

GEMEENTE SOEST

Toelichting

Vastgesteld bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Soesterberg Noord, kamer 2 – voormalig Elma-terrein'

NL.IMRO.0342.BPSTB0033-0301

22 juni 2023

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Strijdigheid 8
1.5 Planvorm 8
1.6 Leeswijzer 9
2 Planbeschrijving 10
2.1 Inleiding 10
2.2 Voorgeschiedenis 10
2.3 Bestaande situatie 12
2.4 Toekomstige situatie 13
2.5 Planmethodiek 17
3 Ruimtelijk kader 20
3.1 Rijksbeleid 20
3.2 Provinciaal beleid 23
3.3 Gemeentelijk beleid 26
3.4 Conclusie 32
4 Mobiliteit 33
4.1 Kader 33
4.2 Onderzoek 34
4.3 Conclusie 36
5 Archeologie en cultuurhistorie 37
5.1 Archeologie 37
5.2 Cultuurhistorie 38
6 Natuur 41
6.1 Kader 41
6.2 Onderzoek 42
6.3 Conclusie 43
7 Water 44
7.1 Kader 44
7.2 Onderzoek 50
7.3 Conclusie 53
8 Milieu 54
8.1 Algemeen 54
8.2 M.e.r-beoordeling 54
8.3 Geluid 55
8.4 Luchtkwaliteit 56
8.5 Externe veiligheid 57
8.6 Kabels en leidingen 59
8.7 Bodemkwaliteit 60
8.8 Milieuzonering 62
8.9 Duurzaamheid 66
8.10 Niet-gesprongen explosieven 68
9 Uitvoerbaarheid 70
9.1 Economische uitvoerbaarheid 70
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 70
9.3 Handhavingsaspecten 70
10 Procedure 72
10.1 Voorbereidingsfase 72
10.2 Ontwerpfase 73
10.3 Vaststellingsfase 73

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, KuiperCompagnons, d.d. 4 september 2021
Bijlage 2	Aerius berekening, uitgevoerd door KuiperCompagnons, d.d. 15 november 2022
Bijlage 3	Flora- en faunaonderzoek Batenburgweg Soesterberg, ABO-milieuconsult, d.d. 18 maart 2020
Bijlage 4	Digitale watertoets, d.d. 28 april 2020
Bijlage 5	Onderzoek conventionele explosieven, BeoBom, d.d. 10 april 2020
Bijlage 6	Nader onderzoek vleermuizen, ABO-Milieuconsult BV, d.d. 6 oktober 2020
Bijlage 7	Mer-beoordeling, KuiperCompagnons, d.d. 8 januari 2021
Bijlage 8	Actualiserend bodemonderzoek Sterrenbergweg 46-48 te Soesterberg, Hopman en Peters, d.d. 19 mei 2021
Bijlage 9	Eindsituatie bodemonderzoek Sterrenbergweg 50-52 en Batenburgweg 9 te Soesterberg, Hopman en Peters, d.d. 19 mei 2021
Bijlage 10	Beoordeling briefrapport conventionele explosieven, Exploud, d.d. 12 april 2021
Bijlage 11	Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten, BeoBom, d.d. 13 september 2021
Bijlage 12	Bomeneffectanalyse en verplantingsonderzoek, ID Verde, d.d. 2 augustus 2021
Bijlage 13	Akoestisch onderzoek Batenburgweg 7, LBP Sight, d.d. 8 februari 2022
Bijlage 14	Nota zienswijzen

1 Inleiding

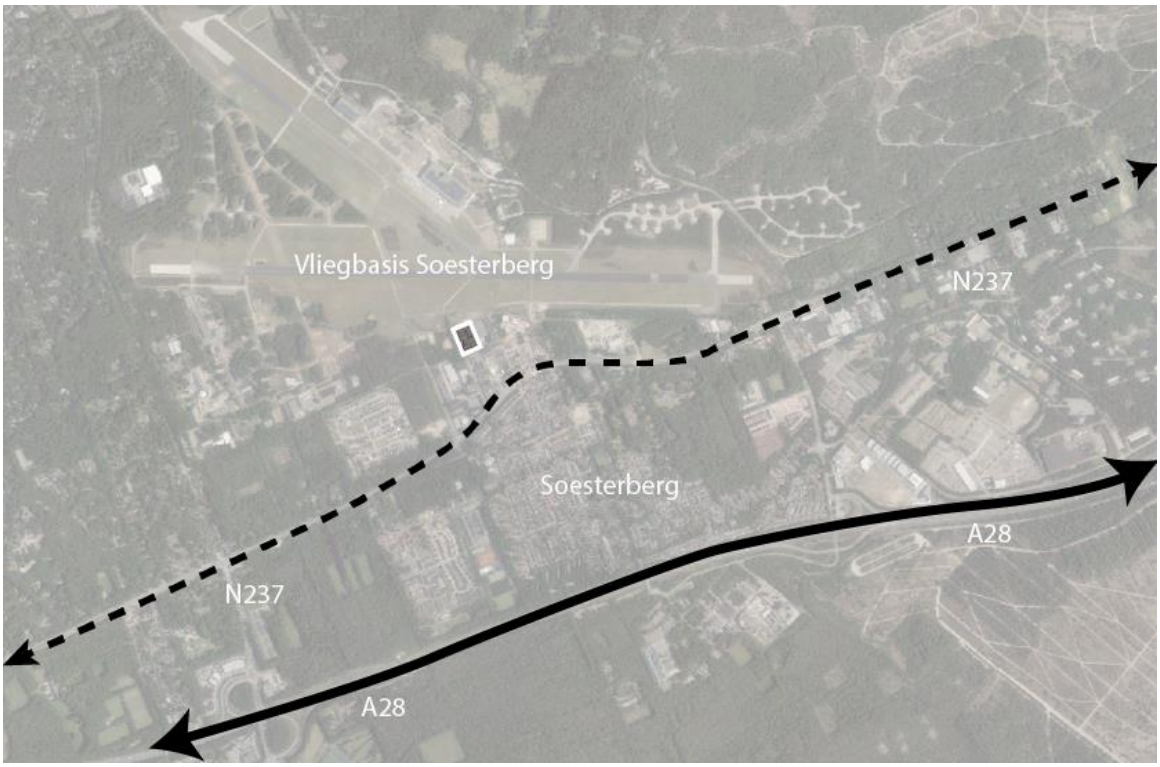
1.1 Aanleiding en doel

In 2008 heeft het Rijk besloten om de militaire vliegbasis Soesterberg te sluiten, waarmee de bijbehorende geluidscontouren zijn vervallen. Hiermee is voor het dorp Soesterberg (planologische) ruimte ontstaan voor de ontwikkeling van woningbouw. In 2009 is een masterplan voor het gebied opgesteld, en momenteel wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige gebiedsvisie voor transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg Noord. De ambitie is om het bedrijventerrein stap-voor-stap te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied.

