwing
- extensieve recreatie
- het afsluiten van het Biezenveld voor honden, fietsers en bromfietsen zorgt ervoor dat rust bewaard blijft en flora en fauna niet verstoord worden, zodat de "natuurcorridor" behouden blijft en zich kwalitatief ontwikkelt
- 's-zomers leent het Biezenveld zich uitstekend voor "bootje varen" en 's-winters worden de weteringen gebruikt door de jeugd voor schaatsen.

#### Toekomstige invulling in het nieuwe bestemmingsplan

Naar mijn stellige mening moet in het voorontwerp en het toekomstige bestemmingsplan duidelijk de aansluiting tussen de plangebieden aangegeven worden. Hierin speelt het Biezenveld een belangrijke rol. De huidige invulling van het Biezenveld sluit grotendeels aan bij de vigerende plannen. Ik ben van mening dat in het nieuwe bestemmingsplan de invulling van het Biezenveld zodanig zal moeten zijn dat:

1. natuurlijke waarden bewaard blijven
2. de rol als overgangsgebied dient expliciet te blijven ingevuld.
3. slechts extensieve recreatie (in de vorm van wandelen) is toegestaan
4. elke vorm van bebouwing of onnatuurlijke constructies niet toegestaan is.
5. sport- of speelvoorzieningen die leiden tot formele of informele ontmoetingsplekken niet toegestaan zijn; hier is voldoende gelegenheid voor op andere locaties in de wijk en de omringende wijken.
6. activiteiten die rust voor de fauna verstoren en flora in gevaar brengen moeten voorkomen worden; het uitlaten van honden is bijvoorbeeld niet mogelijk in het Biezenveld.
7. zichtlijnen vanuit de wijk Boerenstreek richting Soesterveen bewaard blijven
8. de "natuurcorridor" tussen buitengebied en park en waterloop door de wijk bewaard blijft.

Ik ga er vanuit dat de gemeente het belang van een kwalitatief goede invulling van de aansluiting tussen natuurgebied Soesterveen en de wijk Boerenstreek onderschrijft. Ik kijk met vertrouwen uit naar een invulling die overeenstemt deze zienswijze, die logischerwijs volgt uit de plannen voor het plangebied en omringende gebieden, zoals die bestaan op de verschillende bestuurlijke niveaus.

Daarnaast is, gezien de significante omissie en incorrecte kaarten in het voorontwerp het noodzakelijk om het voorontwerp aan te passen en opnieuw ter inspraak voor te leggen. Gaarne ontvang ik bevestiging van de wijze waarop en wanneer u een nieuwe versie van voorontwerp zult voorleggen.

Tenslotte verzoeken wij u de ontvangst van deze brief te bevestigen en wacht ik uw reactie met belangstelling af.

## 2. Informele ontmoetingsplekken jongeren Boerenstreek

In deze zienswijze geef ik u mijn inzichten en suggesties t.a.v. (het voorontwerp op) het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees en wel in het bijzonder de speelvoorzieningen in de wijk Boerenstreek.

### Belang van speelvoorzieningen

Als ouder van opgroeiende kinderen ondersteun ik het belang van speelruimtes in de openbare ruimtes volledig. Gelukkig is de wijk Boerenstreek ruim voorzien van formele speelplaatsen en is de opbouw van de wijk zodanig ruim dat er meer dan voldoende informele ruimte is voor spelen en ontmoeten. Het park vervult daarbij een bijzondere rol, door de locatie maar zeker ook door de omvang.

Na het lezen van het voorontwerp ben ik van mening dat u enerzijds een onjuiste analyse maakt over de sport- en ontmoetingsplekken voor jongeren en anderzijds een invulling geeft aangaande invulling van deze sport- en ontmoetingsplekken (zo deze überhaupt noodzakelijk zijn) die niet mogelijk of gewenst is.

### Noodzaak van sport- en ontmoetingsplekken voor jongeren

In het voorontwerp komt u tot de volgende conclusie:

*In Boerenstreek zal aan de rand van de wijk ruimte voor een tweetal sport- en ontmoetingsplekken voor de jongeren gezocht moeten worden. De speelgelegenheid voor de kinderen en jeugdigen voldoen aan de normen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de wijk zal gekeken moeten worden hoe de spe/voorzieningen geïntegreerd worden in de plannen.*

U baseert deze op het speelruimtebeleid in het beleidsplan "Buitenspelen, ja leuk" uit 2004.

