

**Toelichting en bijlagen
Onherroepelijk bestemmingsplan
Klaarwater Smitsveen en Bosstraat
NL.IMRO.0342.BPSOE0004-0401
13 maart 2013**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	7
1.4 Doelstelling	8
1.5 Leeswijzer.....	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis.....	10
2.3 Ruimtelijke structuur	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS.....	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING.....	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Ruimtelijke uitgangspunten.....	23
4.3 Functionele uitgangspunten	23
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEK.....	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Milieu-aspecten.....	27
5.3 Water.....	35
5.4 Natuur	37
5.5 Archeologie	37
5.6 Duurzaamheid	39
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1 Inleiding	41
6.2 De regels	41
6.3 De verbeelding	46
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan	49
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING.....	51
Bijlage 1:Inventarisatie bestaande bedrijven en inrichtingen	51
Bijlage 2:Een palet van kleuren in een zweem van groen 'Visie omgeving Bosstraat'	51
Bijlage 3:Nota van inspraak en vooroverleg art. 3.1.1. Bro	51
Bijlage 4:Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen.....	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het "Plan van aanval actualisering bestemmingsplannen Gemeente Soest" is de doelstelling geformuleerd om vóór 2014 tien actuele digitale bestemmingsplannen voor de gehele gemeente te hebben. Om de doelstelling te verwezenlijken worden de huidige 64 bestemmingsplannen samengevoegd tot tien bestemmingsplannen. Eén van de stappen, die nu moet worden genomen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat", waarin de juridische kaders worden vastgelegd. Tevens gaat het om een actualisering van de bestaande bestemmingsplannen "Klaarwater", "Smitsveen" en "Klein Engendaal 2000", omdat deze bestemmingsplannen al ouder zijn dan 10 jaar. In het plangebied lopen meerdere ontwikkelingen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet er een passende planologisch-juridische regeling opgesteld worden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" omvat de woonwijken Klaarwater, Smitsveen en Klein Engendaal.

Klaarwater:

De wijk Klaarwater is begin jaren zeventig gebouwd en heeft een rustig, groen en kindvriendelijk karakter. Kenmerkend in de wijk zijn de gedraaide posities van de woonblokken ten opzichte van elkaar, waardoor tal van kleine ruimten zijn ontstaan, die verschillend zijn ingericht als parkeergelegenheid of verblijfsgebied. Een probleem hiervan is, dat de achtertuinen vaak grenzen aan het openbaar groen, waardoor er achterkantsituaties ontstaan. Ook zijn op enkele plaatsen bergingen aan de voorzijde van de woningen toegestaan. De wijk wordt grotendeels begrensd door hoogbouw. De Vrijheidsweg vormt de overgang, of liever gezegd een buffer, tussen de wijk en het bedrijventerrein. Binnen de rand van de flats zijn eengezinswoningen gesitueerd. In het centrum van de wijk ligt een school en het appartementencomplex Honsbergen met een supermarkt op de begane grond. Aansluitend aan Honsbergen ligt het park Honsbergen. Langs de Beukenlaan bevindt zich nog een aantal niet-woonfuncties. De oorspronkelijke bebouwing langs de Beukenlaan en de Klaarwaterweg is nog duidelijk herkenbaar in de wijk.

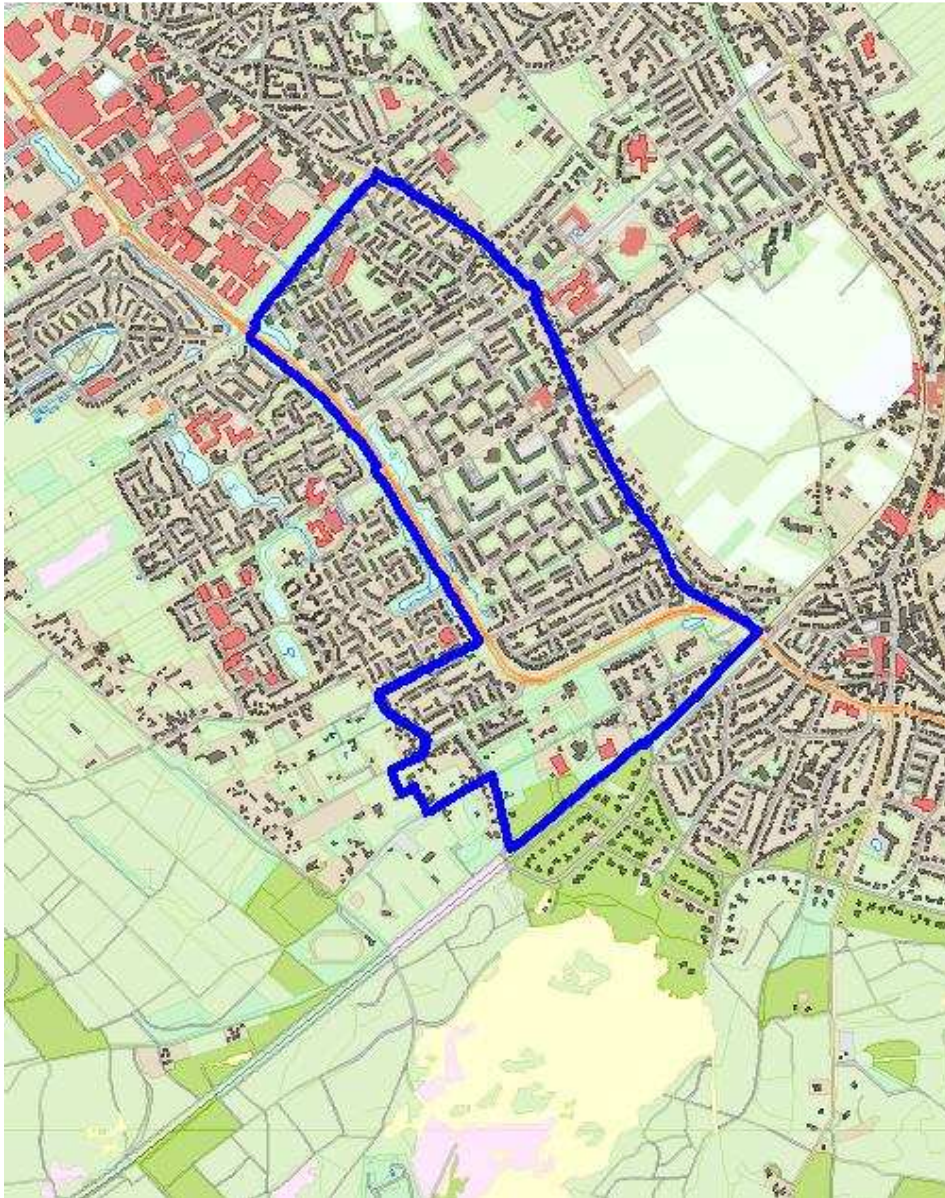
Smitsveen:

De woonwijk Smitsveen is gebouwd in de periode 1967-1972. De wijk is tot standgekomen in een veengebied zonder veel begroeiing. De aanleiding tot de bouw van deze wijk was het opvangen van de snel stijgende bevolkingsgroei. De bebouwing, en dan met name de oriëntatie hiervan, bepaalt de structuur van de wijk. De ruimten hier tussen zijn met groen opgevuld. Centraal door de wijk loopt de Smitsweg. Langs deze weg zijn centrale voorzieningen, als scholen en winkels, gesitueerd. Ten zuiden van deze weg zijn verschillende flatgebouwen gebouwd. Achter de oorspronkelijke bebouwing langs de Beukenlaan/Nieuweweg zijn lagere flats gebouwd. In het noorden en zuiden van de wijk zijn voornamelijk drive-in woningen gebouwd.

Klein Engendaal:

In het zuiden van het plangebied ligt de wijk Klein Engendaal. De wijk bestaat uit grondgebonden woningen. Belangrijkste kenmerk van dit gebied is de overwegend oost-west gerichte lineaire stedenbouwkundige structuur. Deze structuur is in het verleden bepaald door de aanwezigheid van bestaande bomenrijen. Hierdoor heeft dit gebied, ten opzichte van de rest van het plangebied, een geheel eigen identiteit. De Koningsweg vormt als verkeersader een barrière tussen het oostelijke en westelijke deel van deze woonbuurt.

Het plangebied "Klaarwater, Smitsveen en en Bosstraat" is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Soest. Het plangebied is ongeveer 149 hectare groot en bevat circa 5000 woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied grofweg begrensd door de Vrijheidsweg. Aan de oostzijde door de Beukenlaan en de Nieuweweg. Aan de zuidzijde door de spoorlijn Utrecht- Baarn en aan de westzijde door de Koningsweg en de Den Bliklaan, alsmede de woningbouwlocatie Bos en Duin.



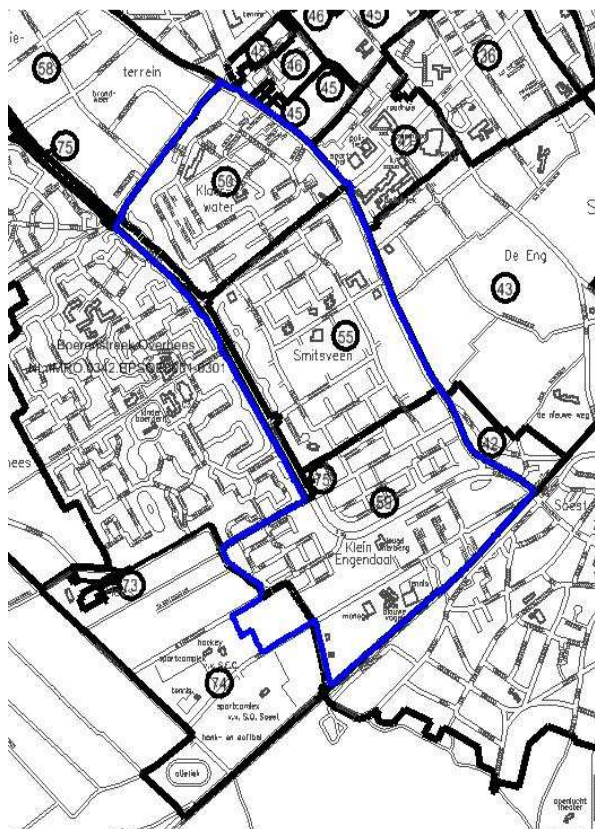
Figuur 1; Ligging plangebied

1.3 Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" gaat de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

Nummer op kaart	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
50	Klaarwater 2002	18-4-2002	16-07-2002	
55	Smitsveen	20-02-1986	09-12-1986	07-09-1989
59	Klein Engendaal 2000	21-12-2000	07-08-2001	15-05-2002
74	Hees1998 (gedeelte)	12-10-1998	12-10-1998	05-01-2001
75	Koningsweg (gedeelte)	15-12-1988	18-07-1989	

Het plangebied "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is belegd met diverse bestemmingsplannen van overwegend oudere datum. Deze plannen kennen over het algemeen regelingen, die niet zijn afgestemd op het nieuwe beleid van de provincie en gemeente. Door het verschil in vaststellingsdata van deze bestemmingsplannen bestaat er in zijn totaliteit geen rechtsgelijkheid voor de bewoners van de diverse wijken binnen het plangebied. Voor het gehele plangebied geldt, dat een actueel stelsel van planregels (regeling aan-/bijgebouwen; parkeernormen, etc.) ontbreekt. Bovenstaande bestemmingsplannen worden vervangen door het onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 2: ligging vigerende bestemmingsplannen

1.4 Doelstelling

Het plangebied "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is belegd met diverse bestemmingsplannen van overwegend oudere datum. Deze plannen kennen over het algemeen regelingen, die niet zijn afgestemd op het huidige beleid van de provincie en gemeente. Door het verschil in vaststellingsdata van deze bestemmingsplannen bestaat er in zijn totaliteit geen rechtsgelijkheid voor de bewoners en gebruikers van het plangebied. Voor het gehele plangebied geldt bovendien, dat een actueel stelsel van regels (regeling aan-/bijgebouwen; parkeernormen, etc.) ontbreekt. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om het gebied voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling en om ruimte te 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. Daarnaast heeft het bestemmingsplan tot doel om ruimte te bieden voor de bovengenoemde (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat daartoe de planologisch-juridische kaders voor de nieuwe ontwikkelingen.

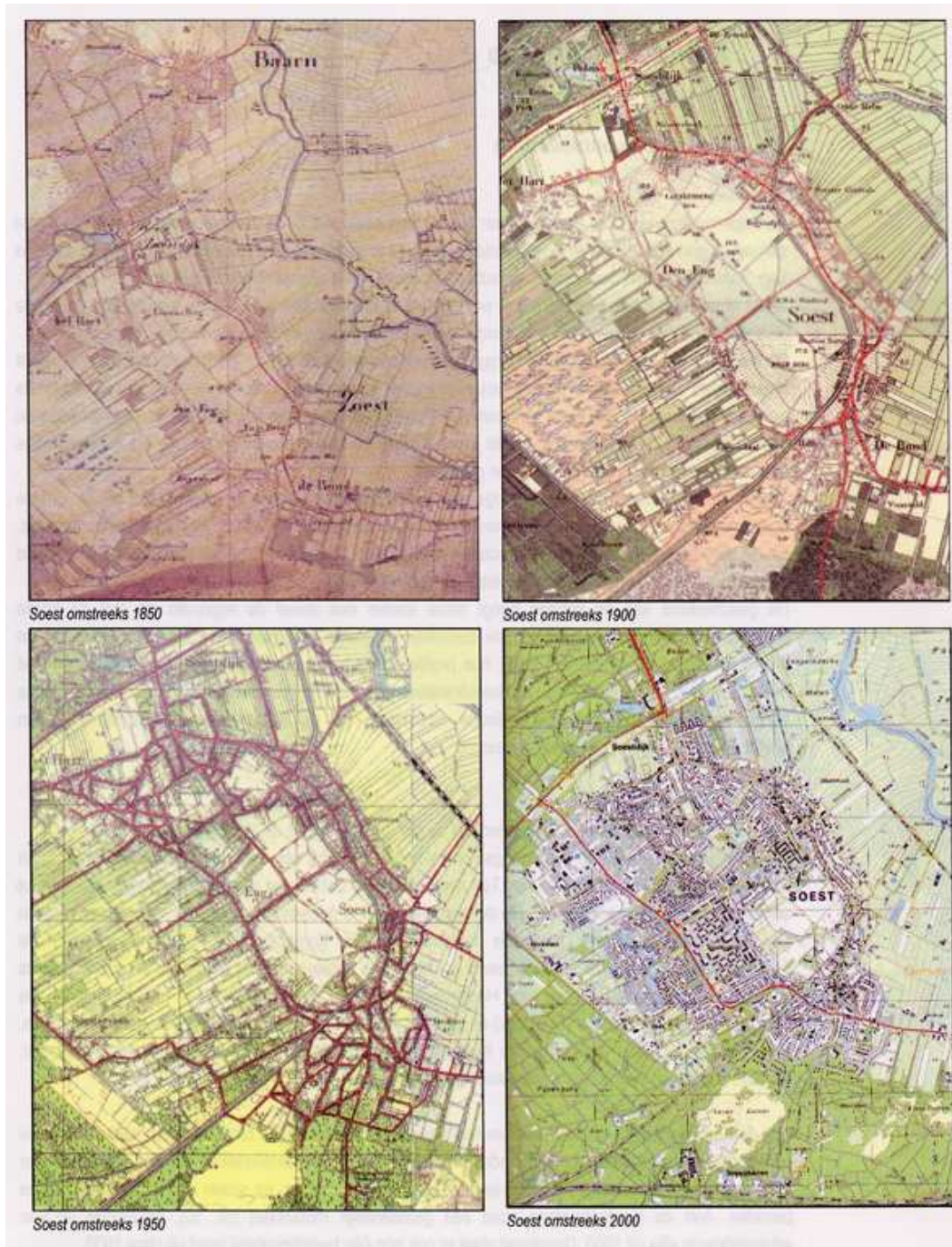
1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen, zoals dat is opgesteld begin 2009. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader van de Rijksoverheid en Provincie Utrecht beschreven. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid komt hierin per thema aan de orde. Bij nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in hoofdstuk 8 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 cultuurhistorie, monumenten en beschermd dorpsgezicht, alsmede de verkeers-, groen- en waterstructuur, en de overige voorzieningen.



Figuur 3; Ontstaansgeschiedenis Soest

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de overgang van hoog naar laag is reeds vóór 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flankesdorp [Een esdorp of brinkdorp is één van de dorpsvormen op de zandgronden in Nederland, over het algemeen ontstaan in de Hoge Middeleeuwen]. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen in de Eemvallei en in de richting Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg. In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode, waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie. De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat- Kerkstraat- Torenstraat- Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

2.3 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf komt de ruimtelijke structuur van het plangebied aan de orde. Hiertoe worden onderstaand de diverse deelstructuren in het plangebied besproken.

Klaarwater:

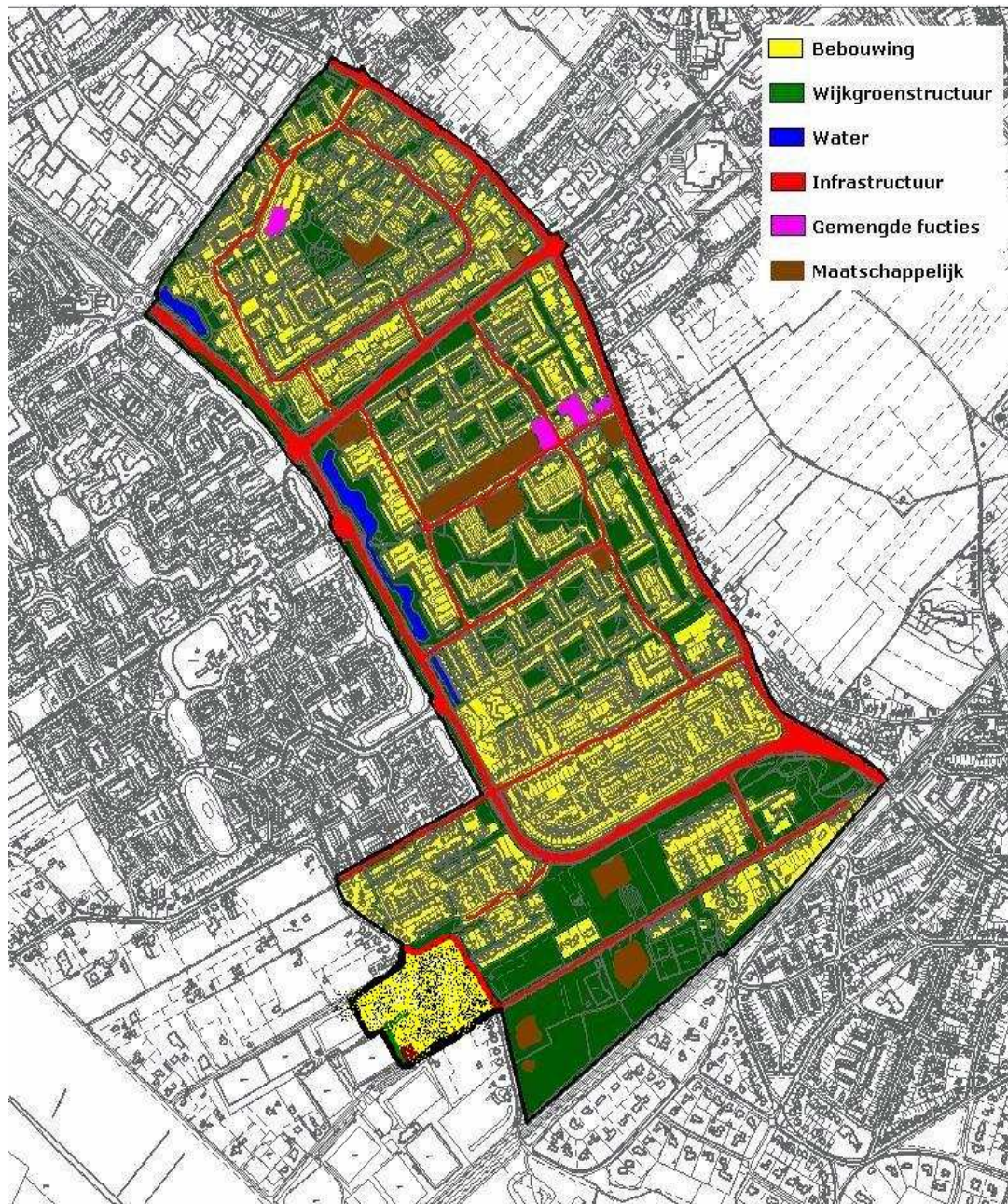
De wijk Klaarwater is begin jaren zeventig gebouwd en heeft een rustig, groen en kindvriendelijk karakter. Kenmerkend in de wijk zijn de gedraaide posities van de woonblokken ten opzichte van elkaar, waardoor tal van kleine ruimten ontstaan, die verschillend zijn ingericht als parkeergelegenheid of verblijfgebied. Een probleem is, dat achtertuinen grenzen aan het openbaar groen. Ook bergingen aan de voorzijde van woningen geven op enkele plaatsen geen fraai beeld. De wijk wordt grotendeels begrensd door hoogbouw. De Vrijheidsweg vormt de overgang of buffer tussen de wijk en het bedrijventerrein. Binnen de rand van de flats zijn de eengezinswoningen gesitueerd. In het centrum van de wijk is een basisschool alsook Honsbergen gesitueerd. Op de begane grond van Honsbergen bevindt zich een supermarkt en een restaurant, alsmede een ontmoetingscentrum en een kiosk, welke laatste als expositieruimte wordt gebruikt. Daarboven bevinden zich de appartementen voor de zelfstandig wonende ouderen. Langs de Beukenlaan komt naast woningen een aantal niet-woonfuncties voor. De bebouwing langs de Beukenlaan is oorspronkelijk en nog steeds duidelijk herkenbaar. De wijk is door middel van vijf ontsluitingswegen bereikbaar.

Smitsveen:

De wijk Smitsveen is gebouwd in de periode 1967 - 1972. Centraal door de wijk loopt de Smitsweg, waaraan de scholen en de winkels zijn gesitueerd. Oostelijk van deze weg liggen de flatgebouwen met 7 woonlagen. Aan weerszijden van deze flatgebouwen zijn in twee groepen drive-in woningen gesitueerd. Achter de bestaande bebouwing langs de Beukenlaan/Nieuweweg komen flatgebouwen met 3 woonlagen voor. Deze flatgebouwen komen ook voor langs de Dalweg. In het groen aan de rand van de wijk langs de Veenbesstraat zijn flatgebouwen in 6 en 10 woonlagen aanwezig. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum Smitshof. Door de ligging aan de Smitsweg is het winkelcentrum gemakkelijk te bereiken. De belangrijkste wegen, die zorgen voor de externe ontsluiting van de wijk, zijn de Koningsweg, de Nieuweweg en de Dalweg. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van Soest.

Klein Engendaal:

De oost-west gerichte lineaire stedenbouwkundige structuur is bepalend voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Binnen deze structuur zijn verschillende woonbuurtjes ontstaan met een geheel eigen stedenbouwkundige opzet, architectuur, identiteit en differentiatie. De buurten worden lusvormig ontsloten op de Eigendomweg en de Klein Engendaalweg in het gebied ten noorden van de Koningsweg en op de Pimpelmees en de Bosstraat in het gebied ten zuiden van de Koningsweg. De Koningsweg vormt als hoofdverkeersader de barrière tussen het noordelijk en zuidelijk deel.



Figuur 4: ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur en typologiën

Het plangebied bestaat grotendeels uit woningen. Het grootste deel van deze woningen bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen. Langs de rand van het plangebied, grenzend aan de Koningsweg, komen gestapelde woningen voor. In het middengebied van de wijk Smitsveen alsook langs de Dalweg komen eveneens gestapelde woningen voor.

2.3.2 Functionele structuur

In het plangebied is sprake van twee winkelgebieden. In de wijk "Klaarwater" is onder Honsbergen een klein winkelgebied met een supermarkt. In de wijk "Smitsveen" is een winkelcentrum met twee supermarkten en daarnaast onder andere een drogisterij, een groenteboer, opticiens en een videotheek. Bij de uitwerking van het detailhandelsbeleid is winkelcentrum Smitshof aangewezen als te versterken winkelcentrum van Soest-West.

2.3.2.1 Woongebied

De nadruk ligt op het wonen. Deze functie komt voor in de wijken "Klaarwater", "Smitsveen" en "Klein Engendaal".

2.3.2.2 Voorzieningengebied

In het plangebied zijn de volgende voorzieningen te vinden:

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In het plangebied zijn 4 basisscholen te vinden. Verder bevinden zich in de wijk "Smitsveen" een centrum voor welzijnsactiviteiten, een sporthal, een kerk, een dansschool en een medisch centrum met apotheek. Een kerk is er ook in de wijk "Klaarwater". Verder komen in het plangebied recreatieve en sociaal/medische voorzieningen voor. Het gaat om de Stayokay (hostel), de troephuizen van de scoutinggroepen De Paltz en Eemgeuzen en van de Fakkeldraagsters, de manege Nieuw Eldorado, het tennispark De Toss en het kinderdagcentrum De Blauwe Vogel.

Detailhandel

In de wijk "Klaarwater" is een supermarkt aanwezig. Verder komen in deze wijk aan de Beukenlaan diverse verspreid liggende winkels voor. Het gaat om een bakker en een fietsenmaker. In de wijk "Smitsveen" zijn 2 supermarkten, een drogisterij, een groenteboer en een opticien aanwezig.

Dienstverlening

Langs de Dalweg komt een kapper voor.

Gemengd

In de wijk "Smitsveen" is een videotheek aanwezig.

Horeca

Binnen het plangebied bevinden zich enkele horecagelegenheden. Deze bevinden zich onder Honsbergen in de wijk "Klaarwater". Alsook in de wijk "Smitsveen" in het winkelcentrum en op enkele locaties aan de Nieuweweg.