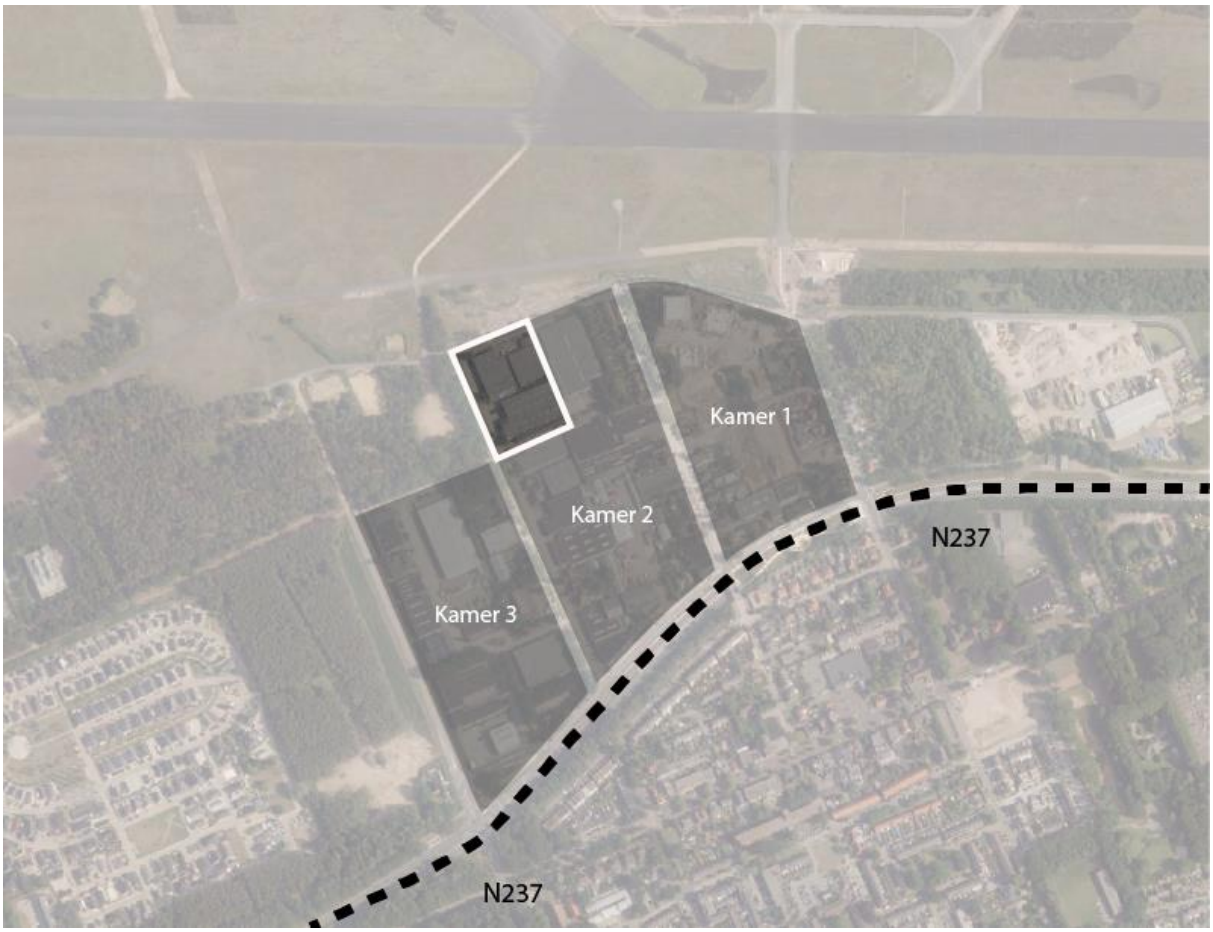
Aan de noordwestelijke rand van Soesterberg-Noord zijn enkele bedrijfsactiviteiten beëindigd. De huidige eigenaar is voornemens woningbouw te realiseren op de locatie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie niet mogelijk. Er dient een nieuw planologisch-juridisch kader te worden opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van het dorp Soesterberg, ten zuiden van de voormalige luchtmachtbasis Soesterberg. Het plangebied maakt onderdeel uit van Soesterberg-Noord. Dit deel van het dorp is globaal te verdelen in drie verschillende kamers. Het plangebied ligt in het noordwestelijke deel van kamer twee en omvat globaal de kadastrale percelen SOE00 E 3976, 3977, 4175, 4176, 4177 en 4541. In de afbeeldingen 1.1 tot en met 1.3 is de ligging van het plangebied in Soesterberg en in Soesterberg-Noord weergeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied t.o.v. de kern Soesterberg, de voormalige luchtmachtbasis en belangrijke wegen



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied in Soesterberg-noord



Afbeelding 1.3: Ligging plangebied (rood) in directe omgeving, inclusief de kadastrale percelen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord” dat op 8 maart 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Soest.