Gaarne zou ik van u vernemen hoe de normen uit dit beleidsplan zijn toegepast, rekening houdend met de volgende feiten:

- De ruime actieradius van de norm voor 12 tot 18-jarigen bedraagt 1000 meter. Dat betekent dat ontmoetingsruimte voor in de Boerenstreek wonende jongeren ruimschoots de grenzen van de wijk overschrijdt en normen dus in combinatie met andere wijken moeten worden toegepast
- De wijk Boerenstreek is ruim van opzet. Dat betekent dat de wijk al veel informele ruimte omvat in de vorm van brede trottoirs, veldjes, bruggen die niet direct grenzen aan bebouwing. De straten (buiten de Hofsteding) geven bovendien ook gelegenheid tot sport en ontmoeting (voetbal, inline-skating, balspelen)
- Het park heeft een aanzienlijke oppervlakte en naast een basketbalveld, drie trapveldjes en een skateboardbaan.

Zoals aangegeven, stelt het voorontwerp mij niet in staat uw analyse te beoordelen, maar aangezien ik de situatie ter plekke goed ken, betwijfel ik de juistheid hiervan.

### Keuze van sport- en ontmoetingsplekken (zo deze überhaupt noodzakelijk zijn).

In het voorontwerp is sprake van een tweetal sport- en ontmoetingsplekken aan de rand van de wijk. Dit is een te snelle conclusie die geen rekening houdt met de daadwerkelijke mogelijkheden en het alternatief dat bestaat.

De keuze voor mogelijke locaties aan de rand van de wijk is ongewenst en onnodig. De redenen hiervoor zijn de volgende:

1. Aan de randen van de wijk kunnen onmogelijk zonder grote ingrepen in groen en/of bebouwing (formele) sportplekken worden gecreëerd. De plekken zijn daarvoor te klein of te dicht gelegen bij woningen.
2. De locatie bij of in het Biezenveld is geen optie omdat dit de functie van het Biezenveld geweld aan doet en een negatief effect heeft op de rust en de ecologische functie van het Soesterveen. Voor meer details verwijs ik gaarne naar de zienswijze die ik tegelijkertijd met deze zienswijze heb ingediend. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn o.a. de functie van het Biezenveld als overgangszone tussen natuur en stedelijk gebied en de ecologische waarde die ontstaan is door de "natuurcorridor" die het Biezenveld vormt tussen Soesterveen en het park in de Boerenstreek.
3. Het park omvat behalve het basketbalveld een drietal trapveldjes, die zich ook prima lenen voor informele ontmoetingen.
4. Door een andere inrichting van het park is een behoorlijke hoeveelheid extra ruimte voor sport en ontmoeting te creëren. Ik doel hiermee op de "heuvel" en het "moerasgebied" in het park. In het bijzonder het moerasgebied wordt nu niet effectief gebruikt door kinderen of jongeren en is niet meer dan een sompig gebied met lang gras.
5. Sport- en ontmoetingsplekken aan de rand van de wijk zullen resulteren in minder sociale controle. Zoals u ongetwijfeld weet heeft de wijk te kampen met overlast veroorzakende jongeren en illegale activiteiten in de vorm van drugdealing. Door ontmoetingsplekken te faciliteren buiten het zicht ontstaat minder sociale controle en zal de veiligheid in de wijk afnemen. Bovendien wordt handhaving lastig en zelf onmogelijk.

Gaarne ontvang ik van u de onderbouwing die heeft geleid tot uw conclusie aangaande het vermeende tekort aan sport- en ontmoetingsplekken voor jongeren (de normen, de feitelijk, situatie en de berekening).

Daarnaast verzoek ik u de argumenten en zienswijzen die ik aandraag mee te nemen in het traject dat leidt tot het nieuwe bestemmingsplan. Tenslotte verzoeken wij u de ontvangst van deze brief te bevestigen en wacht ik uw reactie met belangstelling af.