Bedrijvigheid

In het plangebied komen langs de Beukenlaan en de Nieuwweg enkele kleinschalige bedrijfjes voor.

Recreatie

In het plangebied komen verspreid groene gebieden voor waar kan worden gerecreërd.

2.3.3 Cultuurhistorie

Voor dit onderwerp wordt in hoofdstuk 3.2.4 inhoudelijk nader ingegaan.

2.3.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komt één rijksmonument voor. Het gaat om de voormalige boerderij Eigendomweg 151. Het plangebied heeft geen gemeentelijke monumenten. Ook kent het plangebied geen beschermd stads- of dorpsgezicht.

2.3.5 Verkeersstructuur

2.3.5.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Beukenlaan en de Nieuweweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Koningsweg. De Koningsweg vormt de belangrijkste noord-zuidverbinding in Soest. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Vrijheidsweg. De spoorlijn Utrecht- Baarn vormt de zuidgrens. Het gebied wordt doorsneden door de Dalweg. Alle hiervoor genoemde wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van Soest. De wijk "Klaarwater" is door middel van vijf ontsluitingswegen bereikbaar. Vanaf de Vrijheidsweg via de Jan de Rooijstraat. Vanaf de Beukenlaan via de Wiardi Beckmanstraat en de Wijnand Toplaan. Vanaf de Dalweg via De Akkeren en de Haverweerd. De Koningsweg heeft geen enkele aansluiting met de wijk. De primaire verkeersontsluiting in de wijk bestaat uit een binnenring, die kortgesloten wordt door één dwarsstraat (de Gerrit van der Veenstraat). Aan deze ring liggen doodlopende aftakkingen, die naar verschillende woonerven leiden. De wijk "Smitsveen" heeft twee aansluitingen op de Dalweg, twee aansluitingen op de Koningsweg en een aansluiting op de Nieuweweg. Het gebied "Klein Engendaal" wordt doorsneden door de Koningsweg. Het gedeelte ten noorden van de Koningsweg wordt ontsloten via de Eigendomweg, die een aansluiting heeft met de Nieuweweg en met de Koningsweg. Een andere ontsluiting is de Klein Engendaalweg op de Koningsweg. Het gedeelte ten zuiden van de Koningsweg heeft twee aansluitingen op de Koningsweg, de Pimpelmees en de Bosstraat. De Bosstraat vormt in dit gebied een belangrijke doorgaande route naar de sportterreinen.

2.3.5.2 Parkeren

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

Klaarwater:

Het parkeren in deze wijk wordt voor een groot deel op het eigen terrein opgelost. Voor het overige parkeren zijn verspreid door de wijk parkeervakken gecreëerd, variërend van enkele tot 100 auto's. Bij Honsbergen ligt een groot parkeerterrein voor onder andere de bezoekers van de supermarkt.

Smitsveen:

Het parkeren vindt overwegend plaats op openbare parkeerplaatsen. Alleen bij de drive-in woningen en bij de woningen langs de Nieuweweg wordt geparkeerd op eigen terrein.

Klein Engendaal:

Het parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats.

Bij nieuwe bouwplannen wordt het parkeren beoordeeld op basis van de in de "Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010" van de Gemeente Soest vastgestelde normen. Dit ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk.

2.3.5.3 Langzaam verkeer

Binnen het plangebied is een aantal belangrijke fietsverbindingen aanwezig. Langs de Koningsweg ligt aan beide zijden een vrijliggend fietspad. Deze route is een belangrijke noord-zuid verbinding. Een vrijliggend fietspad ligt ook aan beide zijden van de Dalweg. De Dalweg is de belangrijkste oost-westverbinding in Soest.

2.3.5.4 Openbaar vervoer

Het plangebied wordt ontsloten met twee buslijnen.

2.3.6 Groenstructuur

2.3.6.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied (www.minInv.nl).

2.3.6.2 Ecologische hoofdstructuur

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

2.3.6.3 Groenstructuur in de wijken

Klaarwater:

Van de oorspronkelijke historische beplanting zijn drie parallelle groene assen gespaard gebleven. Deze houtwallen zijn overblijfselen van de oorspronkelijke verkaveling van het landelijk gebied en hadden als functie de verspreid liggende boerderijen te ontsluiten. Deze houtwallen maken deel uit van de structuur van de wijk. Langs de Klaarwaterweg zijn laanbomen aanwezig. Het centraal gelegen openbare park Honsbergen is gericht op de voetganger en de fietser. In het park worden diverse recreatieve en speelmogelijkheden aangeboden.

Smitsveen:

Het groen in de wijk is bepaald door de bebouwingsstructuur. Tussen de hooggelegen flats zijn de open ruimten opgevuld met groen. Een 2-tal oude bomenstructuren is bij de ontwikkeling van de wijk behouden (Winterkoning en nabij Valeriaanstraat/Amnestylaan).

Klein Engendaal:

De groenstructuur in het noordelijk en westelijk deel van de wijk wordt gevormd door overwegend oost-west gerichte bomenrijen en houtwallen (inlandse eiken), die dit gedeelte van de wijk een eigen karkater geven en de oorspronkelijke kavelstructuur volgen. De groenstructuur in het zuidelijke gedeelte van de wijk wordt gekenmerkt door bosopstanden en houtwallen, onderbroken door open en bebouwde ruimten. De houtwallen langs de Bosstraat en de bomenrijen langs de Koningsweg hebben daarin een markerende functie.

2.3.7 Waterstructuur

2.3.7.1 Grondwater

De grondwaterstromen bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem.

Voor de waterhuishouding in het plangebied zijn de volgende oppervlaktewateren van belang: de watergang langs de Koningsweg, de Zuidergracht en de Praamgracht. De watergang langs de Zuidergracht heeft een flexibel peil van ongeveer NAP+ 1.60 m. Het peil wordt in stand gehouden door een regelbare stuw in de Praamgracht ter hoogte van paleis Soestdijk. De vijver langs de Koningsweg heeft een peil van NAP+ 2.00 m., dat in stand wordt gehouden door een vaste overlaat naar een duiker in de Koningsweg, die uitmondt in de watergang langs de Jachthuislaan.

2.3.7.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijvers langs de Koningsweg. De afstroming vindt plaats in noordelijke richting naar de Praamgracht, die afwatert op de Eem.

2.3.7.3 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 oppervlakten (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater van verhardingen moet door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar infiltratievoorzieningen. Aparte regenwaterriolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een infiltratievoorziening alsnog wegstromen. De regenwaterriolen en infiltratievoorzieningen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Het regenwater van daken moet zoveel mogelijk op het perceel zelf geïnfiltreerd te worden. Er mogen geen overstorten op het vuilwaterriool aangelegd worden. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool aangelegd worden. Het vuilwaterriool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

2.3.8 Overige voorzieningen

2.3.8.1 Speelvoorzieningen

In het plangebied komen verspreid speelvoorzieningen voor. In principe zijn speelvoorzieningen te realiseren in de bestemmingen "Groen - Structuurgroen", "Groen - Wijkgroen" en "Verkeer". Veranderingen in de speelvoorzieningen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" 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.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 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. Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende: - verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing 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'.

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.

3.2.2 Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

Met de Wet ruimtelijke ordening verandert ook de manier waarop de Rijksoverheid nationale doelen handhaaft bij provincies en gemeenten. Die vereisten legt de Rijksoverheid juridisch vast met een Algemene Maatregel van Bestuur. Dat is de AMvB Ruimte. Daarmee garandeert de Rijksoverheid dat bijvoorbeeld gemeenten voldoende rekening houden met waterberging voor grote rivieren. Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de

AMvB Ruimte. Gelet op het feit, dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat gecombineerd met het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt er van uitgegaan, dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in de AMvB. Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 2009 ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden, doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving. Het was mogelijk van 3 augustus tot en met 13 september 2011 een zienswijze te geven op de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het plan Milieueffectrapport (planMER) behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de ontwerp-Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Amvb Ruimte) (eerste aanvulling).

3.2.3 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, het Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2.4 Nota Belvédère

In de nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijk beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijk als het landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

3.2.5 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo genoemd) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers: - pijler 1: cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen. - pijler 2: krachtiger en eenvoudiger regelgeving. - pijler 3: bevorderen van herbestemmingen. Concreet leidt de modernisering tot aanpassing van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening), het opstellen van de Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten. Met de genoemde aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 juli 2011 moeten gemeenten aangeven hoe met cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen wordt omgegaan. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in dat kader een zogenaamde handreiking Erfgoed en Ruimte opgesteld. Deze handreiking helpt bij het omgaan met erfgoed en het maken van de keuzes. Waar mogelijk is gewezen op de wettelijke verplichtingen. Deze handreiking geeft aan welke opties er zijn, laat praktijkvoorbeelden zien en verwijst naar plekken waar aanvullende informatie te vinden is. Wat in ieder geval verplicht is op basis van het gewijzigde Bro is het volgende: - In de toelichting dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Archeologie is hiervan een onderdeel. - Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting dienen beschermde Stads- en dorpsgezichten te worden opgenomen en beschreven. Indien daartoe noodzaak bestaat dient een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten in de planregels te worden opgenomen voor bodemingrepen. De Monumentenwet stelt het verplicht een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten (voorheen aanlegvergunning) op te nemen in het bestemmingsplan voor bepaalde bodemingrepen. In het bestemmingsplan wordt expliciet aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning verplicht is.

3.2.6 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

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 gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

In paragraaf 5.5 ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het Bestemmingsplangebied en de geldende regimes.

3.2.7 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.

3.2.8 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.

3.2.9 Ecologische hoofdstructuur

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.

3.2.10 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het NBW 2002 is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

3.2.11 Watertoets

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

3.2.12 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.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 2005-2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid, dat voor Soest van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode 2005-2015. In de Structuurvisie worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, als uitwerking van het credo kwaliteit, uitvoering en samenwerking: - zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt; - water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt; - infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties; - verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd. - landelijk gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het bestemmingsplangebied valt geheel binnen de rode contour. 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.

3.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro

Om het Streekplan 2005-2015 na 1 juli 2008 slagvaardig te kunnen blijven toepassen hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 23 juni 2008 het Streekplan 2005-2015 beleidsneutraal omgezet in de "Beleidslijn nieuwe Wro". Wanneer gesproken wordt over het Streekplan worden de op dit moment geldende streekplannen bedoeld: het Streekplan 2005-2015, de streekplanuitwerkingen Hart van de Heuvelrug I en II, en de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Samen met de handleiding bestemmingsplannen 2006 vormt het Streekplan het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen in brede zin. De Beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat onder de nieuwe Wro van de provincie verwacht mag worden: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten wordt vastgelegd. Omdat de inhoud van het streekplan niet verandert, heeft deze beleidslijn geen consequenties voor het bestemmingsplan.

3.3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

3.3.4 Waterplan 2010-2015

Het plan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Hierbij heeft een verregaande integratie plaatsgevonden van recente ontwikkelingen in het waterbeleid zoals Waterbeheer in de 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast wordt specifieke aandacht gegeven aan watertekort in de zomer en de veiligheid van regionale waterkeringen. Het plangebied is gelegen in het waterhuishoudkundige subgebied "Parels en Hoenders". Voor dit gebied ligt de nadruk op het vasthouden van het grond- en oppervlaktewater (niet afwentelen, verdroging en bodemdaling tegengaan) in combinatie met het gebruik van het water binnen het gebied.

3.3.5 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 hoeveelheid en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. De 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.

3.4.2 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

De gemeenteraad van Soest heeft op 30 oktober 2008 de beleidsnota van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan ('GVVP') vastgesteld. Het GVVP bestaat uit drie delen; de Kadernota, de Beleidsnota en het Uitvoeringsprogramma 2009-2010. 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. Deze maatregelen passen binnen het nieuwe bestemmingsplan. In de gemeente geldt de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds'(1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest. In deze nota is geregeld aan welke parkeernormen moet worden voldaan en waaraan wordt getoetst.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het landschap is uitgebreid geanalyseerd. Op grond daarvan wordt de gewenste ontwikkeling per deelgebied aangegeven. Het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten, die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit, casu quo haar groen-blauwe structuur vormt het voornaamste doel. Ook het opstellen van de bijhorende beleidskaders voor de gemeenten maakt hier onderdeel van uit. Het LOP dient ervoor om alle ontwikkelingen in het buitengebied te (be)geleiden, die te maken hebben met landschap. En het LOP is zeer geschikt voor het voeren of continueren van een actief gemeentelijk landschapsbeleid. De andere doelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan zijn: - een bijdrage leveren aan de dynamiek en daarmee de kwaliteit van het landschap; - het stimuleren van lokale en regionale initiatieven, zodat de identiteit en verscheidenheid van het landschap wordt versterkt; - de zorg voor de ontwikkeling van het landschap dicht bij de burger en het lokale bestuur brengen; - daadwerkelijk de uitvoering van projecten in gang zetten; - zorgen voor een helder kader op lokaal niveau voor de beoordeling van ingrepen uit een oogpunt van landschapskwaliteit. Het uitvoeringsprogramma bevat een groot aantal uit te voeren concrete projecten. Binnen het plangebied komen geen grote overgangsgebieden voor die in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voorkomen.

3.4.4 Groenstructuurplan "Staalkaart in het groen"

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 (bijv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bijvoorbeeld entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, zijnde 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. In het bestemmingsplan zijn de belangrijke groenstructuren vastgelegd. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Structuurgroen', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen. De overige groenstructuren dan wel groengebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Wijkgroen'.

3.4.5 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. Te weten: 1) Plaatsing; 2) Vorm/Maatvoering; 3) Detaillering; 4) Materiaal/Kleur; 5) Overig. Voor de wijken "Klaarwater", "Smitsveen" en "Klein Engendaal" zijn in de Welstandsnota 2004 gebiedscriteria opgenomen. Voor het plangebied gelden geen beeldkwaliteitsplannen.

3.4.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

In juni 2010 is het Duurzaamheidsplan 2010-2014 vastgesteld. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

1) 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. 2) 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

1) Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met één stap omhoog te brengen (bijv. van D naar C). 2) Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren. 3) In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen.

3.4.7 Sociaal-economisch beleid gemeente Soest 2008-2015

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

3.4.8 Detailhandelsbeleid

In het detailhandelsbeleid voor de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekozen voor één sterk hoofdwinkelcentrum in de Van Weedestraat en concentratie van de dagelijkse winkelfunctie in een wijkwinkelcentrum in het westen van Soest en in Soest-Zuid.

3.4.9 Gemeentelijke woonvisie

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. Ook in de wijk Soest-Zuid zoekt de gemeente naar ruimte om deze opgave te realiseren. Uitbreidingslocaties in deze wijk zijn er niet, woningbouw zal daarom plaatsvinden op inbreidingslocaties (benutting open plekken en herbestemming). Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Voor het plangebied betekent dit het inzetten op betaalbare woningbouw én geschikte woningen voor senioren. Verder streeft de gemeente naar verder 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 €500,00/535,00 huur, tot €200.000,00 koop) behoren. Behalve betaalbare woningbouw is er in het plangebied ook behoefte aan woningen voor senioren. Het plangebied is gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen en is daarmee voor senioren zeer aantrekkelijk. Bovendien zorgen senioren, die verhuizen van grote eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen met kwaliteit voor veel doorstroming binnen de wijk. Dit vraagt in ieder geval om aantrekkelijke woningen voor senioren, die in huurwoningen en kleinere koopwoningen wonen. Dit

zorgt weer voor het vrijkomen van betaalbare woningen. Maar ook bij senioren, die nu in dure eengezinswoningen wonen, is er een behoefte aan gelijkvloerse woningen met kwaliteit. Het principe is, dat verhuizen binnen de eigen wijk mogelijk moet zijn om sociale verbanden in stand te houden. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. Vooralnog zijn er in het bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering.

3.4.10 Monumenten

Binnen het plangebied komt één rijksmonument voor. Het gaat om de voormalige boerderij Eigendomweg 151. Het plangebied heeft geen gemeentelijke monumenten. Ook kent het plangebied geen beschermd stads- of dorpsgezicht.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Zoals al in hoofdstuk 1 is aangegeven, is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan verwerkt voor zover het bestaand beleid betreft of als de ontwikkelingen dusdanig concreet zijn, dat er randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan de plannen. Daarnaast wordt het beleid, dat in de afgelopen periode is ontwikkeld, opgenomen. De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" 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.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

4.2.1 Algemeen

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, zoals die beschreven is in paragraaf 2.3, 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. De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor het plangebied 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.

4.2.2 Gerealiseerde ontwikkelingen

Gedurende de afgelopen bestemmingsplanperiode 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, 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.

4.2.3 Nieuwe ontwikkelingen

De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristalliseerd is zullen in het plan worden opgenomen. Voor de plannen, die nog niet voldoende helder zijn, zal een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

Nr.	Project	Adres	Huidige functie	Nieuwe functie
1.	11 woningen	Bosstraat/Den Blietlaan	Bostuin	Wonen
2.	5 woningen	Houtsnip	Groen	Wonen
3.	14 woningen	Weegbreestraat	Wonen onbebouwd	Wonen bebouwd
4.	1 of 2 woningen	Beukenlaan	Bedrijf	Wonen
5.	1 woning	Eigendomweg	Tuin	Wonen
6.	1 clubgebouw	Bosstraat	Groen - Wijkgroen	Maatschappelijk

Locatie Bos en Duin:

Voorts is er op de locatie Bosstraat 80 plus enkele aangrenzende percelen een nieuwbouwontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling betreft het realiseren van 20 halfvrijstaande woningen, 2 vrijstaande woningen op ruime kavels en een horecalocatie. Ten behoeve van de realisatie van de 22 woningen en de horecalocatie wordt de huidige aanwezige bebouwing binnen het projectgebied gesloopt. Het doel van de voorgenomen herontwikkeling is het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de zuidzijde van de kern Soest.

4.3 Functionele uitgangspunten

4.3.1 Wonen

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 lintbebouwingstructuur,

karakteristieken van de wijken en/of cultuurhistorie. Alle drie de wijken hebben een eigen karakteristiek. Deze karakteristieken zijn te waarborgen door verdichting van woningbouw te voorkomen.

4.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In zijn algemeenheid wordt in de toekomst een toename van het ruimtebeslag voor zorg- 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.

4.3.3 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. De locatie Honsbergen voor een supermarkt en het winkelcentrum Smitshof blijft bestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een verdere uitbreiding van het winkelcentrum Smitshof. Lid 1 is als winkelbestemming in dit bestemmingsplan opgenomen. Winkelcentrum Smitshof is bij de uitwerking van het detailhandelsbeleid aangewezen als te versterken winkelcentrum voor Soest-West. Op dit moment is er geen aanleiding om hiervoor in het bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen.

4.3.4 Horeca

Binnen het plangebied van "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" kunnen de bestaande horecagelegenheden blijven gehandhaafd. Uitbreiding van het aantal horecagelegenheden is niet aan de orde.

4.3.5 Bedrijven

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 "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" 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. Bedrijven, die qua milieucategorie niet meer passen binnen de woonwijk, zijn specifiek aangeduid om zo bestaande rechten te handhaven.

4.3.6 Verkeer

De doorstroming moet in eerste instantie door regionale aanpak van de doorstroming verminderen. Als dit onvoldoende oplossing biedt, wordt bekeken of kruispunten eenvoudiger kunnen worden ingericht. Het GVVP spreekt zich uit over de categorisering van wegen. Het gehele wegennet van Soest moet onder de loep worden genomen en de wegen moeten zo worden ingericht dat deze passen bij de vastgestelde categorie. Binnen Soest worden gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen A en erftoegangswegen B onderscheiden. De gebiedsontsluitingswegen staan gelijk aan de hoofdwegenstructuur. Erftoegangswegen A ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben uitsluitend een verkeersfunctie. Erftoegangswegen B ontsluiten de bestemmingen en hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie. De categorisering heeft ook voor de fiets gevolgen.

4.3.6.1 Ontwikkelingen

Er 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 het plangebied verminderen en zal de verwachte toename kleiner zijn.

4.3.6.2 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.

4.3.7 Water

4.3.7.1 Grondwater

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

4.3.7.2 Oppervlaktewater

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

4.3.7.3 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 regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Aparte regenwaterriolen dienen onderling met elkaar verbonden te worden. Hierdoor kan het regenwater bij een eventuele verstopping van een regenwaterriool alsnog wegstromen. De regenwaterriolen dienen reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Er mogen geen overstorten op het vuilwaterriool aangelegd worden.

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

4.3.7.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen te weeg.

4.3.8 Groen

De bestaande groenvoorzieningen blijven gehandhaafd. Het bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige uitbreidingen van het groen. Het groen met één of meerdere functies voor heel Soest vormt de hoofdgroenstructuur en krijgt de bestemming 'Groen - Structuurgroen'. Binnen deze bestemming zijn ruimtelijke ontwikkelingen niet wenselijk en is géén bebouwing of ontsluitingsverharding toegestaan. Het structurele wijkgroen krijgt de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan. Het overige groen krijgt de bestemming 'Verkeer'.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. De eisen ten aanzien van deze milieuaspecten vloeien voort uit wetgeving van Europa en het Rijk. Het betreft dan met name de onderdelen geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. Ook wordt ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie. De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 richtinggevend. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in de gebieden van dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden vermindert, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming, die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen. In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. De milieuaspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie.

5.2 Milieu-aspecten

5.2.1 Milieu-effectrapportage

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 2.3.6.1 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.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) 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.

5.2.2.2 Situatie in het plangebied

Bij de verdere ontwikkeling van de ontwikkellocaties zal het aspect bodem worden bekeken.

5.2.3 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: 1) het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; 2) 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 (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

5.2.3.1 Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering 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.

5.2.3.2 Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de 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: 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'.

5.2.3.3 Functiemenging

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 functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten, die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging 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.

5.2.3.4 Situatie in het plangebied

Het plangebied is overwegend een woonwijk. Door de ligging en de 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.

5.2.3.5 Nieuwe ontwikkelingen

Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de diverse wijzigingsbevoegdheden zal (veld)onderzoek gedaan moeten worden om te kijken of er zich geen veranderingen hebben voorgedaan. Bij de ontwikkeling van het gebied zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden, dat de ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de reeds aanwezige functies.

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is 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 (bijv. 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 gezoneerde (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 tot vaststelling van hogere waarden worden gedaan. 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 zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

5.2.4.2 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 Wet geluidhinder is de zonering van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk of buitenstedelijk gebied) en van het aantal rijstroken. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB (Lden). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 53 dB (Lden).

5.2.4.3 Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben volgens art 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(Lden).

5.2.4.4 Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers moet op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk, de geluidbelasting buiten de zone hoger wordt dan de voorkeurgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonnodig maatregelen worden getroffen. De voorkeurgrenswaarden bedragen respectievelijk 50 en 55 dB(A) (etmaalwaarde).

5.2.4.5 Situatie in het plangebied

Door de aanwezigheid van een aantal drukke wegen in het plangebied bestaat er veelal een beperking ten aanzien van nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor nieuwbouplannen of locaties waar een functiewijziging plaatsvindt naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen is akoestisch onderzoek nodig. Langs de hoofdwegenstructuur zal vrijwel altijd een hogere waarde nodig zijn. Aangezien toename van het railverkeer niet significant verandert en binnen deze zones geen nieuwe bouwmogelijkheden zijn opgenomen, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. In de periode, dat vaststelling van dit bestemmingsplan plaatsvindt, zal ook het bestemmingsplan "Soestdijkse Grachten" worden vastgesteld. In dat bestemmingplan wordt het onmogelijk gemaakt voor 'grote lawaaimakers' om zich in het gebied te vestigen. Dit heeft tot gevolg, dat de geluidzone van IT Soestdijk vervalt. Een deel van die zone ligt over "Klaarwater", onderdeel van dit bestemmingsplan. De zone in dit plangebied vervalt op het moment, dat het bestemmingsplan "Soestdijkse Grachten" is vastgesteld.

5.2.5 Geur

5.2.5.1 Algemeen

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is, dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken, zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen: 1) als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig; 2) als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid; 3) voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd; 4) de mate van hinder, die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag; 5) 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.

5.2.5.2 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 Wet geurhinder en veehouderij 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. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is het mogelijk binnen de gemeente geurbeleid te ontwikkelen. Door het opstellen van geurbeleid is het mogelijk van normen uit de Wet geurhinder en veehouderij af te wijken. Om van de wettelijke normen af te mogen wijken, dient binnen de gemeente een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening met betrekking tot geurhinder te zijn opgesteld. Binnen de gemeente Soest wordt momenteel geurbeleid ontwikkeld.

5.2.5.3 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 Activiteitenbesluit worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient er bij de handhaving niet te worden bezien of er spraken is van onaanvaardbare geurhinder maar of de maatregelen uit het besluit goed worden nageleefd. In de bedrijven welke onder de vergunningplicht vallen dient in de milieuvergunning een acceptabel geurhinderniveau vast te stellen.

5.2.5.4 Situatie in het plangebied

De gebieden van het betreffende bestemmingsplan bestaan voornamelijk uit woningbouw. Deze worden bestempeld als geurgevoelige objecten. Wanneer een bedrijf onder de werkingssfeer van de AMvB valt is het niet nodig specifieke voor het bedrijf geldende geurnormen op te nemen om het acceptabele hinderniveau vast te leggen. De voorschriften uit de voor het bedrijf geldende

AMvB worden geacht de geurhinder te voorkomen of voldoende te beperken. Bij geurproblemen dient de handhaving zich bezig te houden met de vraag of de maatregelen uit het besluit goed worden nageleefd. Voor de bedrijven welke onder de vergunningplicht vallen dient in de milieuvergunning een acceptabel hinderniveau opgenomen te zijn. 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. Het betreft hier een overwegend conserverend bestemmingsplan en er zullen naar verwachting op het gebied van geurhinder geen grote wijzigingen plaatsvinden. Ook niet voor wat betreft de aangegeven ontwikkelingen. Voor de huidige veehouderijen zijn dan ook de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt. Het beleid van de gemeente is er op gericht om hinderlijke bedrijven uit de woonwijken te plaatsen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is het mogelijk binnen de gemeente geurbeleid te ontwikkelen. Door het opstellen van geurbeleid is het mogelijk van normen uit de Wet geurhinder en veehouderij af te wijken. Om van de wettelijke normen af te mogen wijken, dient binnen de gemeente een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening met betrekking tot geurhinder te zijn opgesteld. Binnen de gemeente Soest wordt momenteel geurbeleid ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van deze plannen zal er nadrukkelijk getoetst worden aan het geldende beleid.