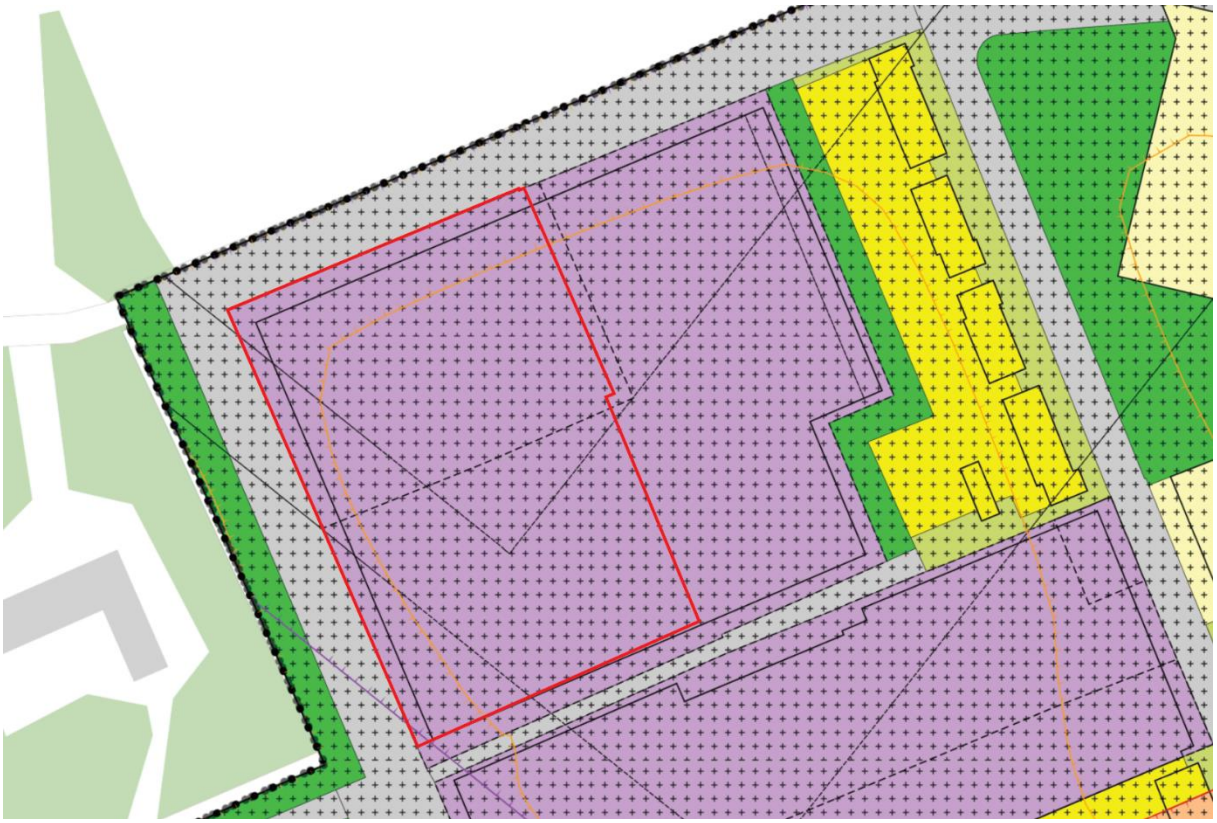
In afbeelding 1.4 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding rood omkaderd. Hieruit blijkt dat een groot deel van de gronden is bestemd als ‘Bedrijventerrein’. Binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is het niet toegestaan om woningen te realiseren. De overige gronden kennen de enkelbestemming ‘Verkeer’.

Naast de enkelbestemmingen ‘Bedrijventerrein’ en ‘Verkeer’ kent het gehele plangebied ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Lage verwachting’. Deze dubbelbestemming beschermt de mogelijk aanwezige archeologische resten.

Binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn diverse aanduidingen opgenomen. Voor het totale perceel is de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ opgenomen. Hiermee is bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan op het perceel. Daarnaast is voor het noordelijk deel van de bestemming de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – elektromotoren- en generatorfabriek’ opgenomen.

Binnen het plangebied mag de bestemming ‘Bedrijventerrein’ tot maximaal 75% worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

De gronden direct grenzend aan de Sterrenbergweg en de Batenburgweg kennen de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – weg cumulatie’. Nieuwe woningen binnen deze zone moeten worden beschermd tegen wegverkeerslawaai door het treffen van bouwkundige maatregelen. Ten slotte kent vrijwel het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone’. Hieraan zijn in verschillende zones maximale bouwhoogtes gekoppeld, te weten 35 en 40 meter ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 1.4: Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan met daarin in rood het plangebied globaal aangegeven.

1.4 Strijdigheid

De realisatie van woningbouw in het plangebied is in functioneel opzicht in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’ en ‘Verkeer’ is het bebouwen en gebruik van de gronden ten behoeve van wonen niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd, dat het mogelijk maakt om wél woningen te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Planvorm

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. Deze wet heeft tot doel procedures te vereenvoudigen, uitvoering van projecten te versnellen en daarmee de werkgelegenheid in de bouw te stimuleren. De wet introduceert aangepaste (procedure)regels voor zogenoemde ontwikkelingsgebieden. Binnen ontwikkelingsgebieden kan creatief om worden gegaan met het spanningsveld dat bestaat tussen ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds en de milieuwetgeving anderzijds. De beschikbare milieugebruiksruimte kan op grond van de Chw worden herverdeeld door bijvoorbeeld onbenutte ruimte in milieuvergunningen van bedrijven terug te nemen of een bedrijf aan te schrijven voorzieningen tegen milieuhinder te treffen. Daarmee kan ruimte gecreëerd worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het mogelijk maken van woningbouw, terwijl dit gelet op de vergunde situatie eigenlijk niet mogelijk is. Bovendien biedt de wet de mogelijkheid om tijdelijk, tijdens de realisatie van het plan, van de vigerende milieunormen af te wijken. Dit heeft tot gevolg dat niet eerst gewacht hoeft te worden tot het beperken van de milieugebruiksruimte is gerealiseerd, maar dat men vooruitlopend hierop kan starten met de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen. Parallel aan het realisatietraject kunnen dan de voorgenomen (milieu)maatregelen getroffen worden, zodat aan het einde van de planperiode weer wordt voldaan aan de geldende milieunormen. In het gebiedsontwikkelingsplan wordt vastgelegd welke (milieu)maatregelen genomen zullen worden om aan het einde van de planperiode weer te kunnen voldoen aan de geldende (milieu)normen.

Op 8 oktober 2010 heeft de ministerraad op voorstel van de toenmalige minister Huizinga van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ingestemd met de 2e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In het besluit wordt onder meer het project Soesterberg-Noord aangewezen als ontwikkelingsgebied. De Algemene Maatregel van Bestuur waarin het project Soesterberg-Noord wordt aangewezen, is gepubliceerd in maart 2011. Het Besluit van 18 maart 2011 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, tweede tranche) is op 13 april 2011 in werking getreden.

De voormalige vliegbasis is als ontwikkelingsgebied in de vierde tranche van de Chw aangewezen en deze is op 25 oktober 2012 in werking getreden. Op 20 september is het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, achtste tranche, in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit zijn o.a. nieuwe innovatie experimenten aan het besluit toegevoegd. Zo kunnen verschillende gemeenten (o.a. gemeente Soest) experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan. Zij kunnen een bestemmingsplan opstellen met een verbrede reikwijdte voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Daarmee loopt de gemeente Soest vooruit op de mogelijkheden van het omgevingsplan zoals verwoord in het wetsontwerp van de Omgevingswet. Als gevolg van artikel 2.3 Chw dient de gemeenteraad een bestemmingsplan op te stellen waarvan het gebiedsontwikkelingsplan een onderdeel is.

De gemeente wil ten behoeve van het verbeteren van de fysieke leefomgeving in Soesterberg op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord woningbouw ontwikkelen. Om deze reden is op 12 maart 2018 het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord’ vastgesteld. Hiermee is de herstructurering van delen van het bedrijventerrein ingezet. In deze fase bestaat het voornemen om het noordwestelijke deel van kamer twee te transformeren tot woningbouw. Gezien de omliggende bedrijvigheid kan het nodig zijn om gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet om dit mogelijk te mogelijk op milieukundig gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Chw Soesterberg Noord fase 1’ is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dat bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald[1] en analoog verbeeld door middel van een verbeelding. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen verantwoord. Daarnaast wordt hierin de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Woerden. In de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 wordt ingegaan op de aspecten ‘Mobiliteit’, ’Natuur’, ‘Water’ en ‘Archeologie en cultuurhistorie’. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op diverse sectorale milieuaspecten. Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 10 wordt tot slot de bestemmingsplanprocedure beschreven.