**Gemeentelijke reactie:**

De tekeningen in de toelichting, figuur 5 en figuur 6, zijn correct. Voor wat dit betekent voor het bestemmingsplan, en hoe dit is vastgelegd, kunnen de drie bladen van de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) en de daarbij behorende regels in hun onderlinge samenhang worden bekeken.

De wens om ontmoetingsruimte en speelplekken buiten het plangebied te creëren is uit de toelichting geschrapt, omdat dit niet over het plangebied gaat en omdat het beleid sinds 2004 geen concreet gevolg heeft gehad.

Het moerasgebied in het park wordt gehandhaafd, omdat dit een ecologische verbinding vormt tussen het buitengebied en het groen in de wijk.

**Door 1 persoon is de volgende inspraakreactie ingediend:**

Wij zijn geattendeerd op een lijst, genaamd; Ruimtelijke ordening; Bestemmingsplan Boerenstreek/OverheesBijlage 1 Inventarisatie bestaande bedrijven en inrichtingen.

Hierin zit een fout.

Onder Orlando gebouw staat bij SBI omschrijving: artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven.

SBI code: 8621,8622,8623

Dit is niet correct.

Het Medisch Centrum Overhees.Klarinet 37 , ligt naast het Orlando gebouw, en huisvest oa; Huisartsenpraktijk Overhees , Fysio- en manuele therapie Overhees.

Wilt u deze correctie corrigeren.

**Gemeentelijke reactie:**

In de tabel wordt een rij toegevoegd:

Medisch Centrum Overhees, Klarinet 37: huisartsenpraktijk en therapieruimten.

De SBI-omschrijving bij het Orlandogebouw wordt geschrapt.

**Door 1 persoon is de volgende inspraakreactie ingediend:**

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingplan Boerenstreek Overhees heeft de VAC de volgende zienswijzen:

Het onderdeel Water (punt 4.9).

De VAC uit haar twijfel over de mogelijkheid om eventueel meer regenwater te bergen binnen het bestaande oppervlaktewatersysteem binnen de wijken Boerenstreek en Overhees. Veel bewoners klagen nu al over de hoge waterstand in de wijk Overhees. Er zijn bewoners die een waterpomp in hun kelder gebouwd hebben om het water uit hun kelder te pompen.

Indien ook het industriegebied De Grachten via dit waterberging systeem het overtollige water gaat lozen voorziet de VAC nog grotere wateroverlast voor de wijken Boerenstreek en Overhees.

De toenemende mogelijkheid van "water op straat" zal de verkeersveiligheid van vooral de zwakkere weggebruiker zoals fietsers ernstig benadelen en dient voorkomen te worden. Wij voorzien grote wateroverlast indien het waterpeil verhoogd wordt.

De VAC heeft de volgende vragen:

> De VAC is zeer benieuwd naar de reden van het eventueel stoppen van de onderbemaling maar ook naar de gevolgen van het stoppen van de onderbemaling.

> Heeft het gescheiden stelsel van het riool als doel om het regenwater voor het doorspoelen van het toilet te gebruiken.

Het onderdeel Wijzigingbevoegdheid 1 en 2.

Wellicht ten overvloede, wijzen wij u op de omschrijving Wijzigingbevoegdheid 1 en 2.

Op de plattegrond staat bij de tekening:

Wijzigingsbevoegdheid 1. v. Oest. 2. 't Vaarderhoogt.

In de tekening van figuur 7 op pagina 28 staat dit omgedraaid.

Voor alle duidelijkheid is het wenselijk dat op beide plaatsen de wijzigingsbevoegdheid 1 en 2 gelijkkluidend is.

Wij wachten uw reactie met belangstelling af.



**Gemeentelijke reactie:**

In paragraaf 4.9 is te lezen, dat er een waterberging komt buiten het plangebied. Een extra waterberging verkleint de kans op wateroverlast. Onderbemaling is slecht voor de natuurwaarden in de omgeving (verdroging). Het kost energie en de pomp moet regelmatig worden onderhouden. Het gescheiden stelsel is het bestaande stelsel. Het heeft niet tot doel het toilet door te spoelen. De aanduidingen 1 en 2 in de toelichting voor de locaties Vaarderhoogt en terrein Van Oest worden aangepast.