5.2.6 Luchtkwaliteit

5.2.6.1 Algemeen

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: 1) Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM; 2) Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM; 3) 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 Samenwerkingprogramma Lucht. In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel -onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 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 is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.2.6.2 Situatie in het plangebied

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

5.2.7 Externe veiligheid

5.2.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk: 1) bedrijven waar activiteiten plaatsvinden, die gevolgen hebben voor de externe veiligheid; 2) 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 infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

5.2.7.2 Risicovolle 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 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.

5.2.7.3 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: 1) 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers; 2) 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers; 3) 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

5.2.7.4 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.

5.2.7.5 Buisleidingen

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit vervangt de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Bevb gaat uit van de systematiek, zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent, dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaires, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Daarnaast voorziet het Bevb voor buisleidingen in een zogenoemde belemmeringenstrook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Voor leidingen voor aardgas met een druk tussen 1600 en 4000 kPa (40 Bar) geldt een belemmeringenstrook van tenminste 4 meter. Op deze belemmeringenstrook is dan een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Het gaat dan om werken en werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de integriteit en de werking van de leiding aan kunnen tasten. Een uitzondering hierop vormen graafwerkzaamheden, die vallen onder de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan, behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast.

5.2.7.6 Kabels en leidingen

5.2.7.6.1 Algemeen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn de volgende circulaires van belang: 1) de circulaire Zonering langs hoogdrukaardgasleidingen; 2) 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, recreatieterreinen 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 rechtstrook. 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.

5.2.7.6.2 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.

5.2.7.6.3 Conclusie

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

5.3 Water

5.3.1 Waterbeleid

5.3.1.1 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: 1) aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; 2) verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies; 3) duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; 4) er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

5.3.1.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd, dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen, die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij 'Ruimte voor de Rivier'. Het rijk vindt het daarbij van belang, dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

5.3.1.3 Provinciaal beleid Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn: 1) Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland. 2) Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijk en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren. 3) Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden. De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen, dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

5.3.1.4 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 beschermd 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.

5.3.1.5 Gemeentelijk Waterplan 2011- 2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. In het waterplan is een visie voor 2030 opgesteld per deelgebied. In de ambities komen enkele gebiedsspecifieke keuzes naar voren binnen de gemeente Soest voor de deelgebieden Soesterveen, de Paltz, Soesterduinen en Eempolder. Het plan bevat een vertaling van landelijke en regionale doelstellingen naar gemeentelijk beleid. 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 geïnfilteerd. 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.

5.3.1.6 Grondwaterplan Soest

Het grondwaterplan beschrijft de visie van de gemeente op water tot 2030. In het Grondwaterplan wordt de wijze beschreven waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplicht voor grondwaterbeheer. Het is een wettelijke verplichting eens in de vijf jaar de waterbeleidsplannen te actualiseren. Het Waterplan en het Grondwaterplan dienen als achtergronddocument voor het Rioleringsplan. Het Grondwaterplan van de gemeente Soest geeft een beeld van beleid en uitgangspunten en biedt inzicht in de algemene geohydrologische situatie en de omvang van de grondwaterproblematiek in de gemeente Soest. Het beschrijft een concrete strategie voor de aanpak van grondwaterproblemen (inclusief monitoring) en geeft uitgangspunten voor het beheer.

5.3.2 Watertoets

5.3.2.1 Algemeen

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

5.3.2.2 Conclusie

In het bestemmingsplan rekening gehouden met de ingebrachte reactie van het waterschap Vallei & Eem.

5.3.3 Waterkwantiteit en -kwaliteit

5.3.3.1 Water bij nieuwe ontwikkelingen

5.3.3.1.1 Grondwater

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

5.3.3.1.2 Oppervlaktewater

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

5.3.3.2 Afval- en regenwater

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

5.3.3.3 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.

5.4 Natuur

5.4.1 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: 1) beschrijving planten en dieren (soorten, populaties) welke voorkomen; 2) beschrijving ecologische relaties; 3) waardering planten, dieren en ecologische relaties; 4) beschrijving van de mogelijkheden voor behoud en ontwikkeling; 5) beschrijving relevantie EHS; 6) beschrijving mate van bescherming van de aanwezige waardevolle gebieden; 7) 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.

5.4.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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

5.4.3 Het Landschapsontwikkelingsplan 2005

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.

5.5 Archeologie

Een grafheuvel, een stuk aardewerk of vuursteen, resten van een middeleeuws klooster of van de vroegste bewoning van Soest. Allemaal archeologische sporen, die in de bodem van onze gemeente verborgen liggen. En dat wil de gemeente het liefst zo houden, want de manier waarop dit bodemarchief het best bewaard blijft voor de toekomst, is door er vanaf te blijven. Dit is natuurlijk niet altijd mogelijk. Er moet namelijk ook gebouwd worden, er moeten nieuwe wegen worden aangelegd en akkers moeten worden bewerkt. In veel van die gevallen zal eerst gekeken worden of er archeologische resten in de grond aanwezig zijn en zo ja, of ze bedreigd worden door de geplande werkzaamheden. Als dat het geval lijkt te zijn, dan moeten de plannen wellicht herzien worden of moeten de resten worden veiliggesteld door middel van een opgraving.

5.5.1 Algemeen

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) geeft aan, dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het Verdrag van Malta bepaalt onder andere, dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming in ruimtelijke ordeningsaspecten en -procedures. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

Toelichting en bijlagen toelichting bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat (zoals vastgesteld door de Raad op 15 maart 2012)

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in de betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemversturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan, dat bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken. Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemversturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011. Samengevat is archeologisch onderzoek nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm minus maaiveld wordt verstoord: 1) in een archeologisch waardevol gebied en de ingreep groter is dan 50 m²; 2) in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 100 m²; 3) in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 500 m²; 4) in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 10000 m². Het plangebied "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" bevindt zich op de overgang van de stuwwal van Soest naar het lager gelegen dekzandlandschap, ten zuidwesten van de Soester Eng. In een relatief smalle landschapsstrook komen diverse landschappelijke eenheden voor: een stuwwalglouing, overgaand in een smeltwaterwaaier, en vervolgens het dekzandlandschap, met welvingen. De Soester stuwwal (en de zuidelijke hellingen ervan) was al gedurende de vroegste historie van Soest een zeer geschikte bewoningslocatie. Zowel jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie) als landbouwers (Late Prehistorie) leefden op deze plek. Voor de overgangzone direct langs de stuwwal geldt ook, dat ze nog resten (van bewoning) uit de Prehistorie kunnen bevatten. Voor de relatief laaggelegen vlakte in het zuidwesten van het plangebied, rond de Koningsweg, wordt verondersteld dat dit gebied altijd te nat was voor bewoning gedurende de Late Prehistorie. Resten van jagers-verzamelaars (kampementen) kunnen hier nog wel voorkomen, aangezien de vernatting van het landschap en de ermee gepaard gaande veenvorming waarschijnlijk pas na het Mesolithicum (Midden Steentijd: 9700-5300 v. Chr.) optrad. De natte veen- en broekgebieden in Soest zijn vanaf de Late Middeleeuwen (1000-1500 na Chr.) afgegraven. Broekontginningen met regelmatige strokenverkavelingen besloegen toen een groot deel van het plangebied. Inmiddels is het veen, ook door de ontwatering en oxidatie, nagenoeg verdwenen. Vervolgens zijn grote delen van het plangebied, net als de Soester Eng, opgehoogd met plaggen. Dit gebeurde om het land vruchtbaar te maken. Een deel van dit (post-)middeleeuwse plaggendek ('esdek') is in het plangebied nog aanwezig. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een oude verbindingsweg: de Beukenlaan - Nieuweweg. De weg dateert vermoedelijk uit de 17de eeuw.

5.5.2 Archeologische waarden

Uit de Samengestelde Archeologische Verwachtingskaart blijkt, dat er binnen het plangebied geen zones met bekende archeologische waarden opgenomen zijn.

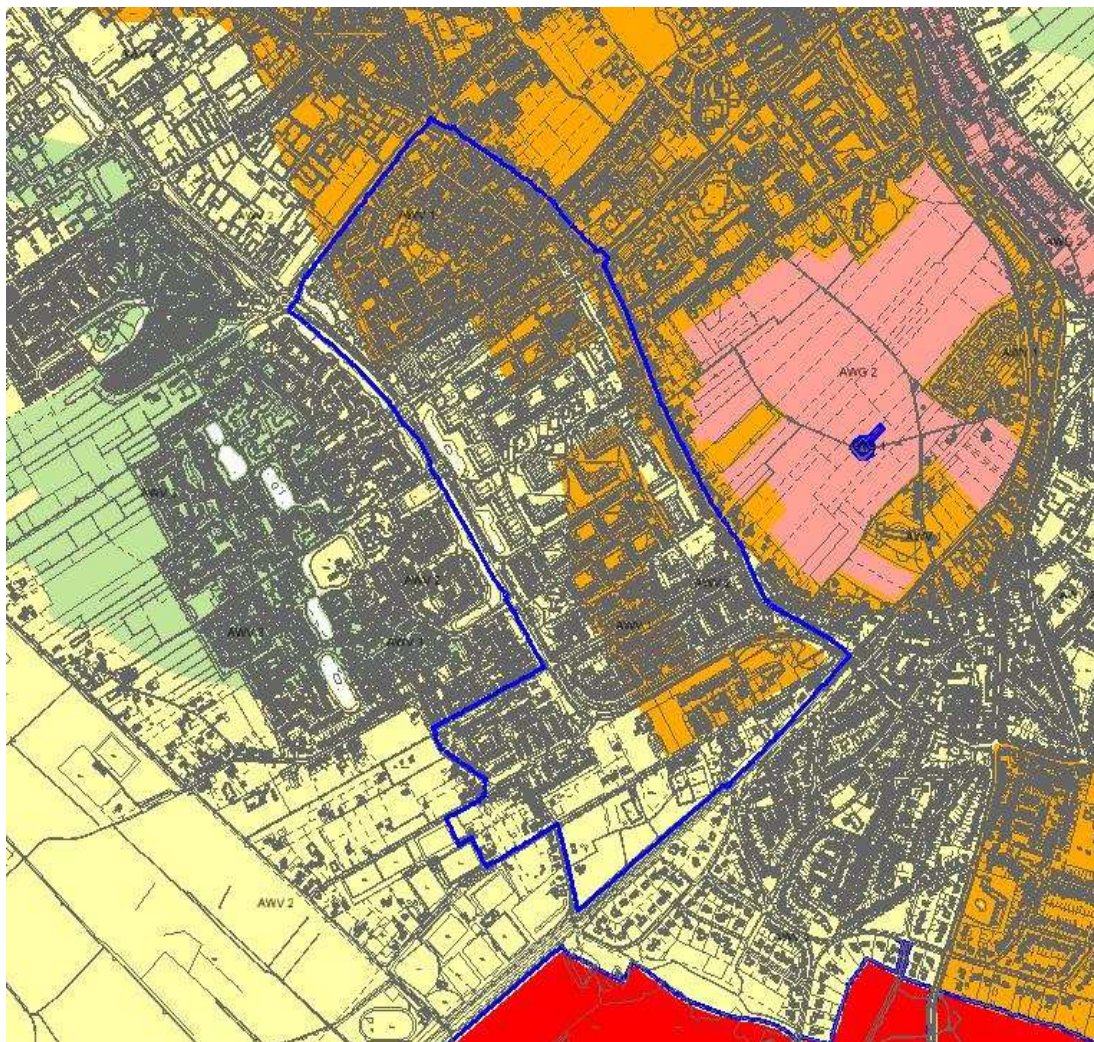
5.5.3 Archeologische verwachtingen

Uit diezelfde kaart blijkt, dat er in het plangebied "Klaarwater - Smitsveen" twee soorten archeologische verwachtingsgebieden aanwezig zijn. Een omvangrijke zone met een hoge verwachting in de gehele noord- en noordoostzijde, en een zone bij "Klein Engendaal" en een zone met een middelmatige verwachting in het overige deel van het plangebied.

5.5.4 Archeologische beleidsadvieskaart

De zones met een archeologische verwachting brengen ieder verschillende aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de omgevingsvergunning (artikel 16 en 17), wanneer er bodemversturende activiteit plaatsvindt dieper dan 30cm. onder maaiveld. Figuur 5 toont een uitsnede uit de Archeologische Beleidsadvieskaart van Soest. De oranje zones (AWV 1) betreffen gebieden met een hoge archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder

maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 100 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 5: Archeologische beleidsadvieskaart Soest

De lichtgele zones (AWV 2) betreffen gebieden met een middelmatige of onbekende archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 500 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.5.5 Situatie in het plangebied

In paragraaf 5.5.2 is ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het bestemmingsplangebied en de geldende regimes.

5.6 Duurzaamheid

Energiezuinige gebouwde omgeving

Bij nieuwbouw en renovatie is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007 - 2011 stellen rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen

betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energieprestatie-eis in de nieuwbouw.

Nieuwbouw

In het plan 'Meer met Minder' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC van 0,8 naar 0,6 in 2011 en naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020. Voor de utiliteitsbouw geldt een vergelijkbare aanscherping met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017.

Bestaande bouw

Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw zal het kabinet de mogelijkheden verkennen voor invoering van een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie. Er wordt een energielabel voor gebouwen (utiliteit en woningbouw) ingevoerd. Het energielabel is met ingang van 2008 al verplicht voor woningeigenaren die hun huis gaan verkopen of verhuren. Bovendien gaan gemeenten in prestatiecontracten met woningcorporaties energieprestatie-eisen opnemen voor de bestaande woningvoorraad. Dit onder voorbehoud van nadere afspraken die het Rijk maakt met de koepel van woningcorporaties Aedes over condities, instrumenten en maatregelen die voor corporaties nodig zijn om de energieprestatie van de woningen van de corporaties te verbeteren.

Bedrijven

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

Klimaatbestendige leefomgeving

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

Duurzaam bouwen

Gebruik van nationale pakketten duurzaam bouwen of GPR (gemeentelijke praktijk richtlijn) gebouwen (nieuw) kan in overleg met ontwikkelende partijen worden meegenomen. De gemeente is van mening dat nieuwe woningen in dit plangebied gerealiseerd moeten worden met een verscherpte energieprestatie van 25% t.o.v. het Bouwbesluit en realiseren van een Energieprestatie op locatie van 8,0 tot 9,0 op wijkniveau. Door gebruik te maken van het instrument GPR kan de aannemer/ontwikkelaar de energieprestatie van een gebouw berekenen. Dit instrument geeft ook de maatregelen aan die nodig zijn om deze energieprestatie te halen. De energieprestatie wordt in de vorm van een Energielabel gepresenteerd.

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 in paragraaf 6.1 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 (plankaart) beschreven.

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een 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 bestemmingsplan. 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. Voor de ontwikkellocaties is op de verbeelding een gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" opgenomen. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructurering 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 omgevingsvergunning (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 afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro), ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de verbeelding, die enige nadere toelichting behoeven.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

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

Artikel 1 - Begrippen

In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen, die in het plan voorkomen. De begrippen zijn afkomstig uit het SVBP2008 en aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 2 - Wijze van meten

Artikel 2 bevat de wijze van meten. De meetregels zijn afkomstig uit het SVBP2008 en aangevuld met voor het plan relevante meetregels.

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 per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

Artikel 3 - Agrarisch

Op het perceel met de bestemming "Agrarisch" is een bestaand agrarisch bijgebouw aanwezig.

Artikel 4 - Agrarisch met waarden

Op het perceel met de bestemming "Agrarisch met waarden" is een bestaand agrarisch bijgebouw aanwezig. Tevens is hier sprake van landschappelijke waarden.

Artikel 5 - Bedrijf

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn vervat in de bestemming "Bedrijf". In deze bestemming zijn bedrijven toegestaan, die zijn vermeld in de bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels.

Maatwerk bestaande bedrijven

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het respecteren van de geldende milieurechten. Dat wil zeggen, dat alle aanwezige bedrijven met een passende milieuvergunning positief worden bestemd. Daar waar bedrijven een hogere milieucategorie hebben dan de op de verbeelding ingetekende milieuzonering, is gekozen voor een maatbestemming. Dat houdt in, dat deze bedrijven op de verbeelding apart zijn aangegeven. Bij vertrek van het betreffende bedrijf zijn, behalve het huidige bedrijfstype, alleen bedrijven in de aangegeven milieucategorieën toegestaan. Als er zich een bedrijf voor vestiging aandient, dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie valt dan ter plaatse is toegestaan, bijvoorbeeld in categorie 3, waar categorie 2 is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf worden toegestaan, mits het, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met bedrijven, die op de betreffende plaats als recht zijn toegestaan. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de meeste bedrijven, kan tegenwoordig de noodzaak van een bedrijfswoning slechts zelden worden aangetoond. In het plan worden nieuwe bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt. Bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd.

Als bijlage 1 bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van alle in het bestemmingsplan opgenomen bedrijven, winkels en andere voorzieningen. Daarbij is per adres aangegeven om welk bedrijf / welke instelling het gaat, en op welke wijze het bedrijf / de instelling in het plan geregeld is. Het gaat daarbij zowel om de bestemming, als om de zonering op de verbeelding en het eventuele maatwerk.

Artikel 6 - Cultuur en ontspanning

Deze bestemming ligt op het perceel van de dansschool aan de Weegbreestraat.

Artikel 7 - Detailhandel

De bestemming is van toepassing op de bestaande winkels in het plangebied.

Artikel 8 - Dienstverlening

De bestemming is van toepassing op de bestaande kapperszaak aan de Beukenlaan.

Artikel 9 - Groen - Structuurgroen

De groenvoorzieningen, in de hoofdgroenstructuur, eventueel met een landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde, zijn als Groen - Structuurgroen bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan. Met betrekking tot de locatie Bos en Duin geldt:

De bepalende groenstructuren in het projectgebied hebben een groene bestemming gekregen. Om het groene karakter van het gebied te benadrukken en vast te leggen, dat het gebied een groene uitstraling heeft zijn deze stroken niet in de verkeers-, horeca- of woonbestemmingen opgenomen. De nieuwe groenstrook langs de Bosstraat gaat deel uit maken van de hoofdgroenstructuur en heeft de bestemming Groen - Structuurgroen gekregen. Binnen deze groenbestemming zijn tevens fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan evenals watergangen en waterpartijen.

Artikel 10 - Groen - Wijkgroen

Deze bestemming is van toepassing op structureel wijkgroen. Het gaat hier om andere groenvoorzieningen dan bedoeld onder de bestemming Groen - Structuurgroen. Binnen de bestemming Groen - Wijkgroen is ook parkeren met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Met betrekking tot de locatie Bos en Duin geldt:

De groenstrook achter de geplande woningen aan de noord- en westzijde heeft de bestemming Groen - Wijkgroen gekregen. Binnen deze groenbestemming zijn tevens fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan evenals watergangen en waterpartijen.

Artikel 11 - Horeca

Deze bestemming geldt voor de in het plangebied gevestigde horeca-inrichtingen. De jeugdherberg valt ook onder deze bestemming met een functieaanduiding "stayokay".

Artikel 12 - Horeca - Bos en Duin

Het gebruik van de voor Horeca - Bos en Duin bestemde gronden is beperkt tot het gebruik als congrescentrum of zalenverhuur, en de daarbij behorende voorzieningen. Reden voor het toestaan van deze vormen van horeca is het feit, dat hiermee de overlast voor de woningen verantwoord blijft. De benodigde parkeerplaatsen moeten binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

Artikel 13 - Kantoor

Deze bestemming is van toepassing op zelfstandige kantoorruimten.

Artikel 14 - Maatschappelijk

Deze bestemming is van toepassing op de in het plangebied aanwezige scholen, kerken, sporthal, welzijnsgebouw, medisch centrum, kinderdagcentrum en de clubhuizen van de scouting.

Artikel 15 - Sport

De bestemming geldt voor de tennisbaan en manege Nieuw Eldorado.

Artikel 16 - Tuin
De onbebouwde gronden en gronden, die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning, hebben de bestemming "Tuin" gekregen.

Artikel 17 - Verkeer

De in het plangebied aanwezige wegen en parkeerterreinen hebben de algemene bestemming "Verkeer" gekregen. Binnen deze verzamelbestemming zijn ook nog groenvoorzieningen, bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen opgenomen.

Artikel 18 - Wonen

De (gestapelde) 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" en "Wonen - Gestapeld". In deze bestemming zijn de woningen zelf op de verbeelding begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is via codes op de verbeelding aangegeven, welk soort woningen is toegestaan ofwel mag worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de woningvlakken worden gebouwd. Buiten woningvlakken mogen uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrenzen behorende bij de woonbestemming.

Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begrippen 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.

Bedrijf aan huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begrippen 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 afwijking via een omgevingsvergunning. Voor een afwijking dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, betreffende onder meer de maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Om te voorkomen, dat de bedrijfsuitoefening 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 zelfstandiging van de bedrijfsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Artikel 19 - Wonen - Bos en Duin

Conform het handboek van de gemeente heeft de geplande locatie voor de woningen de bestemming 'Wonen' gekregen. Op de gronden, die de bestemming Wonen - Bos en Duin hebben gekregen, mogen woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken gerealiseerd worden. De gronden zijn ook bestemd als tuin of erf. In de regels bij deze bestemming is de maximale bouwhoogte geregeld. Daarnaast gelden binnen deze bestemming maximale hoogtematen voor de bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Bij recht is het gebruik van (een deel van de) woning en bijbehorend bouwwerk ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis toegestaan. Daarbij worden enige beperkingen gesteld om ervoor te zorgen dat het woonkarakter van de woning het beroepsmatige gebruik blijft overheersen, hetgeen betekent dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning in gebruik mag zijn voor beroepsuitoefening.

Artikel 20 - Wonen - Gestapeld

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande flats.

Artikel 21 - Waarde - archeologie hoge verwachting

Artikel 22 - Waarde - archeologie middelhoge verwachting

Aan de verschillende categorieën opgenomen op de Archeologische beleidsadvieskaart (en de verbeelding) worden regels verbonden. De beleidsadviezen uit de legenda-eenheden van de beleidsadvieskaart dienen hiervoor in het bestemmingsplan in standaardregels te worden omgezet. Een uitzondering geldt voor de wettelijk beschermde Rijksmonumenten (onderdeel van categorie

1), die direct door de Monumentenwet beschermd worden. Met het indelen van archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, wordt een verantwoorde balans gezocht tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid. Op de Archeologische beleidsadvieskaart Soest zijn in totaal 8 verschillende archeologische zones (categorieën) aangegeven, vertaald naar kleurvlakken. De diverse waarden- en verwachtingszones krijgen ieder een eigen beleidsregime voor bodemingrepen in m2. *Categorie 1: Wettelijk beschermde archeologische Rijksmonumenten.* Bij bodemingrepen een Monumentenvergunning aanvragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. *Categorie 2: Archeologisch Waardevol Gebied 1 (AWG1).* Bodemingrepen vermijden. Bij bodemingrepen geldt een archeologische onderzoeksplicht. *Categorie 3: Archeologisch Waardevol Gebied 2 (AWG2).* Archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 50m2. *Categorie 4: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1 (AWV 1).* Archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30cm en groter dan 100m2. *Categorie 5: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV 2).* Archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30cm en groter dan 500m2.

Artikel 23 - Waarde - Landschap

De instandhouding van de nieuwe houtwal in de groenstrook langs de Bosstraat ('Groen - Structuurgroen') wordt aanvullend geregeld met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. In de visie Bosstraat is aangegeven, dat het gebied Bosstraat en omgeving een bosachtig karakter heeft, onder meer gevormd door de aanwezige hakhoutwallen. Gestreefd wordt naar het behoud van dit karakter. De aanwezige bebouwing en ook toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen een raamwerk van boskamers. Deze worden gevormd door houtwallen. Langs de Bosstraat gaat het om eikenhakhoutwallen, bestaande uit zomereik als boomvormer en struikvormers van meidoorn, sleedoorn, vlier en hulst. Tussen de kamers bepalen houtwallen, bestaande uit bomen van inheemse loofhoutsoorten, aangevuld met struiken, het beeld. Aangegeven is, dat de houtwallen 18 meter breed moeten zijn, maar daar waar deze breedte niet haalbaar is, kan volstaan worden met een minimale maat van 12 meter breed.

Hakhoutwal

Wat is nu eigenlijk een hakhoutwal?

Een hakhoutwal of hakhoutsingel kan worden omschreven als lijnvormige beplantingen met bomen en struiken. Deze elementen vormen vaak begrenzingen van percelen of zijn afscheidingen met een andere functie. Grofweg kunnen twee typen worden onderscheiden: beplantingen, die op een kunstmatige aarden wal staan (houtwal) en beplantingen, die op dezelfde hoogte staan als het omringende land (houtsingel). Houtwallen liggen vooral op hogere (zand-)gronden, waar ze de vee- en wildwerende functie kregen, die in het laagland de sloten hadden. Houtsingels liggen vooral in lagere gebieden, meestal parallel aan sloten. Er zijn eenrijige houtsingels, die echter wanneer de struiken de ruimte krijgen, toch vrij breed kunnen worden en meerrijige houtsingels/-wallen. Kenmerkend is, dat er geen bosachtige 'donkere' kern in voorkomt, waardoor er geen echte bosbiotoop kan ontstaan.