[1] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied. De voorgeschiedenis van het gebied wordt beschreven, waarna de ruimtelijke en functionele aspecten van de bestaande situatie in het gebied aan bod komen. Vervolgens worden de plannen voor de toekomstige situatie behandeld. Deze plannen vormen het uitgangspunt voor voorliggend bestemmingsplan. Ook de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ten slotte wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Voorgeschiedenis

2.2.1 Ruimtelijke context en visie

Vanuit historisch oogpunt ligt het bedrijventerrein Soesterberg Noord op een bijzondere plek. Het gebied maakt onderdeel uit van de eeuwenoude vakkenstructuur langs de Amersfoortseweg. Deze historische weg is vanaf 1652 aangelegd tussen Utrecht en Amersfoort naar een ontwerp van Jacob van Campen. Langs de weg zijn volgens een regelmatig patroon vakken uitgezet met een standaard breedte van 100 roede (376 meter). De vakken werden van elkaar gescheiden door sorties: twee aarden wallen met eiken (hak)hout er bovenop en een eikenlaan tussen de wallen. Deze historische verkavelingsstructuur deelt de omgeving op in zogenoemde ‘kamers’.



Afbeelding 2.1 Historische kaart van Soesterberg, het plangebied is rood omkaderd

Bij ontwikkeling van het gebied dient ingespeeld te worden op de oude landschapsstructuur. De kernpunten hierbij zijn:

- Centrale relatie met de zuidzijde;
- Uitwaaiering naar de oude luchthaven;
- Brug slaan tussen groen west en oostzijde;
- Markering/afronden door bebouwing aan de noordzijde.

2.2.2 Ontwikkeling Soesterberg Noord

Het gebied Soesterberg Noord is een gecombineerd woon-werkgebied: van oorsprong woningen met bedrijven. Soesterberg heeft een lange periode planologisch nadeel ervaren van de voormalige luchtmachtbasis, met name vanwege de grote geluidhindercontouren. Uitbreiding van het dorp is decennia niet mogelijk geweest. Lange tijd heeft primair intensivering en uitbreiding van bedrijvigheid plaatsgevonden. Een groot deel van de bestaande woningen in Soesterberg Noord dateren dan ook uit de jaren ‘30 en ’60 van de vorige eeuw. Door deze ontwikkelingen is Soesterberg Noord een bedrijventerrein geworden waar nog oude lintbebouwing in terug te vinden is.

In 2008 heeft het Rijk definitief besloten dat de luchtmachtbasis Soesterberg gesloten werd voor militaire doeleinden en werd opgeheven. Kort daarna, in 2009, is het Masterplan Soesterberg opgesteld. Hiermee werd de herstructureringsopgave voor het bedrijventerrein ingezet. In 2010 is het Masterplan verder uitgewerkt en in 2015 is een Stedenbouwkundige Visie verschenen.

Het gebied transformeert de komende jaren van een relatief geïsoleerd gelegen werklocatie aan de rand van het dorp, naar een aantrekkelijk gemengd dorpsgebied met minder bedrijven en meer ruimte voor wonen. Ook op het zuidelijk deel van de voormalige vliegbasis, direct grenzend aan de noordzijde van het bedrijventerrein, zijn plannen gemaakt voor woningbouw (zie voorts 2.2.2). Zo vormt Soesterberg-Noord straks een verbindende schakel tussen het dorp en het Park Vliegbasis Soesterberg.

De beoogde transformatie zal stap voor stap worden uitgevoerd. Het gebied bestaat grofweg uit drie verschillende gebieden, zogeheten ‘kamers’. Kamer 1, het meest oostelijke deelgebied, is inmiddels door de gemeente verworven en ontwikkeld. Hiertoe is in 2018 een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vastgesteld (zie paragraaf 1.5). In dit bestemmingsplan is ter plaatse van kamer 2 voorzien in ruimte voor gemengd wonen/werken, en in kamer 3 primair bedrijvigheid.

Voor kamer 2 en 3 kan transformatie plaatsvinden in lijn met het Masterplan en de stedenbouwkundige visie, die op dit moment wordt herijkt. Deze transformatie kan pas gerealiseerd worden nadat een bedrijfskavel is vrijgekomen en de daar eventueel aanwezige milieuhinder is gesaneerd. Zo zal het karakter van het gebied per blok worden getransformeerd naar een aantrekkelijk gemengd dorpsgebied.

2.2.3 Plangebied

In het plangebied waren tot voor kort drie bedrijfspanden aanwezig. Op de locatie aan de Sterrenbergweg 52 en de Batenburgweg 9 was een bedrijf gevestigd op het gebied van elektrische aandrijf- en besturingstechniek. Op de bedrijfslocatie aan de Sterrenbergweg 46-48 stond een voormalig postsorteercentrum. De drie bedrijfslocaties zijn opgekocht door een ontwikkelingsmaatschappij, die het gebied beoogt te herstructureren en in te richten als woongebied. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de uitgangspunten uit het Masterplan Soesterberg en draagt bij aan deze transformatie van Soesterberg-Noord.

2.2.4 Relatie met Programma herinrichting Vliegbasis

In het kader van de opheffing van de vliegbasis zijn nieuwe plannen gemaakt voor het terrein, grenzend aan de noordzijde van Soesterberg. In 2014 het nationaal Militair Museum geopend. De lokale zweefvliegclub die al vanaf 1946 op de vliegbasis aanwezig is, blijft vliegen vanaf het huidige terrein. Verder wordt het overgrote deel van het terrein primair ingericht als natuurgebied: Park Vliegbasis Soesterberg. Als onderdeel van de herinrichting van de vliegbasis worden op drie locaties woningen gerealiseerd, waaronder aan de kant van Soesterberg Noord. Woningbouw op een klein deel van de basis maakt het financieel mogelijk om op het hele terrein natuur- en recreatieve voorzieningen te ontwikkelen. Het woongebied heeft een oppervlakte van circa 20 hectare en wordt momenteel stedenbouwkundig en architectonisch uitgewerkt. Enkele hindercontouren van de bedrijven gelegen op

het bedrijventerrein Soesterberg-Noord liggen nog over de geprojecteerde woningen. De ambitie is dat met de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Soesterberg-Noord tot woon-werkgebied de hindercontouren grotendeels komen te vervallen.