**Door 1 persoon is de volgende inspraakreactie ingediend:**

Over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Boerenstreek Overhees' wil ik graag de volgende opmerkingen maken:

In 2010 willen wij onze woning gelijktijdig aan de zijkant (circa 2 meter) en de achterkant (3 meter) uitbouwen. In december 2009 hebben wij hiervoor informatie ingewonnen bij uw balie bouwzaken. Door de medewerker werd aangegeven dat met gebruikmaking van artikel 3.2.3 WRO geen bezwaren zijn.

Bij het lezen van het voorontwerp bestemmingsplan onder artikel 11.2.3 h 2 lezen wij dat 'de breedte van de aan- en uitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw niet meer dan de breedte van het hoofdgebouw, inclusief aan- en/of uitbouw aan de zijgevel mag bedragen.' Wij willen de uitbouw aan de zijgevel in één bouwstroom combineren met een uitbouw aan de achtergevel.

Wij stellen daarom het volgende voor:

Artikel 11.2.3.h 2 aan te passen in: 'De breedte van de aan- en uitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw niet meer dan de breedte van het hoofdgebouw, inclusief de gelijktijdig te realiseren of de feitelijke aan- en/of uitbouw aan de zijgevel mag bedragen.'

Mocht deze artikel-aanpassing niet mogelijk zijn, blijven wij graag uitgaan van de mogelijkheid een gelijktijdige zij- en achteruitbouw te kunnen realiseren onder het nieuwe bestemmingsplan.

Wij vertrouwen op een spoedige reactie uwerzijds.

**Gemeentelijke reactie:**

De regeling voor bijgebouwen wordt naar aanleiding hiervan conform de wens van de inspreker aangepast.

**Door 1 persoon is de volgende inspraakreactie ingediend:**

In bestemmingsplan Soesterveen was de goedgekeurde zienswijze mbt het tuincentrum 't Vaarderhoogt opgenomen op de plankaart en in de voorschriften. In het ontwerpbestemmingsplan Boerenstreek Overhees is deze zienswijze niet overgenomen. Graag zien wij dat plankaart wordt aangepast, zodat het tuincentrum voor de toekomst mogelijkheden heeft om wenselijke ontwikkelingen uit te voeren. In de bijlage treft u de plankaart uit het bestemmingsplan Soesterveen, een totaal overzicht van verleende vergunningen en een verzoek om een loods te bouwen uit 2007.

Het tuincentrum en de kwekerij behoeven een intensieve verzorging t.a.v. water geven, beluchting van het kassencomplex, afsluiten en openen op ongezette tijden van ongezette tijden van de kwekerij etc.

Dit gold voor zowel overdag als 's avonds, alsook op zondagen en feestdagen.

Dit is geen klagen, wij vinden dat we een mooi vak hebben en dat het tuincentrum een grote sociale rol speelt binnen Soest en ver daar buiten.

Ht is dus zeker niet alleen vanwege inbraakgevoeligheid van het buitenterrein en kassencomplex, om in de buurt van het bedrijf te wonen.

Ons eerste voorstel als locatie te gebruiken is afgewezen. Vandaar in de tekening een locatie nieuw aangemerkt!

**Gemeentelijke reactie:**

Architect mevrouw Rasch heeft in de overlegfase van het bestemmingsplan Soesterveen een inspraakreactie ingediend: svp bedrijfsgebouwen en kassen opnemen met enige marge, zodat de vergunde situatie past en het bedrijf zich verder kan ontwikkelen.

Zij heeft ook in de volgende fase, de bezwarenfase, een zienswijze ingediend. In die fase heeft zij voor het eerst verzocht om een dienstwoning.

In de conceptreactie die voor de vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd heeft het college van burgemeester en wethouders de dienstwoning afgewezen, omdat dienstwoningen

tegenwoordig niet meer nodig en niet gewenst zijn. In de conceptreactie is tevens voorgesteld aan de wensen t.a.v. de bedrijfsgebouwen wél tegemoet te komen.