Oorsprong

Over het algemeen werd de begroeiing op houtwallen in het verleden als hakhout beheerd. Eikenhakhoutwallen werden gebruikt door de boer, bakker en leerlooier. De boer had rasterpalen nodig, de bakker takkenbossen voor zijn oven en de leerlooier haalde looizuur uit de schors om er leer mee te looien.

Beheer en instandhouding

Het instandhouden van hakhoutbeheer op wallen en in singels is alleen mogelijk wanneer er na het afzetten van de houtopstand voldoende licht op de stobben valt. Worden ze overschaduwed door nabij staande bomen, dan zullen de stobben uiteindelijk niet meer uitlopen. Dit betekent, dat spontaan opkomende soorten, zoals bijvoorbeeld lijsterbes, meidoorn, vlier, esdoorn en beuk, verwijderd moeten worden rond eikenstobben. Hetzelfde geldt voor bramen. Worden de bomen te zwaar, dan is het mogelijk, dat ze op een zeker moment omwaaien. Voor de handhaving als landschapselementen en voor het behoud van de ecologische waarden is het wenselijk, dat het hakhoutbeheer wordt volgehouden of hersteld. Verschillende boomsoorten vragen verschillende tempo's in het hakhoutbeheer. Bij de zomereik en gewone es is een hakhoutbeheer met een cyclus van een jaar of tien waarschijnlijk het meest geschikt om de vegetatie in stand te houden, bij de zwarte els een cyclus van acht à tien jaar.

Eikenhakhoutwallen langs de Bosstraat

De aanwezige eikenhakhoutwallen aan de noord- en zuidzijde van de Bosstraat zijn gemiddeld 6-7 meter breed, met daarachter een greppel. Deze houtwallen volgen de richting van de oorspronkelijke verkaveling van het gebied, zoals ook terug te vinden is in het noordelijk gelegen Soesterveen. Met name aan de noordzijde van de Bosstraat ligt de houtwal voor een groot deel op particulier terrein. Duidelijk zichtbaar is, dat het beheer van de hakhoutwallen in de afgelopen decennia niet/onvoldoende is uitgevoerd en deels, dat de houtwallen veranderd zijn, doordat de oorspronkelijke beplanting/struiken verwijderd zijn en sierbeplanting is aangeplant. Ten einde het karakter van de Bosstraat te herstellen is het van belang, dat de eikenhakhoutwallen worden hersteld en daar waar nodig gereconstrueerd. Gezien de functie van een houtwal, de huidige breedte van de aanwezige eikenhakhoutwallen en de beschikbare ruimte, is langs de Bosstraat een breedte van 10 tot 12 meter haalbaar.

Hakhoutwallen, die de boskamers omsluiten

De houtwallen tussen de boskamers hebben tegenwoordig niet meer de functie van hakhoutwal. Deze geven het gebied het bosachtige karakter, in aansluiting op de rondom Soest gelegen hoger gelegen bosgebieden. Ook zal hier geen specifiek beheer voor hakhout worden toegepast. Om dit bosachtige karakter (bosbiotop met donkere kern) te behouden, is een minimale breedte van 18 meter gewenst. Dit in tegenstelling tot de langs de Bosstraat gelegen eikenhakhoutwallen. De houtwallen bestaan uit inheemse loofhoutsoorten met als boomvormer de zomereik.

6.2.3 Algemene regels

Artikel 24 - Antidubbelregel

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. Deze is afkomstig uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 25 – Algemene bouwregels

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

Artikel 26 – Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming, die in het plan aan de gronden en bouwwerken is gegeven. Deze regels zijn dan ook van toepassing op alle bestemmingen in het plan.

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. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 27 - Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen, die van toepassing zijn in het plan. Het gaat hierbij om: -milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 28 - Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene vrijstellingsbevoegdheid 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.

Artikel 29 - Algemene wijzigingsregels

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 plankaart in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden. Voorts: -wro-

zone - wijzigingsgebied 1; -wro-zone - wijzigingsgebied 2; -wro-zone - wijzigingsgebied 3; -wro-zone - wijzigingsgebied 4; -wro-zone - wijzigingsgebied 5; -wro-zone - wijzigingsgebied 6.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 - Overgangsrecht

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 art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken 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.

Artikel 31 - Slotregel

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

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 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, vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomst 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, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Voor de ontwikkellocaties is in het kader van het bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie. De uitvoering van de plannen, zoals eerder beschreven in hoofdstuk 4.2 is vooralsnog niet aan de orde. Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt en binnen het kader van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor de toegelaten functies worden verleend. Indien nieuwe ontwikkelingen financiële consequenties voor de gemeente 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.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

Vanaf 24 februari 2011 tot en met 6 april 2011 heeft ten behoeve van de inspraak het voorontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de inspraak zijn 38 inspraakreacties ontvangen. Na de inspraaktermijn is nog een reactie binnengekomen. Deze reactie is opgenomen onder nr. 39. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Per reactie is aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de nota van inspraak en vooroverleg zijn de in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ontvangen reacties van de overleginstanties samengevat en eveneens voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Ook hierbij is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. Nadat de inspraakreacties zijn verwerkt wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegd. In die fase betreft het dan ook een ontwerpbestemmingsplan en kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. In paragraaf 8.2.4 wordt inzicht geboden in de strekking van de zienswijzen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en het bestemmingsplan vaststellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Algemeen

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.

8.2.2 Inspraak

Van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure wordt in de nota van inspraak en vooroverleg verslag gedaan.

8.2.3 Vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties: 1) Provincie Utrecht; 2) Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; 3) VROM-inspectie; 4) Gemeente Amersfoort; 5) Waterschap Vallei & Eem. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de nota van inspraak en vooroverleg.

8.2.4 Zienswijzen

Van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan wordt in de nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen verslag gedaan.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Inventarisatie bestaande bedrijven en inrichtingen

Bijlage 2: Een palet van kleuren in een zweem van groen 'Visie omgeving Bosstraat'

Bijlage 3: Nota van inspraak en vooroverleg art. 3.1.1. Bro

Bijlage 4: Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

BIJLAGE 1

Bijlage 1 Inventarisatie bestaande bedrijven en inrichtingen

Naam bedrijf	Adres	SBI code	SBI omschrijving	Milieu cat.
Het Apostolisch Genootschap	Dalweg	9491	Kerkgebouwen e.d.	
Kapsalon Sura 3	Beukenlaan 66	9602	kappersbedrijven	
Kapsalon Musab	Beukenlaan 66	9602	kappersbedrijven	
Haico tweewielers	Beukenlaan 54	309,952	rijwielhandel	
Van Kooten Brood- en banketbakkerij	Beukenlaan 46	1071, 4724	Brood- en banketbakkerij	
Karelsen Hoveniers	Hannie Schafthof 3	016	Hovenier	
Klaarwater autorijschool	Titus Brandsmastraat 30		Autorijschool	
Hoogvliet	W. Beckmanstraat 491	471	Supermarkten, warenhuizen	1
Peuterspeelzaal de Bron	W. Beckmanstraat 475	8891	kinderopvang	2
Honsbergen	W. Beckmanstraat 475	871	Ontmoetingscentrum en kiosk	
Fysiotherapie praktijk Honsbergen	W. Beckmanstraat 475-b	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	
Kapsalon X-style	W. Beckmanstraat 475-a	9602	kappersbedrijven	
R.K. Basisschool de Achtbaan	Van Hamelstraat 99	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
	Hoek klaarwater/w. toplaan		Aannemersbedrijf	
Open Hof	Veenbesstraat 2	9491	Kerkgebouwen e.d.	
Fitis Auto Ford dealer	Beukenlaan 80-82	451,452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven.	
Neo Print drukkerij	Beukenlaan 86B	1812, 18129, 1813, 1814	Drukkerijen en kopieerinrichtingen, grafische afwerking, grafische activiteiten, binderijen, grafische reproductie en zetten.	1,2,3.2
Consultatiebureau	Nieuweweg 14	8691,8692	Consultatiebureau's	1
Bouwbedrijf Karelsen	Nieuweweg			
Kapsalon brakenhof	Nieuweweg 10	9602	kappersbedrijven	
DA drogisterijen	Smitsweg 2	4773,4774	Apotheken en drogisterijen	1
Gall en Gall	Smitsweg 12			
Albert Heijn	Smitsweg 20	471	Supermarkten warenhuizen	1
Donker brillen-contactlenzen	Smitsweg 30	47	Detailhandel voor zover niet genoemd	
Bakkerij Smitsveen	Smitsweg 4	1071, 4724	Brood- en banketbakkerij	
Lidl	Weegbreestraat	471	Supermarkten warenhuizen	1
Tandartspraktijk Rodent	Ereprijsstraat 76	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	
Tandartsprk ten Cate	Speenkruidstraat 41	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	
Tandartspraktijk Novotny	Ereprijsstraat 57	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	
Danielschool	Smitsweg 46	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	
Openbare Basisschool de Klimop	Weegbreestraat 104	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	
Openbare Basisschool De Buut	Smitsweg 40	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	
Huisartsenpraktijk Smitsveen	Weegbreestraat 56a	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	
Wolverlei Apotheek	Weegbreestraat 56	4773,4774	Apotheken en drogisterijen	1
Van der Huchtschool	Valeriaanstraat 169a	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	
Happy Food	Nieuweweg 70	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons e.d.	1
Podotherapeut	Nieuweweg 66 a	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	

Advisie	Koningsweg 1	62	Computerservice- en informatietechnologie e.d.	1
Michgelsen goudsmederij	Bosstraat 20	47	Detailhandel voor zover geen vermelding	
Stayokay Soest	Bosstraat 16	553,552	Kampeertreinen, vakantiecentra e.d.	
De Hazelaar	Pimpelmees 1		Kwaliteitsmaterialen beeldende kunsten	
Tennisvereniging Soest-zuid	Bosstraat 57a	931	Tennisbanen (met verlichting)	3.1
Manege Eldorado	Bosstraat 79	931	Maneges	3.1
Amerpoort, de blauwe vogel	Bosstraat 77	871	Verpleeghuizen	
Clubhuis Klaverblad scouting	Den Blieklaan 16	94991	Buurt- en clubhuizen	2

BIJLAGE 2

EEN PALET VAN KLEUREN IN EEN ZWEEM VAN GROEN

Een visie op de omgeving van de Bosstraat in Soest

12 augustus 2009



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

EEN PALET VAN KLEUREN IN EEN ZWEEM VAN GROEN

Een visie op de omgeving van de Bosstraat in Soest

Gemeente Soest

12 augustus 2009

331 300 02



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



INHOUD

1 Inleiding & aanleiding	5
2 De Bosstraat doet de naam eer aan	7
3 De toekomst van de Bosstraat	13
4 Het raamwerk	17
5 De invulling	21
6 Randvoorwaarden en handvaten	23
7 Toekomstbeeld	27



1 INLEIDING & AANLEIDING

Er zijn plekken die vragen om een ingreep, een ontwikkeling met een groot gebaar om de kwaliteit en uitstraling van het gebied een impuls te geven. Plekken die samenhang missen, of een uitgesproken identiteit. 'Rommelzones' aan de rand van stad of dorp, verzamelplaatsen voor functies die men ergens anders niet goed kwijt kan. Het zijn gebieden waar een rigoureuze nieuw idee op zijn plaats is.

Er zijn ook plekken die zoveel kwaliteiten bezitten dat veranderingen en nieuwe ontwikkelingen juist moeten worden beteugeld. Waar harde randvoorwaarden en een strikte sturing moeten voorkomen dat de kwetsbare kwaliteit verloren gaat. Waar je zeer selectief moet zijn welke functies daar een plek krijgen. Kwetsbare open landschappen, monumentale kleinschalige binnensteden of bijzondere architectonische eenheden die beschermd moeten worden.

De omgeving van de Bosstraat is geen van beide, of misschien wel van beide iets. Deze bosrijke plek aan de zuidrand van Soest is een gebied met een uitgesproken en 'robuust groen' karakter, dat allerlei functies en ontwikkelingen mogelijk maakt zonder dat dit de kwaliteit van het gebied hoeft aan te tasten. Een gebied waar een groot gebaar, een stedenbouwkundige ingreep overbodig is. Hier moet je de bestaande kwaliteit omarmen, 'heilig' verklaren en vervolgens is er heel veel mogelijk.

De Bosstraat ligt min of meer opgespannen tussen de Wieksloterweg en de Koningsweg en doorsnijdt een uitgesproken groen en afwisselend gebied. Ingeklemd tussen de Koningsweg, de Klein Engendaalweg, de spoorlijn en het sportpark Bosstraat-West liggen in een bosrijke omgeving onder andere een aantal woningen en woonclusters, een manege, een tennisvereniging, de scouting, een jeugdherberg en verschillende andere functies. Dit is een prominente plek in Soest, op de overgang van dorp

naar bos, in de bocht van de Koningsweg en naast het station Soest-Zuid. De locatie vormt bovendien min of meer een groene verbinding tussen de Eng en het bosrijke buitengebied aan de westzijde van Soest.

In de afgelopen periode zijn er voor dit gebied verschillende (particuliere) initiatieven binnengekomen bij de gemeente voor uitbreidingen en nieuwbouw van onder andere woningen en een dagcentrum. Een aantal verzoeken is reeds akkoord bevonden of afgewezen, maar verschillende verzoeken lopen nog. Er is vanuit de gemeente behoefte om hier op korte termijn een gefundeerd en goed onderbouwde reactie op te geven. Om op een weloverwogen manier te kunnen reageren op de verschillende verzoeken, om inzicht te krijgen op welke manier het gebied verder zou kunnen ontwikkelen en om meer regie te krijgen in deze (toekomstige) ontwikkeling, heeft de gemeente Soest behoefte aan een integrale stedenbouwkundige visie voor het gebied.

Op basis van een grondige verkenning is voorliggende visie voor de omgeving van de Bosstraat opgesteld. Het beschrijft de potenties en gewenste ontwikkelingsrichting van de plek en verwoordt de belangrijkste ruimtelijke en functionele randvoorwaarden. De stedenbouwkundige visie heeft vooral betrekking op het gebied binnen de rode contour en is geen gedetailleerd uitwerkings-/verkavelingsplan, maar een ruimtelijk en functioneel plan op hoofdlijnen, een raamwerk op basis waarvan overleg met de verschillende initiatiefnemers kan plaatsvinden en de toekomstige ontwikkeling van het gebied kan worden gestuurd. Daarnaast vormt het een basis voor het opstellen van een bestemmingsplan. Het is helder in de hoofdzaken, maar biedt tevens de nodige flexibiliteit om in te spelen op toekomstige vragen en veranderende omstandigheden.

De visie sluit daarmee aan bij de aard van het gebied zelf.



De Bosstraat in Soest
De visie heeft voornamelijk betrekking op het gebied binnen de rode contour

2 DE BOSSTRAAT DOET DE NAAM EER AAN

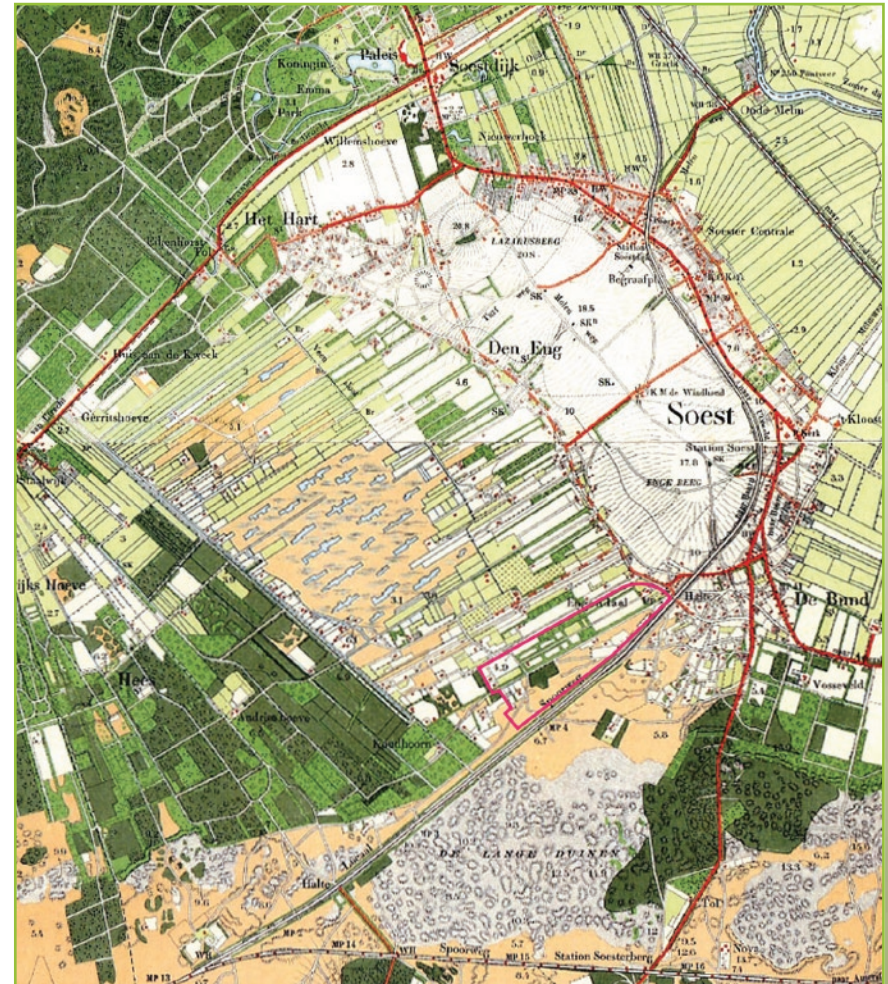
2.1 De Bosstraat in Soest

Het gebied rond de Bosstraat bevindt zich landschappelijk gezien op een zeer interessant punt; op de overgang tussen het dorp Soest en het bos van Pijnenburg en tussen de Lange Duinen en de veen-afgravingen langs de Wieksloot.

Het is een uitgesproken bosrijk gebied, onderdeel van een brede landschappelijke overgangszone tussen de buitenwijken van Soest en de Wieksloterweg. Deze overgangszone tussen dorp en bos kenmerkt zich door een zeer kleinschalig landschap, een afwisseling van open velden, sloten, bosstroken, bomenlanen, paardenweitjes, sportvelden, tuinen en lintbebouwing.

Het gebied rond de Bosstraat ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Baarn-Den Dolder en de Koningsweg, de belangrijkste ontsluitingsweg voor de naoorlogse woonwijken van Soest en het bedrijventerrein De Grachten. Een prominente plek in Soest derhalve, het station Soest Zuid ligt naast de deur en drie van de vier winkelcentra in Soest liggen hemelsbreed binnen een straal van een kilometer. Het wigvormige gebied wordt aan de noordwestzijde en zuidoostzijde ingeklemd door de uitbreidingswijken van Soest.

In tegenstelling tot een groot gedeelte van de landschappelijke overgangszone rondom Soest ligt het visiegebied grotendeels binnen de rode contour. De wigvormige locatie rond de Bosstraat vormt in feite een groene verbinding tussen twee gebieden die buiten deze contour liggen; de open Eng en het tussen de bomen verscholen sportvelden-complex Bosstraat.



De omgeving van
de Bosstraat



Wonen in het
bos



Scouting



De Hazelaar
Art Supplies



Jeugdherberg
Stay-o-kee



2.2 Hoe ziet het gebied er uit?

De Bosstraat¹¹ doet de naam eer aan. Het gebied heeft een zeer herkenbare landschappelijke kwaliteit; een bos waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het groen van bomen en bossages domineert het beeld langs de Koningsweg, Bosstraat en Den Blielkiaan. Min of meer verscholen in dit bos ligt een breed scala aan functies, variërend van kleine woonbuurtjes tot een jeugdherberg, tennisvelden, een kinderdagcentrum, een manege, scouting en een steenhandel. Al deze functies liggen in een soort 'boskamers', omringd door brede groenstroken met het hoge opgaande groen van het hier kenmerkende gemengde bos. Op een aantal plekken langs de Bosstraat en Den Blielkiaan ligt een bescheiden lintbebouwing met grote voortuinen en veelal vrijstaande bebouwing. Door de royale opzet en de relatief beperkte straatlengte is dit ondergeschikt aan het bosrijke beeld. Komende vanaf de Koningsweg lijkt het dorp op te houden en het bos te beginnen.

Toch is het gebied zeker niet leeg. Het wordt relatief intensief gebruikt en heeft naast een woonfunctie ook een duidelijke (recreatieve) functie voor het dorp Soest. Hier gaat men paardrijden of tennissen en hier strijken bezoekers neer in de jeugdherberg. Je zou het gebied rond de Bosstraat de 'speeltuin van Soest' kunnen noemen.

Door de enorme diversiteit aan functies, de geleidelijke 'organische' ontwikkeling van het gebied en de vele vrije kavels is er in de architectuur weinig samenhang. Ondanks dat gegeven oogt het gebied niet rommelig of chaotisch. Het bos vormt een groen raamwerk, waarbinnen de verschillende functies en gebouwen een plek hebben gekregen. Het bos garandeert de samenhang en bepaalt het unieke karakter, niet de architectuur.

¹¹ de Bosstraat is vernoemd naar predikant J.J.Bos

Waar het dorp
ophoudt en
het bos begint



Manege Nieuw
Eldorado



Kinderdag-
verblijf De
Blauwe Vogel





Bestaande functies
en ontsluiting

2.3 Hoe zit het gebied in elkaar?

De Bosstraat start bij de kruising tussen Koningsweg en spoorlijn, min of meer bij het station Soest Zuid en loopt vervolgens in een nagenoeg rechte lijn naar de Wieksloot. Aan de zuidwestzijde loopt het gebied 'vloeiend' over in sportpark Bosstraat en loop je verderop zo het bos van Pijnenburg in. De Bosstraat vormt (van oudsher) de ruggengraat van het gebied, de meeste functies hebben hun adres langs deze lijn. Het gebied is introvert. Dit komt door het besloten en bosrijke karakter, maar ook doordat het voor een deel wordt 'ingesloten' door belangrijke ontsluitingen als de spoorlijn en Koningsweg. Om die reden is het gebied goed bereikbaar met trein en auto, maar ligt het voor voetgangers en fietsers gevoelsmatig enigszins geïsoleerd in het dorp. Weliswaar is er één spoorovergang, is er één (enigszins verborgen) onderdoorgang onder het spoor en een royaal fietspad langs de Koningsweg, toch vormen de drukke Koningsweg met hoge geluidswal en de spoorlijn

een duidelijke grens. Daarbij speelt mee dat de Bosstraat aan de zijde van het station niet echt een heldere en duidelijk zichtbare aansluiting heeft op de rest van het dorp. De Den Blietlaan en Pimpelmees vormen waarschijnlijk de meest gebruikte entrees van het gebied.

Het belang van de Bosstraat als centrale openbare ruimte in het gebied en als belangrijke ontsluitingsroute wordt door de gemeente onderkend. Bij de op handen zijnde herinrichting krijgen fietsers en voetgangers in het profiel een meer prominente plek. De door kinderen drukbezochte plekken als de manege, en de scouting en de verderop liggende sportvelden worden daarmee beter en veiliger bereikbaar met de fiets. Ook wordt hiermee het parkeren langs de weg niet meer mogelijk, maar ligt de nadruk op het oplossen van parkeren binnen de boskamer.





Het groene
raamwerk van
boskamers

3 DE TOEKOMST VAN DE BOSSTRAAT

3.1 Koesteren van de recreatieve functie en het bosrijke karakter

Het gebied rond de Bosstraat heeft een duidelijke landschappelijke kwaliteit als groen uitloopgebied voor Soest; de 'speeltuin van het dorp'. Een ontspannen bosgebied waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Ingrijpende ruimtelijke ingrepen zijn niet nodig, het gebied functioneert grotendeels zonder problemen en de recreatieve waarde die het gebied met zijn functies heeft voor Soest moet gekoesterd worden. Het belang van deze recreatieve functie moet niet onderschat worden. De aanwezige voorzieningen in het gebied liggen op loop- en fietsafstand van het dorp en de woonwijken, al zou de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers iets verbeterd kunnen worden. De centrale ligging ten opzichte van woonwijken, voorzieningen en station en de goede autobereikbaarheid maken dat het gebied een belangrijke maatschappelijke functie vervult.

De insteek van de gemeente is dan ook nadrukkelijk om de bestaande functies zoveel mogelijk te handhaven op de huidige locatie en indien noodzakelijk en ruimtelijk inpasbaar ruimte te geven aan de verdere ontwikkeling van deze voorzieningen op deze plek.

Ook de bosrijke uitstraling en groene identiteit moet worden gekoesterd. Het gebied heeft binnen Soest een uniek eigen karakter en het robuuste raamwerk van boskamers creëert een sterke samenhang tussen de verder zeer uiteenlopende functies en architectuur in het gebied. Het behouden en waar mogelijk versterken van het raamwerk van boskamers en het bosrijke karakter van het gebied is daarom een tweede belangrijk uitgangspunt.





Mogelijke nieuwe
boskamers

3.2 Binnen het raamwerk van boskamers ruimte voor ontwikkeling

Het feit dat het bosrijke karakter gekoesterd moet worden wil overigens niet zeggen dat het gebied rond de Bosstraat op slot moet. Juist het feit dat het raamwerk van boskamers zo'n enorme diversiteit mogelijk maakt, betekent ook dat zeer flexibel kan worden ingespeeld op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Het raamwerk van boskamers vormt als het ware de leidraad voor deze ontwikkelingen. Langs belangrijke openbare ruimten als de Bosstraat en Koningsweg wordt het beeld gedomineerd door bomen en opgaand groen, terwijl binnen de boskamers ruimte is voor vernieuwing van de bestaande functies of nieuwe initiatieven.