2.3 Bestaande situatie

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied in 2019 weergegeven. Hier zijn de contouren van de voormalige bedrijfsgebouwen zichtbaar. In het zuidelijk deel lag het grootste bedrijfspand (circa 3.700 m^2). De twee noordelijke panden waren vergelijkbaar qua omvang (ca. 1.600-1.650 m^2). De ruimtes tussen de panden waren in gebruik als parkeerplaats, opslag en voor laad- en loswerkzaamheden. De panden zijn inmiddels gesloopt en het gebied ligt braak.

Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied aan de Sterrenbergweg en de Batenburgweg, met verder ten noorden de vliegbasis. Aan de zuid- en oostzijde zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op afbeelding 2.3 en 2.4 is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Voormalige situatie in het plangebied (2019), met de inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing



Afbeelding 2.3: Huidige situatie in het plangebied, gezien vanaf de Schooldwarsweg richting het noorden



Afbeelding 2.4: Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Batenburgweg richting het zuidoosten

2.4 Toekomstige situatie

De ontwikkelingsmaatschappij heeft de bedrijfspanden gesloopt en zal de gronden verkopen aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar beoogt om woningbouw te realiseren, in lijn met de bredere gebiedsvisie voor transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg Noord.

De gebiedsvisie wordt opgesteld door de gemeente Soest, en is momenteel nog in ontwikkeling. Na een participatieproces en vaststelling van de visie door de gemeenteraad, zal het stedenbouwkundig plan voor deze locatie worden uitgewerkt. Daarom voorziet het bestemmingsplan in een globale

bestemmingsregeling, waarbinnen nog voldoende flexibiliteit mogelijk is voor de definitieve opzet van de bebouwing, afhankelijk van de mogelijke extra bouwmogelijkheden of gebruiksmogelijkheden die de nieuwe Gebiedsvisie zal geven.

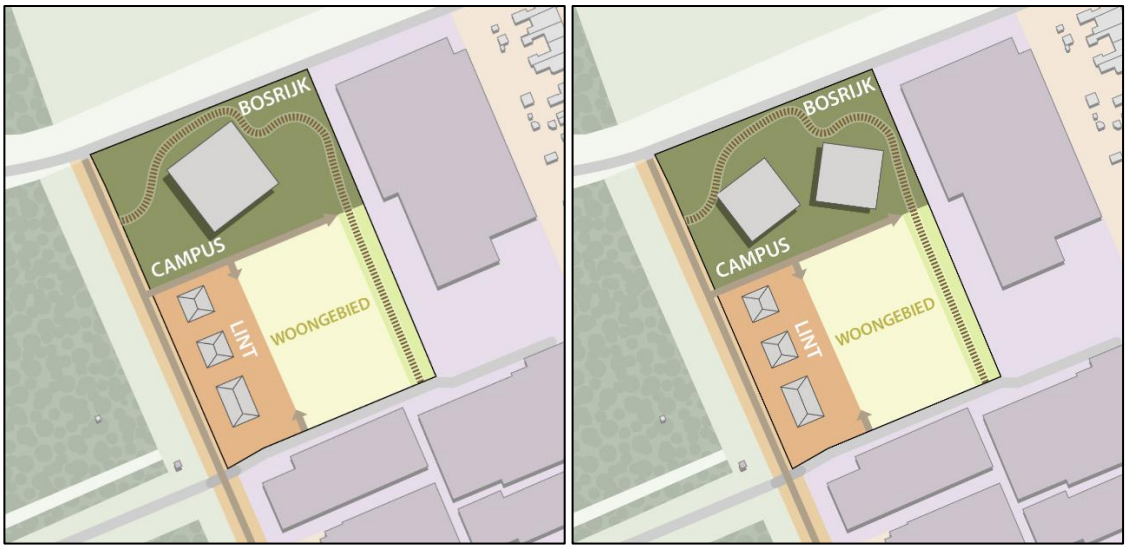
In samenspraak met de gemeente, en vooruitlopend op de gemeentelijke stedenbouwkundige visie, zijn enkele kaders en uitgangspunten opgesteld. Er wordt onder meer uitgegaan van een mix van grondgebonden en gestapelde woningen, waarvan minimaal 20% moet bestaan uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koopwoningen. Verder moeten parkeerplaatsen in principe binnen het projectgebied worden ingepast conform de Nota Parkeernormen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de historie van het gebied en de globale uitgangspunten voor de nieuwe inrichting van het terrein. In het verlengde hiervan geldt dat er eerst een stedenbouwkundig plan moet worden uitgewerkt en afgestemd met de gemeente, voordat een omgevingsvergunning kan worden ingediend. De in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie voor transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg Noord is hierbij het ruimtelijk kader.

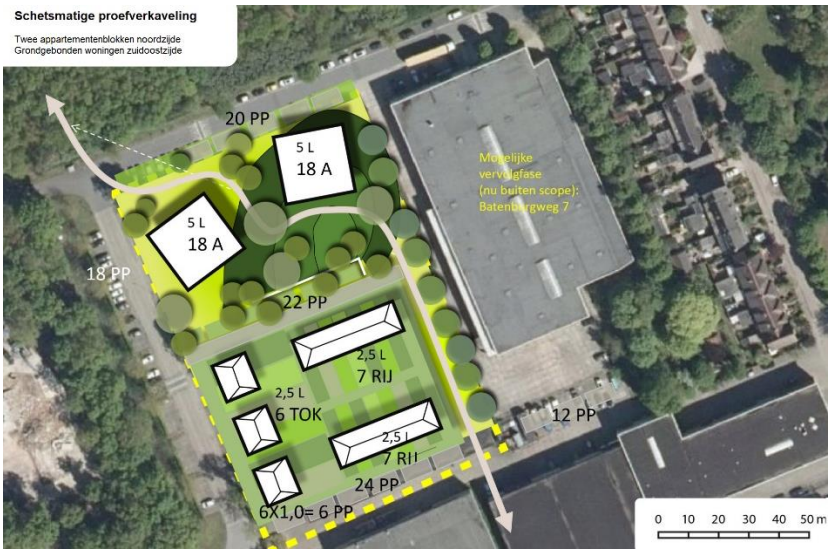
Stedenbouwkundige inpassing, randvoorwaarden en beeldkwaliteit
Ten aanzien van de ontwikkeling zijn enkele uitgangspunten en een concept-stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan gaat uit van het opdelen van het perceel in twee deelgebieden: een noordelijk en zuidelijk deel (afbeelding 2.5).

Het noordelijk deel wordt ingevuld met gestapelde woningbouw van maximaal 18 – 20 meter hoogte (afhankelijk van het toepassen van een (half)verdiepte parkeervoorziening) in een campus-achtige setting. Door solitaire bouwvolume(s) te plaatsen ontstaat een ruimtelijk accent als afronding van Kamer 2, en een groene uitwaaiering richting de toekomstige woonwijk Vliegbasis aan de noordzijde van de Batenburgweg. Een mogelijkheid is het beperkt ophogen van het maaiveld en het creëren van een klein heuvellandschap, waardoor het gebouw meer uitstraling en zichtbaarheid krijgt.