Bij de behandeling in de Ronde wenste de gemeenteraad de dienstwoning toe te staan (als onderdeel van een ruil). Tijdens de behandeling zou de PvdA-fractie, een fervent voorstander van de dienstwoning, naar voren hebben gebracht, dat een milieuzone de komst van een dienstwoning zou belemmeren. Daarop heeft de gemeenteraad besloten het tuincentrum 't Vaarderhoogt uit het bestemmingsplan te halen en dit terrein aan het toekomstige bestemmingsplan Boerenstreek Overhees toe te voegen.

Op basis van het bovenstaande is er binnen de rode contour een wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bouwen buiten de rode contour is ongewenst. Deze wijzigingsbevoegdheid stelt het college van burgemeester en wethouders in staat het bestemmingsplan te wijzigen, nadat er een overeenkomst is gesloten met de belanghebbende, ten behoeve van een groter bouwvlak en een dienstwoning. In de overeenkomst wordt onder andere een regeling getroffen voor eventuele schadeclaims.

## **Vooroverlegreacties.**

### **Vooroverlegreactie 1**

Met uw bovengenoemde brief heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mijn reactie gevraagd op het bestemmingsplan "Boerenstreek Overhees" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik over dit bestemmingsplan het volgende op.

#### **I. Het provinciaal beleid**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in het Streekplan Utrecht 2005-2015, dat op onderdelen nader is uitgewerkt in de provinciale Handleiding bestemmingsplannen 2006. Het Streekplan is per 1 juli 2008 van rechtswege Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (hierna: PRS). Met het oog op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft voor beide documenten een beleidsneutrale omzetting plaatsgevonden in de vorm van de Beleidslijn nieuwe Wro (PS 23 juni 2008, hierna: Beleidslijn) en de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (GS 11 november 2008). Bij besluit van 21 september hebben Provinciale Staten daarnaast de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (hierna: PRV) vastgesteld, die met ingang van 24 december 2009 in werking is getreden. De PRV heeft als doel om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau en omvat regels omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij de beoordeling van dit voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op de beleidsuitspraken en beleidsregels in bijlage 1 van de Beleidslijn. Hierbij ligt het zwaartepunt op eventuele strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk belang (i.e. beleidsuitspraken/beleidsregels aangeduid als categorie 1).

#### **II. Planbeoordeling**

Zoals uit de plantoelichting valt op te maken, wordt met dit bestemmingsplan met name beoogd een adequaat juridisch-planologisch kader te scheppen voor de bestaande functies in het plangebied.

Daarnaast wordt met een wijzigingsbevoegdheid ruimte geboden voor bijna een ha woningbouw en elders voor het oprichten van een bedrijfswoning.

Het plan geeft mij ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen, waarbij ik voor een goed begrip expliciet refereer aan relevante passages uit bijlage 1 van de hiervoor onder punt 1 genoemde Beleidslijn.

#### **Aandachtsgebied 2: Een goed waterhuishoudkundig systeem**

In paragraaf 2.3 van de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt bij het provinciale beleid verwezen naar het waterhuishoudingsplan. Sinds de vaststelling op 23 november 2009 wordt binnen de provincie het Waterplan gehanteerd. U wordt verzocht om in de Toelichting te verwijzen naar dit nieuwe beleid.

Het plangebied ligt in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug (zoals omschreven in het Waterplan, Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug en opgenomen in de PRV). Er wordt in het bestemmingsplan geen aandacht geschonken aan de bescherming van de grondwaterkwaliteit. U wordt verzocht om hier wel aandacht aan te schenken.

#### ***Categorie 1 uitspraken:***

*3b. Op de hele Heuvelrug mogen, vanwege het grote belang van schoon water voor drinkwater en natuur, in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit.*

*3c. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico 's met zich*

*meebrengt voor de grondwaterkwaliteit, moeten maatregelen worden genomen om emissie naar grondwater te voorkomen.*

De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan worden voorgestaan voldoen aan het stand-still principe of zijn mogelijk een "step forward". In het gebied wordt het afgekoppelde grondwater niet geïnfilteerd vanwege hoge grondwaterstanden. Dit is ook positief voor de grondwaterkwaliteit. Het waterschap heeft reeds gevraagd om geen uitlogende bouwmaterialen toe te passen. Er zijn echter ook nog andere aspecten die invloed kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit, zoals onder andere bestrijdingsmiddelen. Graag ook aandacht hiervoor.