Binnen het gebied is tevens (beperkte) ruimte voor een aantal kleinschalige nieuwe kamers. Gezien de ligging nabij station en voorzieningen zou het gebied rond de Bosstraat zeer geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld (senioren)woningen, maar ook voor uitbreiding van het aantal sport- en recreatievoorzieningen. Op een aantal plekken wordt daarom ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen.

Kansen liggen er bijvoorbeeld op de hoek van de Bosstraat en de Den Bliklaan en ten noorden van de Bosstraat, in aansluiting op de voetbalvelden. Ook voor deze nieuwe ontwikkelingen geldt het groene raam-

werk van de boskamers als uitgangspunt.

Mocht in de toekomst de locatie van één van de bestaande (recreatieve) voorzieningen beschikbaar komen voor herontwikkeling dan is een nieuwe recreatieve functie een optie, maar kan ook een intensivering met bijvoorbeeld woningen overwogen worden. De ruimtelijke opzet met de boskamers maakt een breed scala aan functies en programma's mogelijk, zij aan zij, variërend van sport en recreatie tot wonen en zelfs in beperkte mate zeer lichte bedrijvigheid en kantoor aan huis. Dit biedt de mogelijkheid om steeds flexibel in te spelen op de 'vraag van de dag'.

Concluderend kan gesteld worden dat het uitgangspunt voor de Bosstraat is om bestaande recreatieve functies te handhaven en waar mogelijk ruimte te bieden aan intensivering, binnen het landschappelijke kader van de boskamers.



**Een robuust
groen raamwerk**

(kaarten zijn abstracte weergave van de werkelijkheid)

4 HET RAAMWERK

4.1 De boskamers

Het groene raamwerk van boskamers, de leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied van de Bosstraat ligt er al. De bosstroken langs de Bosstraat en Koningsweg, tussen de verschillende woonbuurten en recreatieve functies in en de boskavels van de jeugdherberg en scouting. Gezamenlijk vormen deze een krachtig raamwerk van hoog opgaand bos en een groene 'sluier' over het gebied.

Er is één plek waar het raamwerk van boskamers enige versterking behoeft, dat is bij de manege aan de Bosstraat. De manege ligt nu prominent in het zicht langs de Bosstraat en vormt in die zin een dissonant in het verder kleinschalige en groene beeld. Een robuuste bosstrook van minimaal 12 meter aan de zijde van de Bosstraat zou hier de continuïteit van het bos kunnen herstellen.

Uitgangspunt is het waar mogelijk handhaven van het bestaande bos en de bosstroken. Om echter tevens ruimte te kunnen bieden aan de uitbreiding van bestaande functies in het gebied en eventuele (kleinschalige) nieuwe ontwikkelingen is het denkbaar om op een aantal gerichte plekken de bestaande boskamers uit te breiden en eventueel zelfs een beperkt aantal nieuwe boskamers toe te voegen. Op de naastgelegen kaart staan de betreffende plekken aangegeven. Leidraad bij de opzet en positionering van de boskamers vormt het bestaande karakteristieke onderscheid tussen het gebied ten noorden van de Bosstraat en het gebied tussen Bosstraat en spoor. In het gebied ten noorden van de Bosstraat zijn de boskamers meer open en langgerechter van vorm en domineert wonen het beeld. In de visie wordt hier (in het verlengde van de bestaande initiatieven) op aangesloten door de bestaande kamers

in de lengte op sommige plekken iets uit te breiden en de open boskamers een heldere groene begrenzing te geven.

In het gebied ten zuiden van de Bosstraat zijn de boskamers juist compacter en liggen verschillende functies zelfs ingebed in het bos. Met name rond manege, scouting en Blauwe Vogel bepaalt het doorgaande bladerdek het beeld en staat de bebouwing min of meer tussen de boomstammen en onder de kruinen. Hier heeft het systeem van open boskamers plaatsgemaakt voor een continue bos. Dit beeld is ook rond de bestaande jeugdherberg dominant. Uitgangspunt in deze gebieden is dat het continue bos gehandhaafd blijft en dat nieuwe ontwikkelingen ingepast worden in het bos, tussen de bomen en onder het bladerdek. De voorkeur gaat er naar uit om op de locatie van de jeugdherberg de huidige bosrijke en semi-openbare invulling te behouden cq te ontwikkelen. Deze biedt een tegengewicht aan de omliggende vrij grote open boskamers en vormt door zijn openbare karakter en centrale ligging in het gebied bij uitstek potentieel een functie als uitloop- en speelgebied voor de omgeving. Mocht een nieuwe ontwikkeling op deze plek noodzakelijk blijken, dan dienen deze zo compact mogelijk te blijven en het openbare karakter te ontwikkelen.

In beide gebieden is echter het algemene uitgangspunt dat het bestaande beeld van een continue bos gehandhaafd blijft. Dat betekent dat er langs de belangrijke openbare ruimten tenminste een royale bosstrook gehandhaafd dient te worden (bij voorkeur minimaal 18 meter, maar afhankelijk van de situatie minimaal 12 meter), met voldoende volwassen bomen en bossages.



4.2 De ontsluiting

Ook de ontsluitingsstructuur is onderdeel van het raamwerk. De bestaande opzet voldoet met name voor de auto-ontsluiting prima, de Koningsweg heeft voldoende restcapaciteit om ook een eventueel intensiever gebruik van het gebied in de toekomst op te vangen. Wel kan de aansluiting op de Koningsweg worden verbeterd. Er is nu sprake van een voorrangskruispunt. Binnen de kaders van het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan zouden een rotonde of verkeerslichten op de Koningsweg beter passen om dit gebied op de hoofdwegstructuur aan te sluiten.

Verbeterpunten betreffen verder de ontsluiting voor langzaamverkeer, gezien de vele sportvoorzieningen een belangrijk punt.

De Bosstraat vormt niet alleen voor autoverkeer, maar ook voor langzaamverkeer de belangrijkste spil in het plangebied. Met de geplande herinrichting wordt de verkeersveiligheid voor langzaamverkeer in het gebied al beter geregeld. Langs de Bosstraat komen fietsstroken en trottoirs. Op de kop van de Bosstraat, ter plaatse van de aansluiting op de Koningsweg/Nieuwegeweg is nog een beter zichtbare aansluiting voor langzaamverkeer gewenst. Op die manier gaat de Bosstraat een logische route vormen tussen station, sportvoorzieningen en buitengebied.

Ter plaatse van de jeugdherberg ligt een doorsteek voor langzaamverkeer voor de hand, vanaf de Bosstraat naar de Koningsweg. Op die manier ontstaat er een betere verknoping van het gebied met de rest van het dorp. De doorsteek ligt bovendien min of meer in het verlengde van het Hertenlaantje en de onderdoorgang naar de Kastanjelaan, aan de overzijde

van het spoor, zodat in potentie een doorgaande langzaamverkeerroute ontstaat. Daarbij zal goed onderzocht moeten worden op welke manier de Koningsweg verkeersveilig overgestoken kan worden.

Tenslotte wordt voorgesteld het pad dat parallel aan de Bosstraat loopt, langs het spoor, tussen Den Blieklaan en tennisvereniging op te waarderen tot volwaardig fietspad. Dit maakt een betere ontsluiting mogelijk van deze zijde van het gebied en verbindt de onderdoorgang van het spoor.



Visie Bosstraat (kaarten zijn abstracte weergave van de werkelijkheid)



- | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Raamwerk van boskamers |  | Sportvoorzieningen |  | Kinderdagcentrum |  | Bestaande ontsluiting autoverkeer |
|  | Bestaand |  | Manege |  | Uitbreiding kinderdagcentrum |  | Bestaande ontsluiting langzaamverkeer |
|  | Bestaand wonen |  | Scouting (onder een bladerdek) |  | Bedrijvigheid |  | Bestaande wandelroutes/ruiterpaden |
|  | Mogelijkheden uitbreiden wonen |  | Jeugdherberg (onder een bladerdek) | | |  | Nieuwe verbinding langzaam verkeer |

5 DE INVULLING

Binnen de omkadering van de boskamers is zoals gezegd een breed scala aan invullingen mogelijk, mits deze geen belemmering vormen voor de directe omgeving. In die zin zou je kunnen spreken van een mozaïek aan functies en verschijningsvormen, bij elkaar gehouden door een robuust groen raamwerk.

De bestaande invulling van de kamers vormt in principe het uitgangspunt, maar kan naar verloop van tijd aangevuld of uitgebreid worden, of zelfs van kleur verschieten.

Daarnaast zijn er zoals aangegeven een aantal locaties waar nieuwe (kleinschalige) boskamers mogelijk zijn. Een aantal van deze locaties valt samen met bestaande initiatieven, anderen zijn nieuw en bieden kansen voor woningen of de uitbreiding van bestaande voorzieningen.

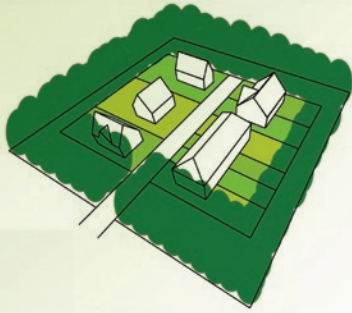
Kijkend naar de huidige opzet en de bestaande initiatieven is globaal een onderscheid te maken tussen het gebied ten noorden van de Bosstraat, waar het accent op woningbouw ligt en het gebied ten zuiden, waar de nadruk ligt op recreatie- en sportvoorzieningen.

Nieuwe boskamers en mogelijke invulling:

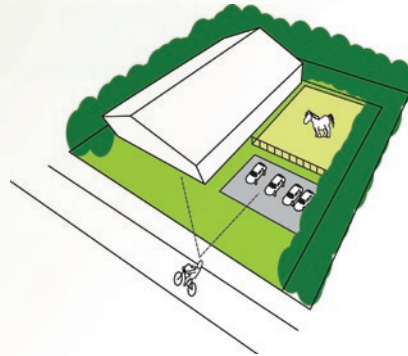
1. Bos en Duin, in de overgang naar de sportvelden; in aansluiting op het bestaande initiatief wordt hier binnen de rode contour vooralsnog gedacht aan een punt voor horeca en een aantal woningen. Wat mist in de opzet van het huidige initiatief is de groene omlijsting door de boskamer.
2. Hoek Bosstraat Den Blietlaan; ook hier ligt een initiatief voor woningbouw en ook in dit initiatief blijft te weinig ruimte over langs de Bosstraat en Den Blietlaan voor de groene wanden van de boskamer.

3. Ten aanzien van de manege wordt geconstateerd dat de stankcirkel van invloed is op de ontwikkeling van boskamers in de omgeving. In verband met deze stankhinder sluit de visie verdere uitbreiding van de manege-activiteiten die van invloed zijn op de stankcirkel uit.
4. De locatie ten zuidoosten van kinderdagcentrum De Blauwe Vogel – De Blauwe Vogel heeft de intentie op de bestaande locatie te gaan vernieuwen en uitbreiden. De huidige voorstellen gaan uit van een uitbreiding richting de Bosstraat, waardoor het groene raamwerk van de bestaande boskamer wordt aangetast. Uitbreiding aan de achterzijde, ingepast in het aanwezige bos, heeft daarom de voorkeur. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan parkeergelegenheid tussen de bomen. Overigens ligt hier ook een initiatief voor een telefoonmast voor KPN. Mits deze geen belemmering vormt voor een uitbreiding van het kinderdagcentrum zouden deze gecombineerd kunnen worden.
5. Locatie ten noordoosten van de Houtsnip – Door het verlengen van de Houtsnip tot aan de locatie van de jeugdherberg kan ruimte geboden worden aan een aantal nieuwe woningen.

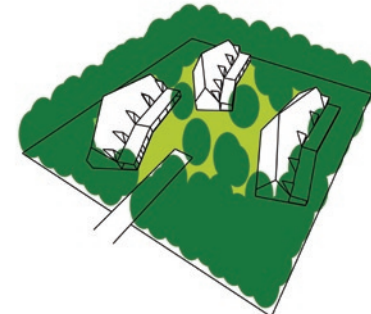
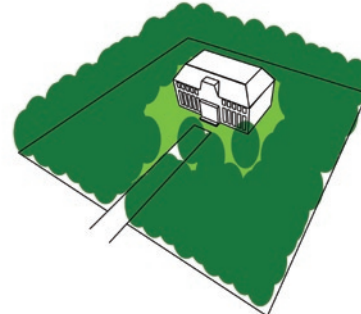
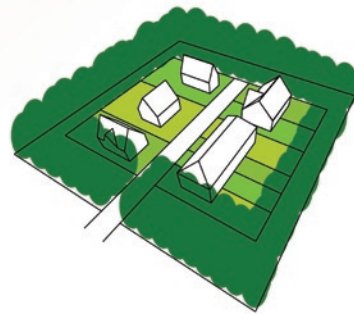
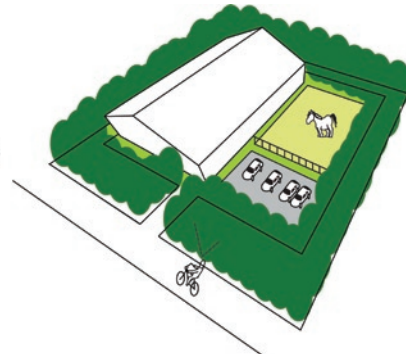
De ruimtelijke invulling van de bestaande en verschillende nieuwe boskamers is relatief vrij, mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden en richtlijnen zoals beschreven in hoofdstuk 6.



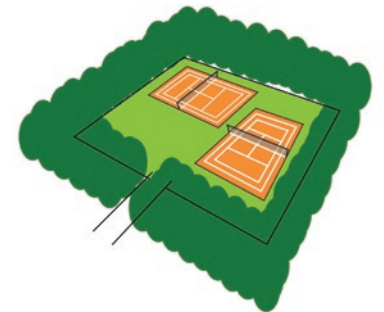
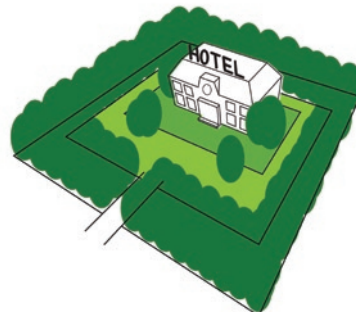
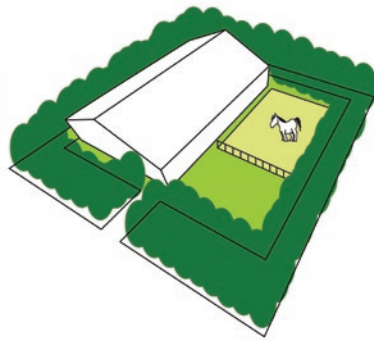
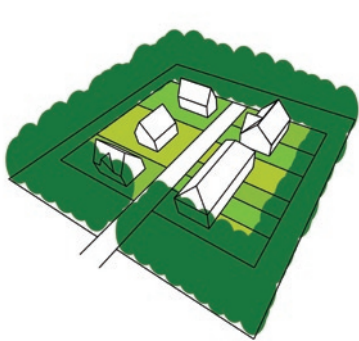
boskamer als raamwerk



boskamers waar mogelijk versterken



verschillende vormen van wonen binnen de boskamers

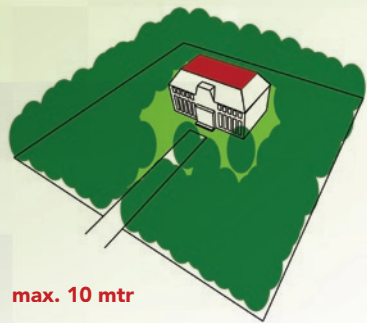


binnen de boskamers verschillende functies mogelijk

6 RANDVOORWAARDEN EN HANDVATEN

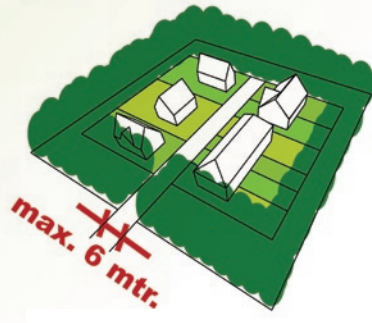
Er kan veel in het gebied rond de Bosstraat. Binnen het raamwerk van de boskamers is er buitengewoon veel vrijheid ten aanzien van functies en architectuur. Er zijn echter enkele harde randvoorwaarden en handvaten/richtlijnen opgesteld die de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied in goede banen moeten leiden.

- * De belangrijkste randvoorwaarde bij alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen (recreatie / wonen / werken) vormt het groene raamwerk van de boskamers, zoals geaduid in de visiekaart. Het bosrijke karakter van het gebied dient gekoesterd te worden. Binnen de kamers is de invulling en opzet relatief vrij, maar de robuuste groene bosranden rondom de kamers zijn 'heilig'. Deze robuuste bosranden zijn bij voorkeur minimaal 18 meter breed, maar in specifieke gevallen kan afhankelijk van de invulling ook volstaan worden met 12 meter. De bosranden bevinden zich langs de belangrijke openbare ruimten (bijvoorbeeld Bosstraat, Koningsweg en het spoor) en tevens tussen de verschillende kamers onderling en bestaan in principe uit een eikenhakhoutwal met daarachter een greppel. De boomvormer in deze eikenhakhoutwal is de zomereik. Verder kan er een onderbeplanting van inheemse soorten zoals meidoorn, sleedoorn, vlier en hulst worden aangeplant. De houtwallen tussen de boskamers bestaan uit inheemse loofhoutsoorten en hebben tevens de zomereik als boomvormer.
- * De bosranden van de bestaande kamers worden waar mogelijk hersteld of versterkt, bijvoorbeeld ter plaatse van de manege en de Bosstraat om het groene karakter van het gebied te vergroten. Mogelijke uitbreidingen van bestaande functies ten zuiden van de Bosstraat, zoals de Blauwe Vogel en de scouting, kunnen ook een plek krijgen in het gebied, maar ingepast in het bos, onder een bladerdek en tussen de boomstammen. Eventuele nieuwe ontwikkelingen ten noorden van de Bosstraat krijgen een plek in de visiekaart vastgelegde boskamers. Rond de jeugdherberg worden deze echter ook ingepast tussen de bomen. Op die manier blijft het beeld van het bos het gebied rond de Bosstraat domineren.
- * De programmatische invulling van het gebied is relatief vrij, er is ruimte voor wonen, recreatieve functies en zelfs zeer lichte bedrijvigheid en kantoor-aan-huis'. Randvoorwaarde is wel dat de functie geen belemmering of overlast vormt voor de directe omgeving. Ten aanzien van eventuele nieuwe woningbouw zijn er binnen de nieuwe boskamers verschillende programma's denkbaar, variërend van kleinschalige appartementen tot vrije kavels. Een gemengd woonprogramma, met tevens ruimte voor betaalbare woningen voor senioren en starters heeft echter nadrukkelijk de voorkeur.



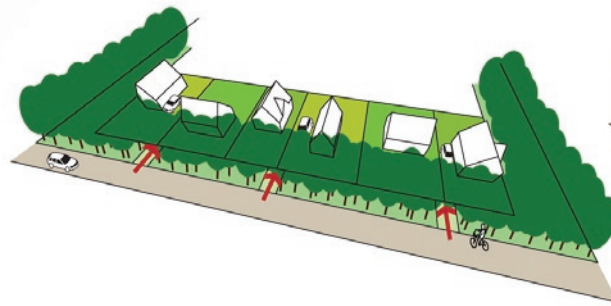
max. 10 mtr

maximale bebouwingshoogte

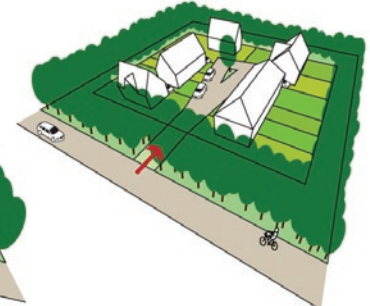


max. 6 mtr.

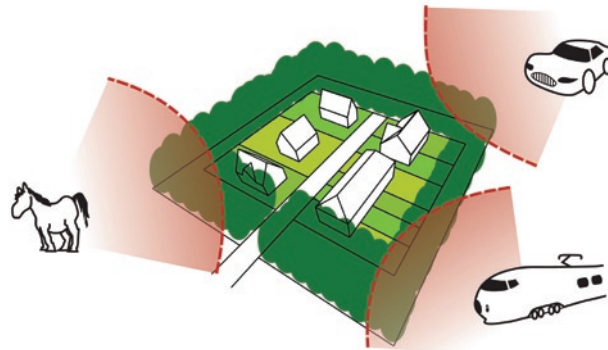
entree boskamer



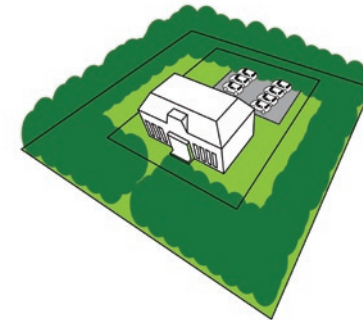
2 principes voor ontsluiting boskamers



infiltratie hemelwater



milieucontouren



parkeren binnen boskamer oplossen

- * Om de dominantie van het bos niet te doorbreken wordt de maximale bouwhoogte binnen de boskamers en het bos beperkt tot maximaal 10 meter nokhoogte, onder de bestaande boomtoppen. In het bestemmingsplan zal per plek de exacte bouwhoogte vastgelegd worden, deze is immers tevens afhankelijk van bijvoorbeeld de context en beoogde functie.
- * Iedere boskamer krijgt een eigen ontsluiting. De ingang van de boskamer doorbreekt de bosrand zo min mogelijk en heeft derhalve een bescheiden breedte, waarbij afhankelijk van de functie rekening moet worden gehouden met feitelijk gebruik en eisen vanuit brandweer. Er zijn twee principes te onderscheiden:
 1. De woningen liggen binnen een ondiepe kamer direct langs de hoofdroutes, zoals de Bosstraat. De ontsluiting van de woningen vindt derhalve plaats door de bosrand heen. Om de openbare ruimte te ontzien van parkeren wordt in deze situaties gekozen voor parkeren op eigen terrein en derhalve vooral voor vrijstaande woningen en tweekappers. Om de bosrand zo min mogelijk te doorbreken hebben twee naast elkaar gelegen woningen steeds één inrit, van maximaal 3,5 a 4 meter breed. De inrichting van deze inritten gebeurt bij voorkeur met grastegels, aansluitend bij het groene karakter.
 2. Bij boskamers met meer diepte is het mogelijk de woningen te oriënteren op een zijstraat of cul-de-sac. De boskamer heeft dan maximaal 1 a 2 inritten, van maximaal 6 meter breed, waarmee de continuïteit van de bosrand gegarandeerd kan blijven. Het parkeren gebeurt op eigen terrein, of langs de insteekweg. Daarmee ontstaan ook mogelijkheden voor (korte) rijtjes en (kleinschalige) appartementen.
- * De robuuste bosranden rondom de verschillende boskamers kunnen tevens een bijdrage leveren aan de benodigde hemelwaterafvoer in het gebied (infiltratie in de vorm van infiltratiegreppels).
- * Parkeren dient te worden opgelost binnen de eigen boskamer, ingepast in het groen en onzichtbaar vanaf de ontsluitingswegen/openbare ruimte.
- * Bij iedere nieuwe ontwikkeling in het gebied dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor de geluidscontouren rond Koningsweg en spoorbaan en voor de stankcirkel rond de manege.



**Een mogelijk
toekomstbeeld**

7 EEN TOEKOMSTBEELD

De visie voor de omgeving van de Bosstraat schrijft geen hard eindbeeld voor. Het schetst een verleidelijk beeld van een robuust bos waarin wordt gewoond, gerecreëerd en gewerkt. De invulling van dit bosgebied ontwikkelt, transformeert en stelt zich in op nieuwe omstandigheden. Flexibiliteit is daarmee de grote kracht van deze plek, maar wel binnen de bandbreedte van de visie en bijbehorende randvoorwaarden. Daarbij zal uiteraard bij iedere individuele ontwikkeling maatwerk moeten worden geleverd en naar de meest optimale oplossing gezocht moeten worden. De visie laat om die reden bewust nog enige vrijheid en legt zich voornamelijk toe op de hoofdlijnen en principes. Per plek is binnen de randvoorwaarden nog de ruimte om te boetseren en in te spelen op de vraag van het moment.

Voor de korte termijn is echter wel een mogelijk toekomstbeeld te schetsen, in het verlengde van deze visie. Belangrijke aspecten in dit mogelijk toekomstbeeld vormen:

1. Het handhaven van de bestaande (recreatieve) functies
2. Het verbeteren van het raamwerk, de boskamers en ontsluitingsstructuur
3. Het inpassen van de bestaande initiatieven, binnen de randvoorwaarden van de visie

In aanvulling daarop zouden we nog twee gedachten willen meegeven:

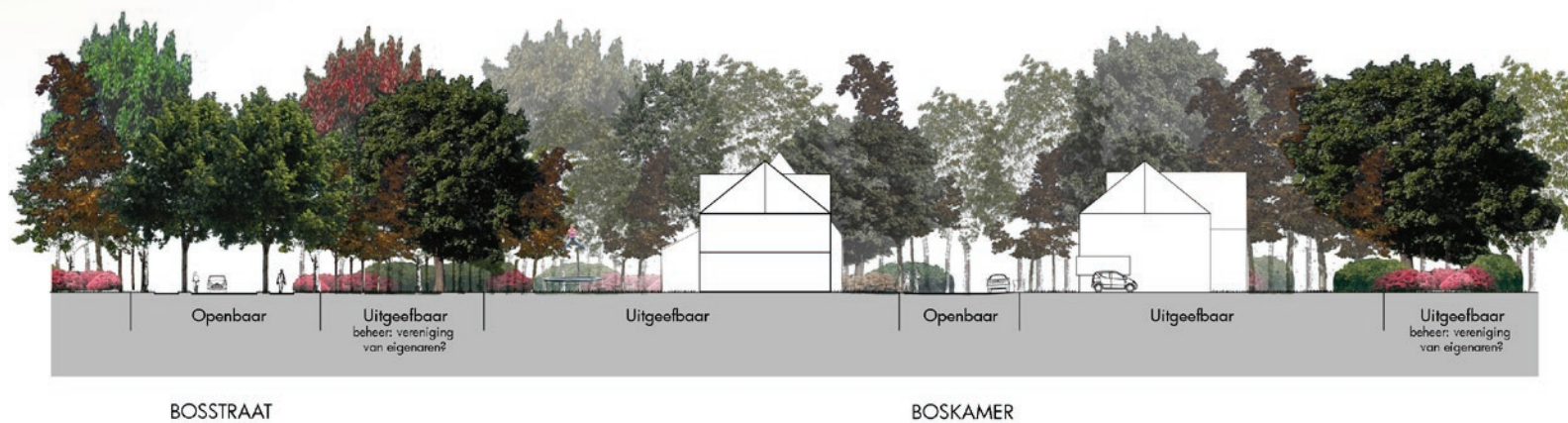
- * De bestaande recreatieve functies in het gebied (manege, tennisbaan, scouting, jeugdherberg) hebben in principe een besloten karakter en zijn feitelijk niet openbaar. Een inspirerende gedachte is te onderzoeken of er mogelijkheden liggen om een openbare ruimte van enig formaat

te creëren, een 'speelbos' of 'bospark' voor de omliggende woonwijken. De bosrijke locatie van de jeugdherberg zou daarvoor een zeer geschikte plek kunnen zijn, zeker als een nieuwe langzaam verkeersverbinding kan worden gecreëerd tussen Kastanjelaan, Bosstraat en Koningsweg.