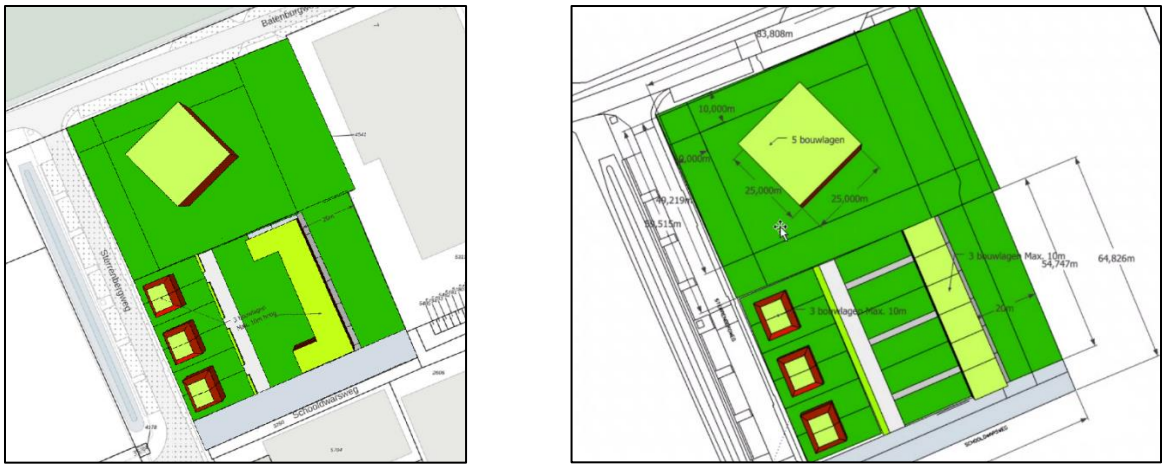
Het zuidelijk deel bestaat uit grondgebonden woningen en eventueel appartementen. Aan de westzijde, langs de Sterrenbergweg, wordt de lintstructuur doorgezet (afbeelding 2.5). Daarom worden hier grondgebonden woningen (twee- of drie-onder-een kap en/of vrijstaand) geprojecteerd met diepe voortuinen (ten minste 4 meter diep). Aan de zuidoostzijde wordt uitgegaan van grondgebonden rij- of twee-onder-een kapwoningen of appartementen met maximaal drie verdiepingen. Middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid kunnen deze woningen ook worden omgezet naar een groter appartementenblok, eventueel in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Dit biedt flexibiliteit in de nadere uitwerking van het plan. Deze uitwerking van het woongebied vindt plaats op basis van de stedenbouwkundige visie voor Soesterberg Noord.



Afbeelding 2.5: Conceptuele kaarten t.a.v. diversiteit in woonmilieus (2 voorbeeldvarianten)



Afbeelding 2.6: Schetsmatige impressie van de toekomstige invulling (variant met twee appartementengebouwen aan de noordzijde en grondgebonden woningen aan de zuidoostzijde)



Afbeelding 2.7: Schetsmatige impressie van de toekomstige invulling (variant met U-vormig appartementengebouw en een variant met rechthoekig appartementengebouw)

Vooruitlopend op de stedenbouwkundige visie voor Soesterberg Noord zijn randvoorwaarden geformuleerd, die richting geven aan de beeldkwaliteit en inpassing van de bebouwing. De definitieve opzet van de bebouwing kan binnen deze kaders nader worden uitgewerkt.

<u>Woontoren(s) hoek Batenburgerweg/Sterrenbergweg</u>

- Er kan worden gekozen voor één of twee solitaire appartementenblokken, die individueel voldoen aan de hierna genoemde uitgangspunten;
- Het appartementenblok heeft een maximale bouwhoogte van 18 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 20 meter indien een (half)verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd;
- Het appartementenblok wordt zoveel mogelijk alzijdig georiënteerd;
- Er wordt metselwerkarchitectuur toegepast;
- Balkons maken onderdeel uit van de architectuur;
- Het appartementenblok krijgt een herkenbare entree;
- De grondoppervlakte van een appartementenblok is bij benadering maximaal 25m x 25m;
- Het appartementenblok is zodanig georiënteerd dat rekening wordt gehouden met optimale bezonning;
- Bergingen worden inpandig gerealiseerd;
- De inrichting van openbare ruimte moet voldoen aan de randvoorwaarden conform de Leidraad fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest.

<u>Zuidelijk gedeelte plangebied</u>
Binnen dit gebied mogen grondgebonden woningen of appartementen worden gebouwd, waarbij de hierna volgende uitgangspunten van toepassing zijn.

Grondgebonden woningen zuidelijk deel

- Indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd bestaan deze uit twee verdiepingen met een kap, met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- Lange monotone rijen woningen worden voorkomen door diversiteit in woningtypologie, verspringing in bouwblok, een afwijkende beukmaat en/of plaatsing van de voordeur, erkers garages;
- Bouwblokken van 6-9 woningen krijgen tenminste één verspringende rooilijn;
- Een bouwblok van meer dan 9 woningen krijgt tenminste 2 verspringende rooilijnen;
- Aan de oostzijde van het plangebied blijft ruimte gereserveerd voor een parkstructuur;

- De woningen die grenzen aan de oostelijk gelegen parkstructuur oriënteren zich richting deze parkstructuur. Zijgevels- of achtergevels worden aan deze zijde vermeden.

Appartementen zuidelijk deel

- Indien een appartementencomplex wordt gerealiseerd bestaat deze uit maximaal 3 verdiepingen met een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- De appartementen worden ontsloten met een herkenbare entree en portiekontsluiting;
- Het appartementencomplex mag in een U-vorm worden gebouwd;
- De buitenruimte van de appartementen op de begane grond, grenzend aan het park (oostzijde en noordzijde) is maximaal 2 meter diep, met een groene erfafscheiding;
- Balkons zijn toegestaan aan de oostzijde en noordzijde van de appartementen en zijn maximaal 2 meter diepte;
- Bijbehorende bouwwerken zijn alleen mogelijk in de tuinruimte bij de appartementen;
- Parkeren vindt plaats op een binnenterrein tussen appartementen en de grondgebonden woningen aan de Sterrenbergweg, en waar mogelijk (half)verdiept onder het appartementencomplex. Parkeerplaatsen aan de parkzone worden vermeden.
- De inrichting van openbare ruimte voldoet aan de randvoorwaarden conform de Leidraad fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest

<u>Grondbonden woningen Sterrenbergweg (vrijstaand, 2^kap of 3^kap)</u>

- De grondgebonden woningen aan de zuidwestzijde omvatten twee verdiepingen met een kap, met een goothoogte van maximaal 6, en een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- De twee-onder-een kapwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap;
- De woningen krijgen een afgeknot zadeldak met overstekken;
- De minimale diepte van de achtertuinen van de woningen bedraagt 10 meter;
- De minimale diepte van de voortuinen van de woningen bedraagt 4 meter;
- Parkeren wordt voorzien op het gezamenlijk binnenterrein achter deze woningen of op eigen inrit De inrichting van openbare ruimte moet voldoen aan de randvoorwaarden conform de Leidraad fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest

Wijzigingen in het concept-stedenbouwkundig plan

Op onderdelen kunnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals hierboven beschreven worden aangepast, met als randvoorwaarde dat dit passend is binnen de (nog in ontwikkeling zijnde) integrale gebiedsvisie voor transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Hiervoor bevat het plan verschillende wijzigingsbevoegdheden in de regels, bijvoorbeeld om meer appartementen te realiseren, de bouwhoogte van appartementen te verruimen en/of eventuele maatschappelijke voorzieningen in te passen. Bij eventuele wijzigingen dient ten minste een ruimtelijke motivering en een inrichtingsplan te worden overlegd, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de gebiedsvisie en voorziet in een behoefte en er geen onevenredige aantasting van naastgelegen gronden plaatsvindt. De concrete voorwaarden zijn opgenomen in artikel 4.5 van de regels.

2.5 Planmethodiek

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk is de in het plan voorkomende bestemming geregeld. In het bijbehorende artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan.

Woongebied

Binnen deze bestemming mogen woningen en alle binnen een woonwijk gebruikelijke voorzieningen gebouwd of aangelegd worden. Voor de bouw van de woningen zijn regels opgenomen die zoveel mogelijk aansluiten bij de standaardregels zoals deze in de gemeente Soest gelden. De regels zijn in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied. Zo zijn binnen het woongebied diverse woningtypes mogelijk gemaakt, zonder een exacte positie weer te geven. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gelegen op het noordelijk deel van het plangebied, is het toegestaan om gestapelde woningbouw te realiseren met een bouwhoogte van 18 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden' zijn uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen toegestaan. Daarmee wordt de karakteristieke lintstructuur aan de Sterrenbergweg geborgd. Voor alle bebouwing geldt dat ten minste 20% moet bestaan uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform het bepaalde in de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021 (of dienst rechtsopvolger). Verder geldt dat binnen het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de actuele Nota parkeernormen van de gemeente Soest.

Waarde – Archeologie - Lage verwachting

In de regels is een dubbelbestemming opgenomen voor archeologie. Deze dubbelbestemming ligt over de andere bestemmingen heen en geniet voorrang. Bij de dubbelbestemming voor archeologie betekent dat bijvoorbeeld dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om bestaand en afwijkende maatvoering en situering, de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven, waaronder voor geluid en luchtverkeer.

Binnen het plangebied is een milieuzone aangeduid. Binnen deze zone zijn op dit moment nog contouren opgenomen van bestaande bedrijven in de omgeving, waardoor gevoelige objecten of functies niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd. Er is een ontheffing mogelijk indien deze contouren niet langer planologisch relevant zijn, bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen of opheffing van de bedrijvigheid.

Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – wegcumulatie’ is het in beginsel niet toegestaan om woningen met een geluidsbelasting op de gevel van hoger dan 48 dB te realiseren. Overschrijding van deze waarde is het alleen toegestaan, wanneer gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden uitgevoerd met karakteristieke geluidwering. Daarnaast dient één geluidluwe gevel te worden gerealiseerd tenzij dit vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten niet mogelijk is of dit gecompenseerd wordt door bijvoorbeeld een afsluitbaar balkon of een gezamenlijke (niet openbare) geluidsluwe buitenruimte.

De aanduiding ‘luchtvaarverkeerzone’ is ten slotte opgenomen om de bouwhoogte te beperken ten behoeve van de nog aanwezige luchtvaart.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier ondermeer een regeling die het wijzigen van bestemmings- en bouwvlakken mogelijk maakt. Daarnaast betreft het een regeling die het mogelijk maakt om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Ook is een regeling opgenomen op basis waarvan het mogelijk is om de parkeernormen te wijzigen indien sprake is van een nieuwe nota parkeernormen. Ten slotte is een regeling opgenomen waardoor het mogelijk is dubbelbestemming voor archeologie te wijzigen naar aanleiding van aangepast beleid.

<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

In het SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggend plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen, zoals dit bestemmingsplan, moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro bevat geen specifieke uitspraken met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel is bij besluit van 28 augustus 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot voorliggend plangebied.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhan-del, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

<u>Toetsing</u>
In mei 2020 is door de gemeenteraad van de gemeente Soest het ‘Masterplan Wonen Soest’ vastgesteld. Hierin is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern onderzocht. De gemeente kent een combinatie van een grote woningvraag, beperkte fysieke bouwmogelijkheden, veel (voornamelijk kleine) particuliere woningbouwplannen en de wens voor het behoud van een groen en dorps woonmilieu.

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht en bestaat er volgens het Masterplan Wonen Soest (vastgesteld op 19 mei 2020) een woningbehoefte voor de hele gemeente Soest van 1.010 woningen voor de periode tot 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waaronder de plannen voor transformatie van Soesterberg Noord, kamer II en III naar een woongebied. Soesterberg-Noord, kamer II en III is ook opgenomen in het regionaal programma wonen en werken voor de regio Amersfoort. Het Elma-terrein maakt deel uit van Soesterberg Noord, kamer II en III. De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren vooral op huurappartementen (levensloopgeschikte woningen voor senioren) en betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en senioren die een koopappartement zoeken.

In 2021 is de ‘doelgroepenverordening gemeente Soest 2021’ vastgesteld. Op basis van artikel 11 lid 1 van deze verordening moet 20% van de woningen in Soesterberg in het betaalbare segment (huur tot maximaal € 1000,- en koop tot maximaal € 250.000,-) worden gerealiseerd. Ook zijn er in de doelgroepenverordening voorwaarden opgenomen over bijvoorbeeld de instandhoudingstermijnen en inkomensdoelgroepen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Met voorliggend plan worden maximaal 56 woningen gebouwd, verdeeld over grondgebonden woningen en/of appartementen. Van het totaal aantal woningen voorziet minimaal 20% in de sociale sector (sociale huur, middenhuur en/of sociale koop). Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar sociale huurwoningen binnen de gemeente en wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd.