### Aandachtsgebied 3: Een gedifferentieerd, duurzaam veilig en aantrekkelijke woonomgeving

#### Categorie 1 uitspraak:

##### *1. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.*

Op pagina 27 van de Toelichting beschrijft u dat er plannen zijn om bij het tuincentrum 't Vaarderhoogt, op het perceel Dorresteinweg 72b, een bedrijfswoning te bouwen. De gevraagde locatie zou (deels) buiten de rode contour liggen, om reden waarvan een extra procedure zou moeten worden gevolgd om de rode contour te wijzigen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was het plan nog onvoldoende uitgekristalliseerd om direct mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Dit was voor u reden om voor het bouwen van de bedrijfswoning een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Naar mijn oordeel bevindt het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt zich in zijn geheel binnen de rode contour zoals die is opgenomen in de PRS. Een procedure voor afwijking of ontheffing van het provinciaal beleid zou dan ook niet nodig zijn.

#### III. Conclusie

Behoudens de hiervoor onder punt II weergegeven opmerkingen ten aanzien van enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan geeft het plan mij vanuit de optiek van het provinciaal belang geen aanleiding tot verdere opmerkingen.

Graag dring ik er bij u op aan om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. In dit verband wijs ik er voor de volledigheid en de duidelijkheid met nadruk op dat de gemaakte opmerkingen alle direct verband houden met het provinciaal belang, zoals dat is aangeduid in de Beleidslijn en is opgenomen in de PRV. Ter borging van dit provinciaal belang zal -zo nodig - het instrumentarium uit de Wro worden aangewend.

#### **Gemeentelijke reactie:**

In de toelichting is de beschrijving van het waterhuishoudkundig systeem aangepast naar aanleiding van het commentaar. Er is inderdaad geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor één of meer nieuwe woningen buiten de rode contouren.

#### **Vooroverlegreactie 2**

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2010 in werking zal treden middels de AmvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### **Gemeentelijke reactie:**

*Deze vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.*

#### **Vooroverlegreactie 3**

Het door u in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden voorontwerpbestemmingsplan

"Boerenstreek Overhees" geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het oppervlaktewater is goed opgenomen in het voornamelijk conserverende bestemmingsplan. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

#### **Gemeentelijke reactie:**

*Deze vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.*

#### **Vooroverlegreactie 4**

Hierbij de aangepaste alinea's m.b.t. de archeologie-paragrafen uit het bestemmingsplan Boerenstreek-Overhees.

##### **§2.2.2: Archeologie algemeen**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. De inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK) worden in navolging op deze ontwikkeling op dit moment vervangen door een op de gemeente Soest toegespitste Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart. De Archeologische Beleidsadvieskaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting hier van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen / moeten worden: middels planaanpassing of het behoud van informatie door opgraven. In hoofdstuk 5.5 zal ingegaan worden op de eventueel aanwezige archeologische waarden in, en de archeologische verwachting voor het plangebied.

##### **§5.5: Archeologie plangebied**

Uit een eerste inventarisatie van de Archeologische Beleidsadvieskaart komt naar voren dat er binnen het plangebied geen zones met bekende *archeologische waarden* opgenomen zijn. Wel zijn in het plangebied drie soorten *verwachtingsgebieden* aanwezig: twee zones met een **hoge verwachting**, twee zones met een **middelhoge verwachting**, en een zone met een **lage verwachting**. Deze verwachtingszones brengen ieder verschillende aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de aanleg- en bouwvergunningen (verwijzing naar artikelnummers), wanneer er bodemverstorende activiteit plaatsvindt dieper dan 30cm. onder maaiveld.

##### **Gemeentelijke reactie:**

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt wat betreft archeologie aangepast. Met andere woorden: archeo-proof gemaakt.





GEMEENTE  
SOEST

Postbus 2000  
3760 CA Soest

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

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