- * Duurzaamheid is een breed begrip tegenwoordig en kent vele gedaanten, maar dient naar onze overtuiging in al deze gedaanten integraal terug te komen in iedere stedelijke of landschappelijke ontwikkeling. Alleen op die manier bereik je dat over 50 of 100 jaar nog steeds iedereen graag woont, werkt en recreëert rond de Bosstraat. In feite is dat natuurlijk de belangrijkste duurzaamheid. De volgende thema's verdienen bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied de aandacht:

- Sociaal/maatschappelijk duurzaamheid; zorg voor een gedifferentieerd aanbod in woningen, voorzieningen en openbare ruimte, dat kansen en mogelijkheden biedt voor iedereen.
- Materiële duurzaamheid; kies in de uitwerking voor materialen die lang mee gaan, mooi verouderen en recyclebaar zijn.
- Ecologische duurzaamheid; juist een groen en bosrijk gebied als dit biedt uitgelezen mogelijkheden om 'verstedelijking' en ecologie naast elkaar een plek te geven en elkaar te laten versterken. Welke flora en fauna zou hier onder welke omstandigheden een thuis kunnen vinden?
- Energetische duurzaamheid; hoe kunnen we het verbruik van energie verminderen en eventueel zelf energie opwekken?
- Uitstoot en afval; welke mogelijkheden liggen er om bijvoorbeeld het verbruik van schoon water te verminderen en de hoeveelheid afval te beperken?

**Principedoorsnede
boskamer**





Inspiratiebeelden



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

BIJLAGE 3

Nota van inspraak en
vooroverleg art. 3.1.1. Bro

Bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Inspraak	5
3. Vooroverleg	27

1. Inleiding

Vanaf 24 februari 2011 tot en met 6 april 2011 heeft ten behoeve van de inspraak het voorontwerpbestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de woonwijken Klaarwater, Smitsveen en Klein Engendaal in Soest. Naar aanleiding van de inspraak hebben wij 38 inspraakreacties ontvangen. Na de inspraaktermijn is nog een reactie binnengekomen. Deze reactie is opgenomen onder nr. 39. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Per reactie is aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ontvangen reacties van de overleginstanties samengevat en eveneens voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Ook hierbij is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

2. Inspraak

Gedurende de periode van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende inspraakreacties ontvangen:

De inspraakreacties van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '*cursief en vet*' weergegeven'.

NR.	NAW GEGEVENS INDIENDER	SAMENVATTING INSPRAAKREACTIE, REACTIE GEMEENTE EN CONCLUSIE INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN
1.		<p>Inspreker wil de groenstrook achter Theo Dobbehof betrekken bij de particuliere tuinen</p> <p>Reactie gemeente: De groenstrook maakt deel uit van de groenstructuur van de wijk. Het is de verbinding vanuit de rand van de wijk naar het centraal in de wijk gelegen park Honsbergen. Daarom is het niet mogelijk de groenstrook bij de particuliere tuinen te betrekken.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
2.		<p>Inspreker heeft bezwaar tegen de voorgestelde bestemmingswijziging van de groenstrook tussen de basisschool De Achtbaan en de Gerrit van der Veenstraat nr. 107 van Groen-1 naar Groen-2 waarbij de mogelijkheid wordt geschapen om parkeerplaatsen aan te leggen</p> <p>Reactie gemeente: De groenstrook behoudt de bestemming Groen-2 omdat het een bestaande groenvoorziening betreft die deel uitmaakt van de wijkgroenstructuur. De situatie ter plaatse leent zich niet om daar parkeerplaatsen aan te leggen. Overigens kunnen parkeerplaatsen alleen worden toegestaan als B&W bereid zijn hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
3.		<p>Inspreker heeft gehoord dat de houtwal achter de Houtsnip 18 meter breed is. Is dit exclusief het tussen de Houtsnip en de houtwal liggende schapendrift/schelpenpad van 5 meter. Is dit juist?</p> <p>Reactie gemeente: De houtwal achter de Houtsnip is het in de volksmond bekende schapendrift/schelpenpad. De huidige breedte van het Schapendrift is 13 meter. Deze breedte blijft gehandhaafd.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>

		<p>Inspreker vindt het verstandig te wachten met de reconstructie Bosstraat omdat in 2012 veel bouwverkeer over de Bosstraat gaat Reactie gemeente: De reactie wordt meegenomen als inspraakreactie bij het plan reconstructie Bosstraat.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
4.		<p>Inspreker vindt de kaart/plattegrond met aanduiding plangebied niet duidelijk. Reactie gemeente: De reactie is terecht. In het vervolg zal een overzichtelijke kaart worden meegezonden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Inspreker stelt dat er een groot en chronisch tekort aan goede en betaalbare koop- en huurwoningen. De huizenmarkt zit goed op slot. Reactie gemeente: Feitelijk kan er niet gesproken worden van grote tekorten op de lokale woningmarkt. In het goedkope segment staan veel woningen te koop en in vergelijking met omliggende gemeenten is gemiddelde wachttijd voor een goedkope huurwoning aanzienlijk lager dan in de omliggende gemeenten.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Inspreker stelt dat de woningen worden toegewezen via loting waarop de gemeente geen zeggenschap heeft. Hoe gaat de loting in zijn werking? Door de financiële crisis scheiden veel mensen. Gevolg is dat de groep vrouwen met kinderen voorrang krijgen. Ook de instroom mensen uit het buitenland in het kader van gezinshereniging, vluchtelingen en asielzoekers. Wat dan nog aan toewijsbare woningen overblijft is zo klein en de vraag navenant groot dat de kans op een goede en betaalbare woning te vergelijken is met het winnen van een hoofdprijs in de Staatsloterij. Reactie gemeente: Loting geschiedt middels een systeem van volledige willekeur. Dat houdt in dat een ieder exact dezelfde kans heeft om voor een woning ingeloot te worden. Zoals bij voorgaande vraag ook al werd opgemerkt is de gemiddelde wachttijd in Soest aanzienlijk lager dan in omliggende gemeenten. Vanaf het moment dat woningzoekenden actief gaan zoeken, duurt het 0,8 jaar voordat zij een woning toegewezen krijgen (bron: Woningnet, 2010). Overigens is het zo dat ten tijde van financiële crises het aantal echtscheidingen afneemt. Verder is het zo dat, net als in de koopsector, het aantal verhuizingen afneemt. Dat houdt in dat het aantal actief woningzoekenden gedaald is.</p>

	<p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Inspreker meent dat de voorgenomen afbraak van 700 flatwoningen in Smitsveen door Portaal en daarvoor in de plaats 300 tot 350 woningen vergrotend werkt op het woningtekort. Waar moeten de 700 x 3 tot 5 mensen al dan niet tijdelijk gehuisvest worden binnen de gemeente tijdens het afbreken en de nieuwbouw?</p> <p>Reactie gemeente: De plannen van Portaal voor het slopen van 300 woningen zijn van de baan. Portaal denkt na over een ander plan waarbij minder woningen worden gesloopt. Het is momenteel te vroeg om iets te zeggen over de gevolgen van sloop, (vervangende) nieuwbouw en mogelijke herhuisvesting.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Inspreker vindt de politieke ontwikkelingen rondom de Middenlandse Zee en het Midden Oosten zorgwekkend en zorgt over niet al te lange tijd voor nog meer druk op de veel te krappe woningmarkt in Nederland. Oorzaak kinderen blijven of moeten uit pure armoede langer bij ouders wonen.</p> <p>Reactie gemeente: Het is voor ons niet mogelijk een vraag te destilleren uit bovenstaande. Indien inspreker refereert aan de mogelijkheid dat grote vluchtelingenstromen mogelijk de woningmarkt van Soest betreden, kunnen we enkel aangeven dat huisvesting van vluchtelingen met een juridische status gebeurt aan de hand van een door het rijk opgelegde taakstelling.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
5.	<p>Inspreker stelt voor de drive-in woningen te bestemmen voor twee zelfstandige huishoudens. Op deze wijze kan tegemoet worden gekomen aan de grote vraag naar betaalbare kleine huisvesting voor startende verdiemers. Graag via het bestemmingsplan mogelijk maken dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden naast het huishouden van de hoofdbewoner.</p> <p>Reactie gemeente: Een bepaalde kwantitatieve vraag naar betaalbare koopwoningen zal er altijd zijn. Er zijn momenteel geen signalen dat deze vraag groter wordt. Er kan echter wel gesteld worden dat er een aanzienlijk aanbod van woningen is in het goedkope segment. Van een tekort kan moeilijk gesproken worden. Huishoudens zijn wel steeds vaker op zoek naar eengezinswoningen in het middensegment. In dat kader is het niet wenselijk splitsing van eengezinswoningen in het middensegment mogelijk te maken om een segment te creëren waar minder vraag naar is. Verder is de omgeving afgestemd op de in het bestemmingsplan opgenomen woningtypen. Omvorming naar andere typologieën zal voor legio ongewenste situaties zorgen.</p>

		<p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
6.		<p>Inspreker vraagt de in artikel 23.3 van de regels genoemde nokhoogte van 8 meter te verhogen naar 9 meter. Dit is ook de nokhoogte in het geldende bestemmingsplan. Reactie gemeente: Bouw(nok)hoogte wordt aangepast van 8 naar 9 meter. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
7.		<p>Inspreker wil de bestemming voor het pand Smitsweg 4 verruimen met horeca. Betrokkene wil de mogelijkheid hebben dat hun producten (broden, gebakjes, pasteitjes, friet, shoarma, pizza) ter plaatse genuttigd kunnen worden. Reactie gemeente: Het gaat om een pand met een zelfstandige bovenwoning. Vanwege de te verwachten overlast (verruiming openingstijden, inrichting terras, overlast, verkeer- en parkeren) wil de gemeente geen horeca-activiteiten en bijbehorend terras in de directe nabijheid van een zelfstandige woning toestaan. Wel wordt binnen de bestemming "detailhandel" de gelegenheid geboden om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. In een bakkerij of vishandel mag dus ter plaatse vervaardigde producten in de winkel worden genuttigd. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast in die zin dat het binnen detailhandel is toegestaan om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.</p>
8.		<p>Inspreker vraagt de in artikel 23.4 van de regels genoemde bouwhoogte te veranderen in 6.60 meter en het vlak met de wijzigingsbevoegdheid te veranderen van 30 naar 33.30 meter. Reactie gemeente: De bouwhoogte is veranderd in 7 meter. Het vlak, waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, is vergroot van 30 naar 33 meter. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
9.		<p>Inspreker geeft aan dat de achtertuin bij de woning Nieuweweg 62 niet de bestemming bedrijfsdoeleinden moet hebben, maar wordt gebruikt als tuin bij de woning. Reactie gemeente: De bestemming is veranderd in "wonen". Binnen deze bestemming is onbebouwde grond als tuin te gebruiken. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>

	<p>Inspreker geeft aan dat het gebouw Nieuweweg 62a de bestemming bedrijfsdoeleinden moet krijgen. Reactie gemeente De bestemming wordt veranderd in bedrijfsdoeleinden Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p> <p>Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming, waarbij op een perceel aan de Weegbreestraat 14 woningen kunnen worden gebouwd. Reactie gemeente De gemeente vindt woningbouw ter plaatse verantwoord. Het gaat overigens om een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat de bestemming alleen kan worden gewijzigd met een wijzigingsplan. Tegen een wijzigingsplan kunnen belanghebbenden ook zienswijzen indienen. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
10.	<p>Inspreker stelt dat aan het begin van de Theo Dobbehof een parkeerterrein ligt met daarachter een strook grond met oude Eiken. In het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan heeft het parkeerterrein met groenstrook de bestemming "verkeersgebied". In het oude bestemmingsplan had de bestemming "verblijfsgebied". Inspreker wil graag dat dit gebied met groenstrook de bestemming "groen" krijgt. Reactie gemeente: Het parkeerterrein en de groenstrook sluiten op elkaar aan en vormen een samenhangend gebied. Parkeren valt niet onder de groenbestemming. Groen valt wel onder de bestemming "verkeer". Het is dus niet mogelijk het gehele terrein, inclusief de parkeerstrook, een bestemming "groen" te geven. Overigens is het niet de bedoeling de groenstrook op te offeren voor extra parkeerplaatsen. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
11.	<p>Inspreker vraagt of het stukje grond dat hij vorig jaar van de gemeente heeft gekocht de bestemming "tuin" mag krijgen in plaats van "Groen-2". Reactie gemeente De bestemming wordt veranderd in de bestemming "wonen". Binnen deze bestemming is onbebouwde grond als tuin te gebruiken. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
12.	<p>Inspreker stelt dat aan het begin van de Theo Dobbehof een parkeerterrein ligt met</p>

		<p>daarachter een strook grond met oude Eiken. In het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan heeft het parkeerterrein met groenstrook de bestemming "verkeersgebied". In het oude bestemmingsplan had de bestemming "verblijfsgebied". Inspreker wil graag dat dit gebied met groenstrook de bestemming "groen" krijgt.</p> <p>Reactie gemeente: Het parkeerterrein en de groenstrook sluiten op elkaar aan en vormen een samenhangend gebied. Parkeren valt niet onder de groenbestemming. Groen valt wel onder de bestemming "verkeer". Het is dus niet mogelijk het gehele terrein, inclusief de parkeerstrook, een bestemming "groen" te geven. Overigens is het niet de bedoeling de groenstrook op te offeren voor extra parkeerplaatsen.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
13.		<p>Inspreker wil dat de geldende bestemming voor het pand Beukenlaan 86b gehandhaafd blijft. Het gaat om de bestemming "Verzorgende bedrijven, categorie BVE).</p> <p>Reactie gemeente: De bestemming wordt veranderd in "bedrijven" met een bouwvlak dat dezelfde afmetingen heeft als het huidige bedrijf gebouw, waarin de drukkerij is gevestigd.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
14.		<p>Inspreker wil zijn woning aan de zijkant uitbreiden. Dit is niet mogelijk omdat de rooilijn op de erfafscheiding staat en de uitbouw tenminste 2 meter uit de erfafscheiding moet blijven. Inspreker vraagt om de rooilijn in het midden van de gemeenteground te leggen.</p> <p>Reactie gemeente De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "wonen". Binnen de bestemming "wonen" is een zijuitbouw toegestaan.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
15.		<p>Insprekers stellen dat het bouwvlak op het perceel Hertenlaantje 3 een afmeting heeft van 10 meter breed en 12 meter diep met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Zij vragen om een bouwvlak van 15 meter breed, 12 meter. Dit is in de lijn van de bestaande woningen Hertenlaantje 2, 4, 5 en 6.</p> <p>Reactie gemeente: De bestaande woning heeft een breedte van 6.40 meter en een diepte van 7.70 meter. Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak met een breedte van 10 meter en een diepte van 12 meter is ruim voldoende.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan:</p>

		<i>Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</i>
16.		<p>Insprekers stellen dat het erg veel is wat er staat te gebeuren in het gebied rond de Bosstraat.</p> <p>Zij maken zich echt zorgen om de verkeersveiligheid van de Bosstraat. De drukte van de straat is sterk toegenomen. Tussen 16.00 en 20.00 uur is het op maandag tot en met vrijdag echt topdrukke en in de weekenden liggen de piekbelastingen weer anders. Er gebeurt van alles op de Bosstraat. Kinderen die lol maken, ouders die vreselijk veel haast hebben, vaak geïrriteerde chauffeurs, met een groep van 10 man fietsen. De gemeente moet de kinderen de vrijheid geven en de weg veilig maken.</p> <p>Op de zaterdag is het op tijden heel erg druk en voor SO-Soest soms een auto- 'infarct'. Boze chauffeurs, en niemand kan een kant op en niemand wil tien centimeter opzij, nee jij eerst, lijkt het wel. Fietsende kinderen ertussendoor, van alle kanten zien ze sluipmogelijkheden. Aan alle kanten staan auto's geparkeerd, meestal tot aan de Den Blieklaan. Op zo'n moment moetje er niet aan denken dat nu een ongeluk gebeurt of iemand een hartaanval krijgt. Hoe moeten de hulpverleners er überhaupt door? Dit zijn, door de grote drukte, soms levensgevaarlijke situaties.</p> <p>Hoeveel verkeersdrukke komt er bij voor de nieuwe bouwplannen (Van de Grift en Van der Ward). Ook de nieuwe bewoners maken gebruik van de weg. Woon-werkverkeer, een kinderfeestje, een bewoner jarig of een kind wordt geboren? Nog meer drukke en ook vanwege het huidige autobezit, een nog vollere straat. De argumentatie die op de inloopsessie werd gehanteerd was dat de verkeersbelasting mee viel maar er werden:</p> <p>A) verkeersgegevens over een heel etmaal uitgesmeerd echter de belasting op tijden die er toe doen is veel hoger;</p> <p>B) het aantal ongevallen is gebaseerd op politie documentatie uit het verleden en tegenwoordig wordt niet elk ongeluk via een procesverbaal geregistreerd;</p> <p>C) wij zien vaak kleine botsingen, gelukkig zonder veel letsel of schade; en</p> <p>D) er is geen voorspelling gedaan voor de nieuwe situatie.</p> <p>Het idee om het huidige fietspad op een andere wijze op te lossen roept vragen op ten aanzien van verbetering op het gebied van veiligheid. De auto's rijden nu niet over het kleine groenstrookje. Indien de markering plaats vindt met strepen en het fietspad wordt een geheel met de weg dat is het maar de vraag of de auto binnen de lijnen blijven. Het effect van de drempels kunnen wij niet inschatten en kan dus ook niet meegenomen worden de overweging. Een andere oplossing zou kunnen zijn om een plan te maken waarbij de verkeersstromen op piekmomenten middels eenrichting verkeer beter het gebied in en uit stromen. Er zijn diverse mogelijkheden om dit te doen. Bijv. als ingang 'Pimpelmees' op "sport pieken" en de uitlaat bijv. via het eerste Heezerlaantje /Koperwiek (Advise). Ook de ingang van de hockey velden verbaast ons. Men loopt via de ingang aan de Bosstraat langs een trainingsveld van het voetbal naar de sport kantine van MHC Soest.</p> <p>Aan de kant van het 1^e Heezerlaantje is ook een opgang voor MHC Soest. Een ingang aan de</p>

	<p>andere kant aanbrengen lijkt ons geen probleem. Er is daar ook ruimte om parkeren mogelijk te maken. Dan gaat het hockey verkeer via de Den Blietlaan en het eerste Heezerlaantje stromen. Het fietspadje tussen de Den Blietlaan en Koperwiek openstellen voor auto, en alle verkeer kan door naar Hockey zonder Bosstraat belasting. Daarnaast zie ik ook nog diverse andere mogelijkheden maar men moet hiervoor wel open staan.</p> <p>Het idee om de verkeersbelasting te verbeteren is om de verkeersdrukte meer gelijkwaardig te verdelen over het gebied. Nu loopt alles over de Bosstraat en het tweede deel van de Bosstraat krijgt bijna alle verkeer. De verlengde Wieksloot bij Pijnenburg wordt bij bijna niet belast. Dit biedt wel een uitweg in onze ogen een noodzakelijke uitweg mogelijkheid.</p> <p>Wij willen echt een betere ontsluiting van de weg. We kunnen soms geen kant op. Bij de Sylvestercross afgelopen jaar wilden wij de trein halen. We hebben er 30 minuten over gedaan om met auto (met koffers) bij het station Soest-Zuid te komen. We zaten vast en konden geen kant op. Heel vervelend en een en al ergernis. Er zijn veel, grote toernooien van de vijf sportverenigingen, de avond 4-daagse, sport evenementen en diverse (sport) feesten. Leuk, maar de zorg voor het verkeer is belangrijk. Wij vinden het soms gewoon doodeng! Fietspaden veel duidelijker aangeven en apart van het autoverkeer.</p> <p>Reactie gemeente: De Bosstraat is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan aangewezen als een erfdoegangsweg type A. Deze type wegen ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben een verkeersfunctie, waarbij een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. Met de weginrichting wordt beoogd dat de weggebruiker vanzelf het gewenste verkeersgedrag gaat vertonen. De huidige weginrichting voldoet daar nog niet helemaal aan. Met het project Herinrichting Bosstraat worden er de benodigde aanpassingen aan het wegprofiel gedaan en wordt de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers verbeterd. Inspraakreacties over de verkeersstructuur en verkeersveiligheid worden in het project Herinrichting Bosstraat meegenomen.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Insprekers stellen dat scoutinggroepen veel overlast veroorzaken. Beperk de groepen, maak afspraken en treedt op indien er overlast is.</p> <p>Reactie gemeente: De gemeente heeft met de scouting via de pachtovereenkomst afspraken gemaakt over het gebruik van de gebouwen door derden. De scoutinggroepen hebben niet de vrijheid om hun clubhuis elk weekend te verhuren. De gemeente heeft het voornemen om bij nieuw te sluiten dan wel verlenging van huur- of erfpachtovereenkomsten met scoutinggroepen de onderverhuur van het clubgebouw aan derden in de avond in te perken. Daarbij zal de gemeente de groepen aanspreken op hun verantwoordelijkheid inzake het vermijden van (geluids)overlast.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
--	--

	<p>Insprekers vinden de enorme uitbreiding en in onze ogen zelfs verloedering van de buurt door o.a. manege El Dorado. De enorme uitbreiding, en in onze ogen zelfs verloedering van de buurt, door o.a. de Manege El Dorado. De karren en reclames en de rommelige aanblik mag wat ons betreft wel meer uit het zicht. Daarbij is duidelijk te merken dat er steeds meer horeca gelegenheid komt met allerlei feesten en partijen. De vele paardenvijgen op de weg en ook daar weer meer verkeer! Uitbreiding in welke vorm dan ook van de manege is wat ons betreft totaal niet aan de orde, ga naar een buitengebied en leef je uit.</p> <p>Reactie gemeente: De gemeente maakt met de eigenaar van de manege afspraken over de bedrijfsvoering en de inrichting van het terrein. Dit zal in het bestemmingsplan worden vertaald. Zie ook onze reactie bij inspraakreactie nummer 34.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Insprekers stellen dat het anti-kraak-beleid er toe leidt dat Bosstraat 86 een sloopwoning is en zodanig bewust is beschadigd dat bewoning onmogelijk is. Dat begrijpen wij, maar de aanblik is triest. Er is geen helder zicht op hoe lang een en ander moet voortduren maar ondertussen wordt het deels gesloopt door de bouwers. Maak het af, ruim het op, nu is het een rotzooi. Analoge benadering geldt voor Bosch en Duin. Ruim het gewoon op, maak het af. Inmiddels is het karakter van deze buurt een woonwijk geworden. Jammer maar het is zo. Het karakter van woonwijk wordt vergroot door de bouwplannen van van der Grift en Van der Wardt.</p> <p>Reactie gemeente: De visie Bosstraat is vastgesteld om een samenhangend beeld te krijgen van het gebied Bosstraat en de gevolgen die de geplande ontwikkelingen in het gebied hebben. Door de visie krijgt het gebied het groene raamwerk van boskamers. Binnen de boskamers is een breed scala aan invullingen/ontwikkelingen mogelijk, dat omgeven is door een robuust groen raamwerk.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Insprekers hopen dat het concept met de boskamers gehandhaafd blijft en dat de gemeente en de aannemers hun afspraken na komen. Dit vertrouwen is broos, zoals eerder aangegeven maar ook blijkt uit het knabbelen aan de breedte van de(interne) boskamer voor bijv. plan van der Grift en te weinig parkeergelegenheid intern bij het plan van Van der Wardt</p> <p>Reactie gemeente: Het raamwerk van de boskamers is uitgangspunt voor de invulling van het gebied.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
17.	Zie onze reactie bij inspraakreactie nr. 16

18.		<p>Inspreker stelt dat de voortuin bij zijn woning in het geldende bestemmingsplan de bestemming "wonen" heeft. Het is dan mogelijk een erker met een diepte van 1,50 meter aan de voor- en zijkant van de woning te bouwen. In het thans voorgestelde bestemmingsplan heeft de voortuin de bestemming "tuin". Hij verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan te regelen dat een kleine uitbouw (erker) mogelijk blijft.</p> <p>Reactie gemeente: Het bouwen van een erker met een diepte van 1.50 meter, zowel aan de voor- en zijkant van de woning, blijft ondanks de bestemming "tuin" mogelijk. Met toepassing van de algemene afwijkingsregels mogen bestemming- en bouwgrenzen tot 1,5 meter door ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, erkers, balkons e.d. worden overschreden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
19,		<p>Inspreker stelt dat de voortuin bij zijn woning in het geldende bestemmingsplan de bestemming "wonen" heeft. Het is dan mogelijk een erker met een diepte van 1,50 meter aan de voor- en zijkant van de woning te bouwen. In het thans voorgestelde bestemmingsplan heeft de voortuin de bestemming "tuin". Hij verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan te regelen dat een kleine uitbouw (erker) mogelijk blijft.</p> <p>Reactie gemeente: Het bouwen van een erker met een diepte van 1.50 meter, zowel aan de voor- en zijkant van de woning, blijft ondanks de bestemming "tuin" mogelijk. Met toepassing van de algemene afwijkingsregels mogen bestemming- en bouwgrenzen tot 1,5 meter door ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, erkers, balkons e.d. worden overschreden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
20.		<p>Inspreker stelt dat zijn woning alleen bereikbaar is via een openbare groenstrook. Het is hierdoor meestal zeer moeilijk om de oprit naar de woning te bereiken. Inspreker stelt voor om dit deel van de groenstrook te kunnen kopen en dan te bestemmen als "tuin".</p> <p>Reactie gemeente: Er bestaat geen bezwaar tegen om het deel groenstrook naast de oprit van de woning te bestemmen als "wonen" en te betrekken bij de tuin, nadat inspreker de betreffende grond van de gemeente heeft gekocht. Inspreker heeft hiervoor bij de gemeente, afd. Samenleving reeds een verzoek ingediend.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast, mits de kooptransactie met de gemeente formeel is afgerond.</p>
21.		<p>Inspreker stelt dat de voortuin bij zijn woning in het geldende bestemmingsplan de bestemming "wonen" heeft. Het is dan mogelijk een erker met een diepte van 1,50 meter aan de voor- en zijkant van de woning te bouwen. In het thans voorgestelde bestemmingsplan</p>

	<p>heeft de voortuin de bestemming "tuin". Hij verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan te regelen dat een kleine uitbouw (erker) mogelijk blijft.</p> <p>Reactie gemeente: Het bouwen van een erker met een diepte van 1.50 meter, zowel aan de voor- en zijkant van de woning, blijft ondanks de bestemming "tuin" mogelijk. Met toepassing van de algemene afwijkingsregels mogen bestemming- en bouwgrenzen tot 1,5 meter door ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, erkers, balkons e.d. worden overschreden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
22.	<p>Insprekers verzoeken rekening te houden met de aan hen verleende bouwvergunning nr. 100321.</p> <p>Reactie gemeente: Er wordt rekening gehouden met de verleende bouwvergunning.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
23.	<p>Inspreker vindt dat de extra gewenste bebouwing van de Bosstraat leidt tot een ongewenste achteruitgang van het huidige karakteristieke karakter van de Bosstraat. Inspreker maakt hier bezwaar tegen aangezien dit leidt tot een blijvende aantasting van de landschappelijke en flora waarde (enorme kap bomen, verstoring leefomgeving eekhoorn, vleermuis, bosuil, buizerd) van de Bosstraatomgeving, alsmede van de waarde van zijn woning (o.a. extraverkeer) . Inspreker verneemt graag de resultaten van een milieueffectrapportage van de voorgenomen bebouwing en zal een claim indienen voor de waardevermindering van mijn woning.</p> <p>Reactie gemeente: De visie Bosstraat is vastgesteld om een samenhangend beeld te krijgen van het gebied Bosstraat en de gevolgen die de geplande ontwikkelingen in het gebied hebben. Door de visie krijgt het gebied het groene raamwerk van boskamers. Binnen de boskamers is een breed scala aan invullingen/ontwikkelingen mogelijk, bij elkaar gehouden door een robuust groen raamwerk.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>De ideeën rondom de herinrichting van de bosstraat met zijn niet in overeenstemming met Duurzaam Veilig(DV) herinrichten 30 Zone 30 voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (SWOV Rapportnummer: R-2010-9 Effectiviteit en kosten van verkeersveiligheidsmaatregelen). In een Zone 30 dient het wegbeeld daarom in overeenstemming te zijn met deze maximumsnelheid. Dit is nu onvoldoende zichtbaar. Dit betekent dat waar nodig de omstandigheden op een zodanige manier worden aangepast, dat de beoogde snelheid redelijkerwijs voortvloeit uit de aard en de inrichting van de betrokken</p>

		<p>weg en zijn omgeving. Bovendien moeten in- en uitritten van de Zone 30 duidelijk gemarkeerd worden. Volgens de beginselen van Duurzaam Veilig (DV) mag hier alleen autoverkeer komen dat een herkomst of bestemming heeft binnen dit gebied en moet doorgaand verkeer zo veel mogelijk worden geweerd. DV herinrichten Zone 30 bestaat uit de volgende wegvakmaatregelen, waarvan de onderstaande vetgedrukte aspecten niet worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> inrichten van duidelijke toegangspoorten tot de Zone 30; <input type="checkbox"/> één rijbaan (rijloper), dus geen asmarkering; <input type="checkbox"/> snelheidsremmende maatregelen bij te brede verharding (wegversmalling of plateaus of drempels); <input type="checkbox"/> bij lange rechtstanden (> 100m) toepassen plaatselijke versmallingen, verlegging weg-as of snelheidsremmers, drempels (zie CROW-publicatie 172 "Richtlijn verkeersdrempels). De afstand tussen bijv 7,5 cm hoge verkeersdrempels dient 60 m te zijn voor een adequate reductie van de snelheid, die in het huidige ontwerp niet wordt gehanteerd. <p>3) Een nieuwe representatieve verkeersdrukte analyse dient te worden uitgevoerd, want de getoonde gegevens zijn uit een (sneeuw)periode van niet openstelling sportvelden, waardoor de snelheden en aantallen een onderschatting zijn en daarmee een onjuist beeld geven.</p> <p>4) Het huidige ontwerp van de Bosstraat leidt er toe dat er geen trottoir is aan onze woningzijde om naar het bos te lopen, door de directe begrenzing aan een fietsstrook. Ik verzoek dan ook om een trottoir aan de woningzijde in te richten, waardoor er een niet onderbroken doorloop vanaf stationzijde mogelijk is.</p> <p>Reactie gemeente: De Bosstraat is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan aangewezen als een erftoegangsweg type A. Deze type wegen ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben een verkeersfunctie, waarbij een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. Met de weginrichting wordt beoogd dat de weggebruiker vanzelf het gewenste verkeersgedrag gaat vertonen. De huidige weginrichting voldoet daar nog niet helemaal aan. Met het project Herinrichting Bosstraat worden er de benodigde aanpassingen aan het wegprofiel gedaan en wordt de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers verbeterd. Inspraakreacties over de verkeersstructuur en verkeersveiligheid worden in het project Herinrichting Bosstraat meegenomen.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
24.		<p>Inspreker stelt dat de voortuin bij zijn woning in het geldende bestemmingsplan de bestemming "wonen" heeft. Het is dan mogelijk een erker met een diepte van 1,50 meter aan de voor- en zijkant van de woning te bouwen. In het thans voorgestelde bestemmingsplan heeft de voortuin de bestemming "tuin". Hij verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan te regelen dat een kleine uitbouw (erker) mogelijk blijft.</p> <p>Reactie gemeente:</p>

		<p>Het bouwen van een erker met een diepte van 1.50 meter, zowel aan de voor- en zijkant van de woning, blijft ondanks de bestemming "tuin" mogelijk. Met toepassing van de algemene afwijkingsregels mogen bestemming- en bouwgrenzen tot 1,5 meter door ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, erkers, balkons e.d. worden overschreden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
25.		<p>Inspreker wil een strook gemeentegrond over een breedte van 1.00 meter van de gemeente kopen en bij zijn tuin betrekken.</p> <p>Reactie gemeente: Inspreker heeft naast zijn woning als een strook grond met een breedte van 3 meter. Binnen deze strook is een aanbouw (garage) mogelijk. Er is geen aanleiding om nog een extra strook van 1 meter daaraan toe te voegen. Daarnaast maakt de groenstrook deel uit van de groenstructuur van de wijk. Het is de verbinding vanuit de rand van de wijk naar het centraal in de wijk gelegen park Honsbergen. Derhalve niet verkopen.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
26.		<p>Insprekers maken bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen op het terrein in de hoek van de Den Blieklaan en de Bosstraat. In de visie voor de Bosstraat staat aangegeven dat er langs de Bosstraat een strook van 15, maximaal 18 meter voor een houtwal aangehouden zal worden. Voor de Den Blieklaan staat dat niet aangegeven, maar het straatbeeld is op de Den Blieklaan net zo belangrijk als aan de Bosstraat. De houtwal is hier al op zoveel plaatsen doorsneden dat het zonde is om dat nog meer te doen. In uw brief van begin 2010 aan aannemer Van de Grift hebt u aangegeven dat er voor het plan alleen een in- en uitrit aan de Bosstraat zou komen en dat de woningen aan een rondlopende straat moeten liggen. Een dergelijk bouwplan, waarbij ook aan de zijde van de Den Blieklaan een houtwal van 18meter wordt aangehouden, is veel acceptabeler dan het huidige plan. Daar komt bij dat een in- en uitrit aan de Bosstraatzijde voor het hele plan veel veiliger is dan allemaal aparte in- en uitritten. In een eerdere brief hebben insprekers al aangegeven dat als de plannen ten uitvoer worden gebracht, zijplanshade zullen eisen. Insprekers laten weten, dat dit nog steeds geldt.</p> <p>Reactie gemeente: Het beoogde bouwplan gaat uit van een houtwal van 12 meter breed. Een breedte van 12 meter is voor een hakhoutwal langs de openbare weg voldoende. De bestaande hakhoutwal kan dan volledig worden behouden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
27.		<p>Inspreker stelt dat de voortuin bij zijn woning in het geldende bestemmingsplan de</p>

	<p>bestemming "wonen" heeft. Het is dan mogelijk een erker met een diepte van 1,50 meter aan de voor- en zijkant van de woning te bouwen. In het thans voorgestelde bestemmingsplan heeft de voortuin de bestemming "tuin". Hij verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan te regelen dat een kleine uitbouw (erker) mogelijk blijft.</p> <p>Reactie gemeente: Het bouwen van een erker met een diepte van 1.50 meter, zowel aan de voor- en zijkant van de woning, blijft ondanks de bestemming "tuin" mogelijk. Met toepassing van de algemene afwijkingsregels mogen bestemming- en bouwgrenzen tot 1,5 meter door ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, erkers, balkons e.d. worden overschreden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
28.	<p>Inspreker geeft aan al enige tijd bezig te zijn met de ontwikkeling van 11 woningen op het terrein op de hoek Bosstraat-Den Blieklaan. Deze ontwikkeling is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. In de daarop betrekking hebbende regels is een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter genoemd. De goothoogte moet 4 meter en de nokhoogte 9 meter zijn.</p> <p>Reactie gemeente: De nokhoogte wordt aangepast naar 9 meter.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p> <p>Verder stelt inspreker dat de strook tussen het plangebied en Bosstraat 26 een breedte heeft van 10 meter. Dit is overigens geen hakhoutwal die de boskamer omsluit. Daarom hoeft deze strook ook geen 18 meter te zijn.</p> <p>Reactie gemeente: De gemeente is het met de inspreker op dit punt eens.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
29.	<p>De verkeerssituatie op de Bosstraat moet de komende periode veel aandacht krijgen. In het huidige voorontwerp bestemmingsplan vinden we daarover niets terug. In de Visie Bosstraat worden evenmin duidelijke standpunten hierover ingenomen. Tijdens de informatieavond op 3 maart jl. is door de gemeente Soest een presentatie gegeven over de eerste ideeën van een herinrichting van de Bosstraat. We vinden, dat er fundamenteeler gekeken moet worden naar de verkeerssituatie. Dat betekent niet alleen kijken naar de Bosstraat, maar ook andere routes in beeld brengen, zowel voor fietsers als auto's. Daarna pas kijken naar de beste herinrichting van de Bosstraat. Nu al is de verkeerssituatie op de Bosstraat niet goed. Steeds meer verkeer en er wordt veel te hard gereden. Het gaat hier vooral om de uitschieters met snelheden tot 70 km/u en de</p>

		<p>spitssituaties naar de sportvelden in het weekend. De vele nieuwe ontwikkelingen aan de Bosstraat trekken extra verkeer aan door ondermeer uitbreiding van De Blauwe Vogel en veel nieuwe woningen. Wij willen dat er: Gekeken wordt naar de verkeersstructuur van het gebied, dus niet alleen naar de Bosstraat. Dus ook kijken naar alternatieven voor nieuwe auto- en fietsontsluitingen (bijvoorbeeld bereikbaarheid MHV Soest). Ook kijken naar opties voor eenrichtingsverkeer en open/geslotenstellingen, ook van de spoorwegovergang (onthefing voor omwonenden?). Verschillende opties voor de herinrichting van de totale gebied naast elkaar gelegd worden. Dus ook de optie van vrij liggende fietspaden voor de Bosstraat openhouden. Effectieve snelheidsverlagende maatregelen nemen, niet alleen op de Bosstraat maar ook bijvoorbeeld op de Den Blieklaan. De Bosstraat is een lange rechtstand, dus maatregelen moeten niet resulteren in voortdurend optrekken/afremmen. De flauwe bocht aan het begin van de Bosstraat (oostzijde) eruit halen. Zo zijn er nog meer gedachten. Graag denken we mee over de oplossingen en de planning daarvan. Ook zien we duidelijker aandacht hiervoor graag terug in het bestemmingsplan. Reactie gemeente: De Bosstraat is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan aangewezen als een erftoegangsweg type A. Deze type wegen ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben een verkeersfunctie, waarbij een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. Met de weginrichting wordt beoogd dat de weggebruiker vanzelf het gewenste verkeersgedrag gaat vertonen. De huidige weginrichting voldoet daar nog niet helemaal aan. Met het project Herinrichting Bosstraat worden er de benodigde aanpassingen aan het wegprofiel gedaan en wordt de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers verbeterd. Inspraakreacties over de verkeersstructuur en verkeersveiligheid worden in het project Herinrichting Bosstraat meegenomen. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
30.		<p>Volgens insprekers mogen zij aan de voorkant, zijkant en achterkant uitbouwen en een carport maken. Verder mochten wij er nog een stukje grond bij kopen aan de voorkant van onze woning. Ook zou de groene klimop haag nog verder doorgetrokken worden langs onze oprit in verband met 'overlast' van voetballende en spelende kinderen op-,achter- en naast onze oprit. Insprekers willen weten of aan deze voorwaarden nog steeds voldaan wordt in het gedigitaliseerde en geactualiseerde, conserverende bestemmingsplan. Reactie gemeente: Gezien de groene begeleiding van de rijweg, de situering in de bocht en het aangrenzende openbare gebied is het niet gewenst dit plantvak te verkopen, in tegenstelling tot eerdere aanbieding van 2004. Over het doortrekken van de haag aan de zijkant moet contact worden opgenomen met afd. Realisatie. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>

31.		<p>In het voorontwerp is o.a. vastgesteld de bestemming van het perceel Eigendomweg 151, kad. Soest, sectie G, nr. 8339, opp. circa 2000 m², grotendeels in gebruik als tuin(erf). Op dit erf is toegestaan de bouw van een bijgebouw. Inspreker zou ik in plaats daarvan een kleine woning willen optrekken.</p> <p>omdat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mijn vrouw en ik niet meer tot de jongste behoren (respectievelijk 66 en 76 jaar oud), zullen wij ons huidige verblijf (Eigendomweg 151) vroeg of laat moeten verlaten om kleiner te gaan wonen. 2. Zelfstandig wonen in de onmiddellijke omgeving waar wij sinds 1974 verblijven bij hen meer voorkeur verdient dan verhuizen naar appartement of verzorgingstehuis. 3. De oppervlakte van de kavel ruim voldoende is voor kleinschalige woningbouw. 4. De omgeving geheel bestaat uit laag- en hoogopschietende groen (laurierstruiken, coniferen en eiken) waarin een witgekalkt pandje goed past (zie foto's). 5. De uitweg naar de Wielewaal geen problemen zal opleveren. 6. Het pand een oud Soester daggeldershuis zal zijn met (historische) afmetingen: 6 meter x 10 meter. Dergelijke boerderijtjes stonden in het verleden in grote getallen in het Soesterveen en in Soest-Zuid. Men vermoedt dat op de bouwvlek lang geleden zo'n huisje heeft gestaan, bewoont door de voorzaten van de familie De Ruygt. Het past uitstekend bij het bestaande pand (groter model) op dit perceel. 7. voor Wielewaal 42/44 op 21 december 2000 tijdens een raadsvergadering toestemming is verleend - na uitvoerige correspondentie- om in de tuin voor zijn woning een nieuw huis te bouwen. De bouw is inmiddels gerealiseerd. <p>Op grond van vastgelegde wetgeving en/of jurisprudentie van het gelijkheidsbeginsel, verzoek ik U in het Bestemmingsplan Klaarwater/ Smitsveen/ Bosstraat vast te leggen dat op perceel Eigendomweg 151, kad. Soest, sectie G, nr. 8339 een woning mag worden gerealiseerd.</p> <p>Reactie gemeente: De bestaande woning is inderdaad groot: de begane grond meet 160 m². De ruime, groene omgeving heeft zoveel waarde dat het toevoegen van nog meer woningen het karakter zou aantasten. Bij de ontwikkeling van de woonwijk Klein Engendaal, gekoppeld aan het doortrekken van de Koningsweg naar de Nieuweweg, is dit ook uitdrukkelijk aan de orde geweest. Het verkavelingspatroon wordt gekenmerkt door de oude bomerijen en de daaraan evenwijdige bebouwingsstroken. Hierin past een extra woning niet.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast</p>
32.		<p>In het voorontwerp wordt de "kavel van Stayokay" benoemd onder 9.1 .d als specifieke vorm van horeca-jeugdherberg. Onder artikel 1.46 wordt het begrip jeugdherberg nader omschreven. Deze historische typering is in het huidige tijdperk verwarrend. De activiteiten</p>

	<p>van het Stayokay hostel in Soest vallen ons inziens al onder de definitie van 1.44 horeca en behoeven feitelijk geen nadere verbijzondering. Inspreker vraagt dan ook om de bestemming van het Stayokay kavel te veranderen in de bestemming Horeca. Een indelingstekening van het Stayokay kavel is verder door inspreker uitgewerkt. Inspreker vraagt om de ingediende tekening 'indelingstekening Stayokay kavel dd. 04-04-2011' integraal op te nemen in de nieuwe bestemmingsplankaart (zie bijlage). Artikel 1.46 in de begripsbepalingen van de bestemmingsplanregels kan dan komen te vervallen.</p> <p>Reactie gemeente: De activiteiten van Stayokay vallen onder de horecabestemming. Gezien de ligging van het perceel in de directe omgeving met woningen, is het vanwege de te verwachten overlast niet verstandig aan het perceel een algemene horecabestemming te geven, waarin ook, cafe's, bars, dancings en discotheken , zijn toegestaan. Daarom blijft de gemeente vast houden aan een specifieke functieaanduiding. .In plaats van de functieaanduiding "jeugdherberg" kiest de gemeente voor de functieaanduiding "stayokay". Een stayokay is een horecainrichting , waar cafe's, bars, dancings en discotheken zijn uitgesloten. De kaveltkening wordt opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
33.	<p>Inspreker vraagt om de bouwlijn anderhalve meter uit de gevel van de woning te leggen.</p> <p>Reactie gemeente: Geen bezwaar</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.</p>
34.	<p>Inspreker heeft de volgende wensen: Oefen/bosweide naast het huidige terrein; Tweede paddock naast de bestaande; Nieuw te bouwen loods achter het hoofdgebouw; Bosstrook/houtwal langs de Bosstraat van 12 meter diep; Nieuwe parkeerstrook aan de achterzijde van de huidige bebouwing; 2 nieuwe langeercirkels aan de achterzijde.</p> <p>Reactie gemeente: Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het overdekte terras achter de dienstwoning, het aan die zijde van het terras gerealiseerde bijgebouw voor opslag, de bestaande uitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw, de bestaande aanbouw aan de achterzijde van de hooisluur en de losstaande keet aan de voorzijde. De bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan biedt eveneens geen ruimte voor het organiseren van evenementen met bijbehorende horeca-activiteiten, die geen relatie hebben met de manege. Vanuit ruimtelijke overwegingen bestaat er geen bezwaar tegen om de door inspreker gewenste</p>

	<p>uitbreiding van de paddock, twee longecirkels en de oefen/bosweide naast de bestaande buitenbak mogelijk te maken. Wel dient de gemeente aan te geven onder welke voorwaarden de inrichting en het gebruik van de oefen/bosweide moet plaatsvinden.</p> <p>Er bestaat vanuit ruimtelijke overwegingen eveneens geen bezwaar tegen om buiten het hoofdgebouw een opslagruimte te realiseren voor hooi, stro, tractor en ander mechanisch werktuig.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat nog steeds uit van de aanleg van een hakhoutwal van 12 meter breed aan de zijde van de Bosstraat. Dat betekent dat voor de bezoekers elders op het manegeterrein ruimte moet worden gevonden voor het parkeren. Inspreker moet op het eigen terrein voorzien in 25 parkeerplaatsen voor bezoekers overeenkomstig de parkeernorm voor 50 paarden. Voor paardentrailers, koetsen e.d. moet eveneens stallingruimte op het eigen terrein worden gevonden. De gemeente is bereid om mee te werken aan een uitbreiding van het manegeterrein aan de achterzijde, zodat daar de trailers, koetsen en stallen kunnen staan.</p> <p>De gemeente is bereid vorenstaande punten in het bestemmingsplan te verwerken, mits . met inspreker, voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, een overeenkomst wordt gesloten, waarbij hij zich jegens de gemeente verplicht om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zich te houden aan het in de milieuvergunning aangegeven aantal paarden en pony's (42 respectievelijk 8); dit aantal mag niet worden overschreden; 2. mee te werken aan een door de gemeente aan te leggen hakhoutwal langs de Bosstraat met een breedte van 12 meter; 3. zorg te dragen voor de aanleg van minimaal 25 parkeerplaatsen voor de bezoekers op het terrein van de manege; 4. zorg te dragen voor voldoende parkeerplaatsen voor trailers, koetsen en karren op de achterzijde van het manegeterrein; 5. zorg te dragen voor de afbraak van het gerealiseerde overdekte terras achter de dienstwoning 6. zorg te dragen voor de afbraak van het gerealiseerde bijgebouw aan de zijde van de dienstwoning 7. zorg te dragen voor de afbraak van de aanbouw van het hoofdgebouw aan de achterzijde van het gebouw; 8. zorg te dragen voor de afbraak van de losse keet aan de voorkant van het hoofdgebouw; 9. zorg te dragen voor één dienstwoning; 10. zorg te dragen voor activiteiten die gericht zijn op het verzorgen, dresser en trainen van paarden/pony's voor de recreatieve ruitersport; 11. af te zien van het organiseren van evenementen met bijbehorende horeca-activiteiten, die geen relatie hebben met de manege zoals genoemd onder punt 10. <p>In de overeenkomst zal de gemeente zich jegens inspreker verplichten om in te stemmen met de uitbreiding van het manegeterrein aan de achterzijde, alsmede met het gebruik en de inrichting van de oefen/bosweide volgens de door de gemeente aangegeven richtlijnen en voorwaarden.</p> <p>De overeenkomst met een boetebeding per afspraak zal voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan door beide partijen moeten zijn getekend. De overeenkomst sluit publiekrechtelijk handelen van de gemeente overigens niet uit. Dat betekent dat de gemeente altijd</p>
--	---

		<p>gebruik kan blijven maken van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en dat in de overeenkomst geen afspraken worden gemaakt die het publiekrechtelijk handelen van de gemeente uitsluiten.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast als eerst een overeenkomst tussen inspreker en gemeente is gesloten.</p>
35.		<p>In de door U geschetste variant met fietsstroken zie ik toch een aantal gevaarlijke situaties. Bij fietsverkeer aan 1 of beide zijden zullen auto's moeten uitwijken over het voetpad dat mijns inziens gevaarlijke situaties kan opleveren voor voetgangers, spelende kinderen etc. Aan 1 zijde zit dan nog een groenstrook die daardoor stuk gereden zal gaan worden. Waarom niet weer zoals eerder aan beide zijden van de straat paaltjes (die niet omver gereden kunnen worden, want dat is nl. voorheen gebeurd) die voorkomen dat auto's over voetpaden moeten uitwijken. Bijkomend effect is dan tevens dat de snelheid van het autoverkeer automatisch naar beneden zal gaan, immers zij zullen achter de fietsers moeten wachten tot er gelegenheid voor inhalen is. Als bewoner ervaar ik dat er bijna altijd veel te hard gereden wordt in de Bosstraat wat de situatie voor de fietsers en voetgangers nog eens gevaarlijker maakt.</p> <p>Reactie gemeente: De Bosstraat is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan aangewezen als een erftoegangsweg type A. Deze type wegen ontsluiten de verblijfsgebieden en hebben een verkeersfunctie, waarbij een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. Met de weginrichting wordt beoogd dat de weggebruiker vanzelf het gewenste verkeersgedrag gaat vertonen. De huidige weginrichting voldoet daar nog niet helemaal aan. Met het project Herinrichting Bosstraat worden er de benodigde aanpassingen aan het wegprofiel gedaan en wordt de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers verbeterd. Inspraakreacties over de verkeersstructuur en verkeersveiligheid worden in het project Herinrichting Bosstraat meegenomen.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Door de nieuwbouw zal naar verwachting ook verkeerdruchte gaan toenemen. Momenteel is ineen wijde gang langs de manege regelmatig parkeeroverlast wanneer er activiteiten zijn in die zin dat dit gedeelte van de Bosstraat vol staat met auto's langs de kant van de weg wat al meerdere malen een gevaarlijke situatie heeft opgeleverd met b.v. overstekende voetgangers / kinderen. Er zou eigenlijk verplicht op eigen terrein van de manege geparkeerd moeten worden om de Bosstraat zelf te ontlasten.</p> <p>Reactie gemeente: Het doel is om op het terrein van de manege te parkeren.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>

	<p>Momenteel loopt de bestaande ontsluiting voor huisnummer 20b nog steeds over de tijdelijke bouwuitrit tussen de huisnummers 20a en 22 . In het plan zag ik dat met de realisatie van de nieuwe boskamers de tijdelijke bouwuitrit definitief gesloten zal worden en huisnummer 20b via de Houtsnip zijn ontsluiting zal krijgen in het verlengde met de andere (nieuwe)woningen in het gebied. Ik vertrouw erop dat de nieuwe ontsluiting voor huisnummer. 20b als eerste uitgevoerd zal gaan worden om de tijdelijke bouwuitrit eindelijk definitief te kunnen sluiten en het weer bosgrond te laten zijn wat het in de basis ook was en er geen autoverkeer meer overheen hoeft te rijden.</p> <p>Reactie gemeente: De woning Bosstraat 20b wordt ontsloten via de Houtsnip.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
36.	<p>Inspreker vraagt als makelaar van de eigenaren om voor het pand Beukenlaan 86B een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van maximaal twee woningen.</p> <p>Reactie gemeente: Bij inspraakreactie nummer 13 wordt uitgegaan van de huidige bestemming "bedrijven" . Het is niet aannemelijk gemaakt dat het huidige gebruik wordt beëindigd. Een wijzigingsbevoegdheid heeft dan ook geen zin.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan; Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie niet worden aangepast.</p>
37.	<p>De SBBS maakt bezwaar tegen de omschrijving van het gebouw Honsbergen op pagina 51; Honsbergen is geen verpleeghuis. In Honsbergen wonen senioren zelfstandig vanaf 50 jaar. Ik verzoek u deze omschrijving te wijzigen.</p> <p>Reactie gemeente: Honsbergen valt onder de bestemming "wonen" ten behoeve van zelfstandige woningen. Het bestemmingsplan gaat dus uit van zelfstandige woningen en niet van een verpleeghuis. Bijlage 1 in de toelichting is hierop aangepast.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast.</p> <p>In het overzicht op pagina 51 ontbreekt het MFC Klarwater, waarin de SWOS zijn ontmoetingscentrum Klarwater heeft en waarin De Sociëteit Honsbergen is gehuisvest. Dit is ook niet terug te vinden in de beschrijving van de recreatieve voorzieningen, zoals bij 3.3.</p> <p>Reactie gemeente: Bijlage 1 in de toelichting zal hierop worden aan gevuld.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast.</p>

		<p>Ook ontbreekt De Kiosk, een expositie ruimte voor kunstenaars.</p> <p>Reactie gemeente: Bijlage 1 in de toelichting zal hierop worden aan gevuld.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast.</p>
38.		<p>Inspreker stelt dat de voortuin bij zijn woning in het geldende bestemmingsplan de bestemming "wonen" heeft. Het is dan mogelijk een erker met een diepte van 1,50 meter aan de voor- en zijkant van de woning te bouwen. In het thans voorgestelde bestemmingsplan heeft de voortuin de bestemming "tuin". Hij verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan te regelen dat een kleine uitbouw (erker) mogelijk blijft.</p> <p>Reactie gemeente: Het bouwen van een erker met een diepte van 1.50 meter, zowel aan de voor- en zijkant van de woning, blijft ondanks de bestemming "tuin" mogelijk. Met toepassing van de algemene afwijkingsregels mogen bestemming- en bouwgrenzen tot 1,5 meter door ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, erkers, balkons e.d. worden overschreden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
39.		<p>Insprekers vragen of het perceel Nieuweweg 60a kan worden gesplitst in twee zelfstandige delen. Het eerste gedeelte met de oude boerderij en winkel en het tweede gedeelte met het huidige (illegale) achterhuis. Het achterhuis wil men dan graag ontsluiten op de nieuw aan te leggen weg ten behoeve van de 14 starterswoningen aan de Weegbreestraat. Insprekers vinden dit een goede en snelle oplossing van de huidige illegale situatie.</p> <p>Reactie gemeente: In principe staat de gemeente geen achterhuizen toe. Dit gebouw valt wel binnen de woonbestemming, maar zal geen bouwvlak krijgen. Het wordt beschouwd als bijgebouw, behorend bij het hoofdgebouw aan de straat.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>

3. Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de navolgende instanties:

1. Provincie Utrecht
2. VROM-inspectie
3. Brandweer Veiligheidsregio Utrecht
4. Waterschap Vallei & Eem
5. Adviescommissie milieu en ruimte

NR.	NAW GEGEVENS INDIENDER	SAMENVATTING VOOROVERLEG, REACTIE GEMEENTE EN CONCLUSIE INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN
1.	Provincie Utrecht, afdeling Ruimte Postbus 80300 3508 TH Utrecht	<p>De provincie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen. Wel merkt zij op dat de paragraaf over Externe Veiligheid niet is afgesloten met een conclusie.</p> <p>Reactie gemeente: De paragraaf in de toelichting zal worden afgesloten met een conclusie.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: De paragraaf in de toelichting wordt aangevuld met een conclusie.</p>
2.	VROM-inspectie Postbus 16191 2500 BD Den Haag	<p>De inspectie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in het aspect externe veiligheid. Naast een uiteenzetting van de relevante regelgeving ontbreekt een stuk met de relatie hiervan tot het plangebied.</p> <p>Reactie gemeente: De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: De paragraaf in de toelichting wordt aangevuld.</p>
3.	Brandweer Veiligheidsregio Utrecht, district Eemland/post Soest Lange Brinkweg 71 3764 AB Soest	<p>De brandweer wil dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van hulpdiensten.</p> <p>Reactie gemeente: Hiermee wordt rekening gehouden.</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
4.	Waterschap Vallei en Eem Postbus 330 3830 AJ Leusden	<p>Wateroverlast Dankzij de ligging van het plangebied is wateroverlast niet te verwachten. Een aandachtspunt is de bouw van eventuele parkeerkelders onder maaiveld. Geadviseerd wordt om de kelderconstructie waterdicht uit te voeren om grondwateroverlast te voorkomen. Het permanent bemalen van de parkeerkelder is niet toegestaan.</p> <p>Reactie gemeente: Hiermee wordt rekening gehouden</p> <p>Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Duurzaam bouwen In het verleden is gebleken dat koperen en zinken dakgoten een bron van vervuiling zijn voor het oppervlaktewater. In het kader van Duurzaamheid wordt dan ook geadviseerd om dergelijke goten niet te gebruiken. Naast het gebruik van koper en zink wordt ook lood en andere uitlogende bouwmaterialen afgeraden. Het advies van het waterschap is om</p>

		<p>duurzame materialen te gebruiken, ook in verband met emissies naar het grondwater Reactie gemeente: Hiermee wordt rekening gehouden Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p> <p>Waterberging Bij toename van verhard oppervlak wordt het hemelwater versneld afgevoerd naar de omringende greppels en sloten. Bij de bouw/aanleg van grote hoeveelheden verhard oppervlak is compensatie in de vorm van oppervlaktewater noodzakelijk. Dit om wateroverlast te voorkomen. Bijeen toename van verhard oppervlak met meer dan 1000 nf dient 10% van de toename gecompenseerd te worden. Deze compensatie kan worden gevonden in het graven van nieuwe watergangen of het verbreden ervan. Graag horen wij van u op welke manier en waar de benodigde waterberging wordt gerealiseerd. Reactie gemeente: In bestaand bebouwd gebied is deze eis niet te realiseren. Het beleid van de gemeente is er overigens op gericht dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem als de grondwaterstand dat toelaat en dat daarmee wateroverlast wordt voorkomen. Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>
5.	Adviescommissie milieu en ruimte p/a/ postbus 2000 3760 CA Soest	<p>De adviescommissie heeft aangegeven geen advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan. Eerder had de adviescommissie al positief geadviseerd over de Visie voor de Bosstraat. Reactie gemeente: Van de mededeling is kennis genomen Conclusie bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.</p>

BIJLAGE 4

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

Betref: Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen inzake
ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

Datum: 24 januari 2012/Ruimte/860283

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Zienswijzen.....	7
3. Overzicht wijzigingen	13

1. **Inleiding**

a. **Periode ter inzage legging**

Vanaf donderdag 13 oktober tot en met woensdag 23 november 2011 heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" 1) in de gemeentelijke INFOhoek in de hal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Soest, 2) bij het Omgevingsloket van de afdeling Dienstverlening in de hal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Soest, 3) in Idea kunstencentrum, theater en bibliotheek, Willaertstraat 49 in Soest, en 4) in de bibliotheek Soesterberg, Rademakerstraat 97 in Soesterberg, voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien via internet: www.soest.nl/bestemmingsplannen.

b. **Doel**

Het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" heeft als doel a) het gebied voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling en b) ruimte bieden voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

c. **Zienswijzen**

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" zijn er bij de gemeenteraad in totaal 7 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze Nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijzen naar het oordeel van de gemeente gegrond dan wel ongegrond zijn en of deze de gemeente aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

d. **Wijzigingen**

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier om wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen, alsmede om de ambtshalve wijzigingen.

e. **Reactie provincie Utrecht**

Op 4 november 2011 heeft de Provincie Utrecht de gemeente meegedeeld, dat het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen, zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" (vanaf donderdag 13 oktober tot en met woensdag 23 november 2011) zijn bij de gemeenteraad in totaal 7 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor het naar voren brengen van een mondelinge zienswijze.

Het nummer refereert aan het nummer van de beantwoording van de zienswijzen.

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

De zienswijzen van de personen/instanties, die gereageerd hebben, zijn samengevat in deze Nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. De conclusie is in het ' *cursief en vet* ' weergegeven.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	<p>a. Perceel Beukenlaan 86 B staat te koop en heeft een bedrijfsbestemming. Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de bouw van maximaal 2 woningen.</p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Op het perceel Beukenlaan 86 B was vanaf 1977 tot en met 2011 drukkerij/stempelmakerij Neo Print gevestigd. In het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" is dit perceel opgenomen met de bestemming 'Verzorgende bedrijven (cat. BVE 1)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor ambacht en nijverheid van overwegend plaatselijk verzorgende aard met daarvoor nodige bedrijfsgebouwen en daarbij behorende andere gebouwen, andere bouwwerken, andere werken, open terreinen, zoals opslag-, los- en laadplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is dit perceel opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. In principe wordt accoord gegaan met het opnemen van de bestemming 'Wonen' op het perceel Beukenlaan 86 B. Dit onder de volgende randvoorwaarden: -één vrijstaande of één twee onder één kap woning; -een maximale goot-/bouwhoogte van respectievelijk 4/7 meter; -afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter; -voortuin minimaal 20 meter diep; -bebouwing en gebruik conform de standaardregels van de gemeente Soest. Voorts zijn onder meer aandachtspunten een bodemonderzoek en de overige wettelijk verplichte onderzoeken, het waarborgen van de in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, alsmede de verkeersveiligheid. In het verlengde van het verzoek in de zienswijze wordt het perceel Beukenlaan 86 B <i>aangewezen als gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 4 (Beukenlaan 86 B)'</i>. Met een wijzigingsplan en een wijzigingsprocedure kan de bestemming 'Bedrijf' dan in principe worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Met andere woorden: de bestemming 'Bedrijf' kan onder voorwaarden worden omgezet ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling, zijnde één vrijstaande of één twee onder één kap woning. De voorwaarden waaronder er kan worden gewijzigd worden in de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" opgenomen. Er dient dan <i>eerst</i> een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.</p> <p>Conclusie: De zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Er wordt op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 4 (Beukenlaan 86 B)' opgenomen. De bepalingen, die hierbij gelden, worden in de regels opgenomen.</p>
2.	<p>a. Perceel Smitsweg 4 a heeft detailhandelsbestemming. Wijzigen bestemming in die zin, dat gekochte etenswaren ook ter plaatse kunnen worden genuttigd. Bedoeling is ter plaatse een bakkerij/shoarmawinkel te hebben. Geen horeca.</p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Binnen de bestemming 'Detailhandel' wordt bepaald, dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde met betrekking tot het gebruik voor detailhandel, ten behoeve van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Er wordt toegestaan, dat de gronden en gebouwen, die gebruikt mogen worden voor detailhandel, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, tevens mogen worden gebruikt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, voor zover ten dienste van en onderschikt aan de detailhandelsfunctie. Aan deze afwijkingsbevoegdheid worden enkele</p>

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

	<p>randvoorwaarden verbonden, te weten: a) er mag maximaal 10% van de bruto vloer oppervlakte (BVO) met een maximum van 25 m2 worden gebruikt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, voor zover ten dienste van en onderschikt aan de detailhandelfunctie; b) de exploitatie van een terras niet is toegestaan. Het beleid, zoals vertaald in deze afwijkingsbevoegdheid voor uw college, beoogt niet meer dan het bieden van een extra service aan het winkelende publiek. Voorkomen moet worden, dat het publiek uitsluitend naar de winkel komt met het oog op het ter plaatste nuttigen van etenswaren. De ruimte, die in een winkel geschikt wordt gemaakt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, is bovendien niet bedoeld als 'verdienend oppervlak' (daar waar genuttigd wordt en dus het geld verdiend wordt). Om, ook in ruimtelijk opzicht, van een winkel te kunnen blijven spreken moet het verdienen evident in de verkoop van producten zijn gelegen, die niet ter plaatse worden genuttigd. Voorgesteld wordt derhalve, dat de op het perceel Smitsweg 4 a opgenomen bestemming 'Detailhandel' niet wordt gewijzigd. Er wordt alleen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het afwijkende gebruik ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de detailhandelfunctie. Daarnaast zal deze afwijkingsbevoegdheid ook worden opgenomen in de standaardregels bestemmingsplannen van de gemeente Soest. Overigens is het vanuit stedenbouwkundige en planologische overwegingen bepaald ongewenst op het perceel Smitsweg 4 a een bestemming 'Horeca' op te nemen. Dit vanwege de onmiddellijke nabijheid van het achterliggende parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt begrensd door schuttingen en muren zonder ramen. Er is onvoldoende controle mogelijk. Het parkeerterrein is een potentiële bron van ongewenst gedrag. In combinatie met horeca is het gevaar potentieel aanwezig, dat dit voor veel overlast kan zorgen.</p> <p>Conclusie: De zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Er wordt in de regels een nieuw lid 7.3 (Specifieke gebruiksregels) en een nieuw lid 7.4 (Afwijken van de gebruiksregels) opgenomen.</p>
3, 6.	<p>a. Perceel sectie G., nr. 6172 heeft bestemming Maatschappelijke doeleinden. Ruimere commerciële bestemming overwegen, zowel kantoren als detailhandel alsook wonen.</p> <p>b. Percelen sectie G., nr. 10467 en sectie G., nr. 10420: Bestemmingsverruiming (bouwvlakvergroting) voor onder andere dit perceel en omliggende ruimte nader onderzoeken. Op termijn naar meer ruimtelijke kwaliteit en samenhangende gebiedsopzet tussen Nieuweweg/Smitsweg en huidige AH streven.</p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Verzocht wordt door betrokkenen voor een ruimere bestemming voor het perceel sectie G., nr. 6172. Betrokkenen doelen op het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie G., nr. 6712. Dit betreft het perceel Nieuweweg 14 en 14 A. Dit perceel is in het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemming 'Bijzondere doeleinden Gezondheidszorg (cat. BDG)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichtingen ten behoeve van de gezondheidszorg met daarbij nodige gebouwen. <i>Overwogen dient te worden, dat het opnemen van een dubbelbestemming 'Maatschappelijk' en 'Kantoor' niet mogelijk is.</i> De landelijke RO-standaarden laten dit niet toe. Overigens is het opnemen van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Kantoor', 'Detailhandel' en 'Wonen' op één en het zelfde pand op het perceel Nieuweweg 14 en 14 A stedenbouwkundig niet wenselijk. Betrokkenen dienen eerst een keuze te maken naar welke bestemming hun voorkeur uitgaat. <i>Ook wordt voor dit perceel thans geen wijzigingsgebied opgenomen.</i> Er zijn nog teveel onzekerheden met betrekking tot onder meer verkeer, parkeren, geluidhinder, inspraak, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid en bodemgesteldheid. Wij blijven gaarne in gesprek met betrokkenen voor een eventuele herontwikkeling van dit gebied. Betrokkenen kunnen na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige desgewenst een volledig (principe)plan bij de gemeente indienen.</p>

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

	<p>b. Voorts wordt door betrokkenen verzocht om een bestemmingsverruiming voor de percelen, sectie G., nrs. 10467 en 10420. Bij deze bestemmingsverruiming wordt gedacht aan een verruiming van het ter plaatse opgenomen bouwvlak. Het perceel kadastraal bekend sectie G., nr. 10467 betreft de percelen Smitsweg 8 t/m 30 (winkelcentrum Smitshof. Dit perceel is in het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemming 'Winkels (W 1)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor winkels met daarbij behorende nevenruimten. Het perceel kadastraal bekend sectie G., nr. 10420 betreft het parkeerterrein aan de Smitsweg ten behoeve van het winkelcentrum Smitshof. Dit perceel is in het vigerende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemmingen 'Weg, parkeerterrein en/of parkeerstrook' en 'Fietspad, voetpad en/of plein'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichtingen ten behoeve van respectievelijk weg, parkeerterrein en/of parkeerstrook en voor fietspad, voetpad en/of plein. Overwogen dient te worden, dat het verruimen van het in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" op het perceel sectie G., nr. 10467 thans niet aan de orde is, daar het thans opgenomen bouwvlak met de bestemming 'Detailhandel' volledig mag worden bebouwd. Juridisch gezien zijn daarmee de bebouwingsmogelijkheden reeds geoptimaliseerd. <i>Stedenbouwkundig gezien is een verruiming van dit bouwvlak thans ook niet aan de orde, daar daarmee een uitbreiding van de thans aanwezige bebouwing zou worden gerealiseerd op openbaar gebied.</i> Dit gebied is in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en rijbanen, met onder meer de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Wij blijven gaarne in gesprek met betrokkenen voor een eventuele herontwikkeling van het winkelcentrum Smitshof. Betrokkenen kunnen na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige desgewenst een volledig (principe)plan bij de gemeente indienen.</p> <p>Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.</p>
4.	<p>a. Perceel Weegbreestraat 209: wijzigen bestemming Maatschappelijk in bestemming Bijzondere doeleinden en Wonen. Goothoogte van 4 m wijzigen in goothoogte van 7 m.</p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het perceel Weegbreestraat 209 is in het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemming 'Bijzondere doeleinden Gezondheidszorg'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichtingen ten behoeve van de gezondheidszorg met daarbij nodige gebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is dit perceel opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk'. Betrokkene wenst de huidige op het perceel Weegbreestraat 209 aanwezige opstal te amoveren en tot nieuwbouw te komen. Met de gewenste verhoging in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" van de maximaal toegestane goothoogte van 4 naar 7 meter kan, gelet op de mogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan "Smitsveen", worden ingestemd. <i>Het opnemen van de bestemming 'Wonen' naast de reeds opgenomen bestemming 'Maatschappelijk' op dit perceel bij recht (directe bouwtitel) is –nog- niet mogelijk.</i> Betrokkene dient eerst aan te geven naar welke categorie woningen zijn voorkeur uitgaat. Ook zal hierover eerst op gemeentelijk niveau stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk overeenstemming dienen te bestaan. <i>Ook wordt voor dit perceel thans geen wijzigingsgebied opgenomen.</i> Er zijn nog teveel onzekerheden met betrekking tot onder meer verkeer, parkeren, geluidhinder, inspraak, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid en bodemgesteldheid. Betrokkene kan na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige desgewenst een volledig (principe)plan bij de gemeente indienen.</p> <p>Conclusie: De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Er wordt op de verbeelding op het perceel Weegbreestraat 209 de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' gewijzigd. De aanduiding '4/4' wordt gewijzigd in '7/7'.</p>

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

<p>5.</p>	<p>a. Perceel Eigendomweg 151: een bouwvlak opnemen voor een woning van 6,6 m x 10 m.</p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het perceel Eigendomweg 151 is in het geldende bestemmingsplan "Klein Engendaal 2000" opgenomen met de bestemming 'Woondoeleinden'. In principe wordt accoord gegaan met het opnemen van een bouwvlak van 7 bij 10 meter voor de bouw van een woning binnen de op het perceel Eigendomweg 151 opgenomen bestemming 'Tuin'. Dit onder de volgende randvoorwaarden: -één vrijstaande woning; -een bouwvlak van 7 bij 10 meter; -een maximale goot-/bouwhoogte van respectievelijk 3/6 meter; -afstand van 5 meter aanhouden vanuit de kadastrale grens met het perceel Wielewaal 42; -de groene waarde van het gebied dient gewaarborgd te blijven, ter uitvoering waarvan in ieder geval niet mag worden gebouwd binnen de kroonprojectie van de aanwezige eikenbomen; -bebouwing en gebruik conform de standaardregels van de gemeente Soest. Voorts zijn onder meer aandachtspunten een bodemonderzoek en de overige wettelijk verplichte onderzoeken, het waarborgen van de in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, alsmede de verkeersveiligheid. In het verlengde van het verzoek in de zienswijze wordt het perceel Eigendomweg 151 <i>aangewezen als gebiedsaanduiding</i> 'wro-zone – wijzigingsgebied – 5 (Eigendomweg 151)'. Met een wijzigingsplan en een wijzigingsprocedure kan de bestemming 'Tuin' dan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Met andere woorden: de bestemming 'Tuin' kan onder voorwaarden worden omgezet ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling, zijnde één vrijstaande woning. De voorwaarden waaronder er kan worden gewijzigd zijn in de regels opgenomen. Er dient dan <i>eerst</i> een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, waaronder de waarborging van de groene waarde van het gebied, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.</p> <p>Conclusie: De zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Er wordt op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 5 (Eigendomweg 151)' opgenomen. De bepalingen, die hierbij gelden, worden in de regels opgenomen.</p>
<p>7.</p>	<p>a. Perceel Nieuweweg 62 A: dient in zijn geheel bestemming Bedrijfsdoeleinden te krijgen.</p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het perceel Nieuweweg 62 A is in het geldende bestemmingsplan "Klein Engendaal 2000" opgenomen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. In het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is dit perceel eveneens opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Abusievelijk is daarbij een klein deel van dit perceel opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Deze omissie dient te worden gecorrigeerd.</p> <p>Conclusie: De zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Er wordt op de verbeelding op het gehele perceel Nieuweweg 62 A de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.</p>

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

3. Overzicht wijzigingen

Onder a. is een opsomming gegeven van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat". Het gaat hier om wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze en de tweede kolom geeft de wijziging weer. Ook is onder b. nog een tabel met ambtshalve wijzigingen opgenomen.

a. Wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen

Verwijzing naar nr. zienswijze	Wijziging in verbeelding
1	Beukenlaan 86 B: een gebiedsaanduiding `wro-zone – wijzigingsgebied – 4’ opnemen.
4	Weegbreestraat 209: de maatvoeringsaanduiding `maximale goot- en bouwhoogte’ `4/4’ wijzigen in `7/7’.
5	Eigendomweg 151: een gebiedsaanduiding `wro-zone – wijzigingsgebied – 5’ opnemen.
7	Nieuweweg 62 A: op gehele perceel de bestemming `Bedrijf’ opnemen.

Verwijzing naar nr. zienswijze	Wijziging in regels
1	Artikel 29: uitbreiden met een lid 8 ten behoeve van een wijzigingsgebied – 4 (Beukenlaan 86 B)’.
2	Artikel 7: uitbreiden met een lid 7.3 en een lid 7.4 (Smitsweg 4 a).
5	Artikel 29: uitbreiden met een lid 9 ten behoeve van een wijzigingsgebied – 5 (Eigendomweg 151)’.

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

b. **Ambtshalve wijzigingen.**

Volgnr.	Wijziging in verbeelding
1	Achter Bosstraat 77: een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 6' opnemen.
2	Eigendomweg 151 / Wielewaal 42: aanpassen begrenzing dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'.
3	Smitsweg 2, 4 en 4A: bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak opnemen.

Volgnr.	Wijziging in regels
1	Aanpassen aan standaardregels gemeente Soest.
2	Toevoegen Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis.
3	Artikel 23.1: uitbreiden met "en voor daarbij behorende ontsluitingsverhardingen".
4	Artikel 29.5.e.: maximaal toegestane goothoogte wijzigen in 4 meter.
5	Artikel 29.5.f.: maximaal toegestane bouwhoogte wijzigen in 9 meter.
6	Artikel 29.6.f.: maximaal toegestane bouwhoogte wijzigen in 9 meter.
7	Artikel 29.7.f.: maximaal toegestane bouwhoogte wijzigen in 7 meter.
8	Artikel 29: uitbreiden met een lid 29.10 ten behoeve van een wijzigingsgebied – 6 (achter Bosstraat 77).

Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

Volgnr.	Wijziging in toelichting
1	Aanpassen aan standaardtoelichting gemeente Soest.
2	2.3. Klaarwater: aanvullen, dat in Honsbergen op de begane grond ook een ontmoetingscentrum en een kiosk aanwezig is, welke laatste als expositieruimte wordt gebruikt.
3	4.2.3: aanvullen met een 3-tal nieuwe ontwikkelingen.
4	Bijlage 1 aanpassen. 1) Honsbergen: SBI-omschrijving 'verpleeghuizen' wijzigen in 'ontmoetingscentrum en kiosk'. 2) Hoek Klaarwaterweg/Wijnand Toplaan: betreft aannemersbedrijf. 3) Hertenlaantje 4: verwijderen.



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