Er kan worden geconcludeerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende vraag is naar de beoogde grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast is voorgenomen locatie gelegen binnen bestaan stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is aan de hand van 5 pijlers kort samengevat:

- **Een klimaatbestendige delta**, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- **Duurzaam, concurrerend en circulair:** een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- **Kwaliteit van leven in stad en dorp**: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- **Nabijheid en betrouwbare verbindingen:** een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- **Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk:** een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;

3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit op een binnenstedelijk, braakliggend terrein en draagt daarmee bij aan de woon- en leefomgeving van Soesterberg Noord. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een actuele behoefte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en in lijn is met het masterplan en de stedenbouwkundige visie voor het gebied.

De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied

3.2 Provinciaal beleid

In het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de bijbehorende verordening herzien. Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking. De documenten hebben looptijd totdat de Omgevingswet van kracht is en de definitieve Omgevingsverordening in werking treedt.

Omgevingsvisie provincie Utrecht

In deze Omgevingsvisie heeft de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie zijn in onderlinge samenhang groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied bezien.

Sturingsfilosofie

De provincie beoogt om de provincie Utrecht het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland te laten blijven, ook in 2050. De sterke groei van het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen zorgen voor een grote uitdaging. De grootste opgave is daarmee de vraag hoe de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen worden gecombineerd. Daarbij moeten prioriteiten worden gesteld en keuzes worden gemaakt.

De visie voor de Provincie Utrecht in 2050 is op hoofdlijnen geschetst aan de hand van keuzes op zeven beleidsthema's. Hiermee zijn de relevante Utrechtse kwaliteiten en opgaven in beeld gebracht.

De zeven beleidsthema's zijn als volgt:

1. Stad en land gezond;

   Het bevorderen van de gezondheid door verbetering van luchtkwaliteit, vermindering van hinder door geluid, geur en licht en geen toename van externe veiligheidsrisico's. Ontwikkelen van groenblauwe en recreatieve structuren en versterking van stad/land verbindingen.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;

Een klimaatbestendige en waterveilige provincie, aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken, vasthouden van regenwater, tegengaan van bodemdaling en nieuwe zoekgebieden voor drinkwaterwinning.

3. Duurzame energie;

   Een CO_2-neutrale provincie in 2050 door energiebesparing, duurzame energieopwekking, toepassing van nieuwe technieken met zorgvuldige landschappelijke inpassing en mogelijkheden bieden voor tijdelijke energielandschappen.

4. Vitale steden en dorpen;

   Binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling voor wonen en werken, aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit, met een aantal prioritaire locaties voor grootschalige ontwikkeling rond knooppunten. Ten minste de helft van de nieuw te bouwen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment en kleinere steden en dorpen krijgen passende ontwikkelruimte voor lokale vitaliteit. Bedrijventerreinen zetten in op herstructurering, verduurzaming en efficiënter gebruik van bestaande terreinen. Enkel selectieve mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen.

5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;

   Het beter benutten van het spoor- en hoogwaardig OV-netwerk met aandacht voor het beter benutten van het hoofdwegennet en provinciale wegennet. Inzet op benutten van bestaande knooppunten, doorontwikkeling van multimodale en realisatie enkele nieuwe knooppunten. Tussen knooppunten wordt gekeken naar aanvullende hoogwaardige OV-verbindingen, met goede overgang tussen diverse vervoerswijzen. Ook fietsen stimuleren, bestaande vaarwegen beter benutten en vervoer over het land verder verduurzamen.

6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;

   Het beschermen en benutten landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Ontwikkelen we met de kernkwaliteiten van het landschap. Focus op historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones, historische infrastructuur en UNESCO werelderfgoed.

7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

   Ontwikkeling van een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit met hoge biodiversiteit. Bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) beschermen, verder ontwikkelen onderling beter verbinden tot één groot samenhangend natuursysteem.

In de Interim Omgevingsverordening zijn de ambities vertaald naar concrete regels. In de volgende paragraaf wordt aangegeven voorliggend plan rekening houdt met deze aspecten.

Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau. Hiermee worden de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op veiliggesteld.

Artikel 3.1 Grondwaterbeheer

Uit de kaart ‘Bodem en water’ blijkt dat het westelijk deel van het plangebied, ter hoogte van de Sterrenbergweg, is aangeduid als beschermingszone drinkwatervoorziening. In dit deel van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien en deze belangen zullen dan ook niet worden geschaad.

Artikel 7.2 Cultuurhistorische hoofstructuur

In de kaart ‘Cultuurhistorische hoofdstructuur’ is het plangebied aangeduid als historische buitenplaatszone, militair erfgoed en archeologie. Uit de verordening blijkt dat ter plaatse van de aanduidingen buitenplaatszone en militair erfgoed ruimte is voor ontwikkeling en waar nodig versterking, indien de structuur is verdwenen. Hierbij dient aangesloten te worden op de aanwezige waarden en het landschap. Voor de voormalige vliegbasis Soesterberg en omgeving ligt de cultuurhistorische waarde in de historische structuren en de objecten van land- en luchtmacht, inclusief de elementen van de Koude Oorlog. In het plan wordt hier invulling aan gegeven. Zo blijft de historische lintstructuur langs de Sterrenbergweg in tact en vormt de invulling van het noordelijk deel een passende afronding van Soesterberg Noord, met als landschappelijke basis de oorspronkelijke en karakteristieke bosrand. De historische kavelstructuur van het gebied blijft behouden. Verder zijn in het gebied geen waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. Voor de mogelijke archeologische resten ter plaatse is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze is één-op-één overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan.

Artikel 7.3 Kwaliteit van landschappen

In de bijlage ‘Kernkwaliteiten Landschap’ is het gebied aangeduid als Utrechtse Heuvelrug. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van Soesterberg Noord getransformeerd tot woongebied waarbij rekening gehouden wordt met de omgeving. De transformatie sluit aan op eerdere woningbouwontwikkelingen, pas binnen de landschappelijke structuur en respecteert bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Hierdoor ontstaat een eenheid en past het plan binnen de gefragmenteerde ontwikkeling van het gebied. De ontwikkeling zorgt voor een passende afronding van het dorp Soesterberg als eenheid met behoud van de karakteristieke kavelstructuur.

Artikel 9.2 Stedelijke functies in stedelijk gebied

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van de transformatie van Soesterberg Noord. De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is gesloopt, ligt momenteel braak en wordt herontwikkeld tot woningbouw. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van het gebied vergroot en wordt binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld. Hiermee is het plan in lijn met de provinciale ambities.

Regionaal Programma Wonen & Werken.

In het Regionaal Programma Wonen en Werken regio Amersfoort (2021)is opgenomen dat de Regio Amersfoort en provincie ernaar streven de ruimtevraag van de reeds gevestigde bestaande bedrijvigheid en van nieuwe bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren. Daarbij zijn ze het eens dat ze gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik en onderschrijven de ambitie van intensiveren. In het Programma is de transformatie van Soesterberg Noord (als bedrijventerrein) naar een woningbouwlocatie opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

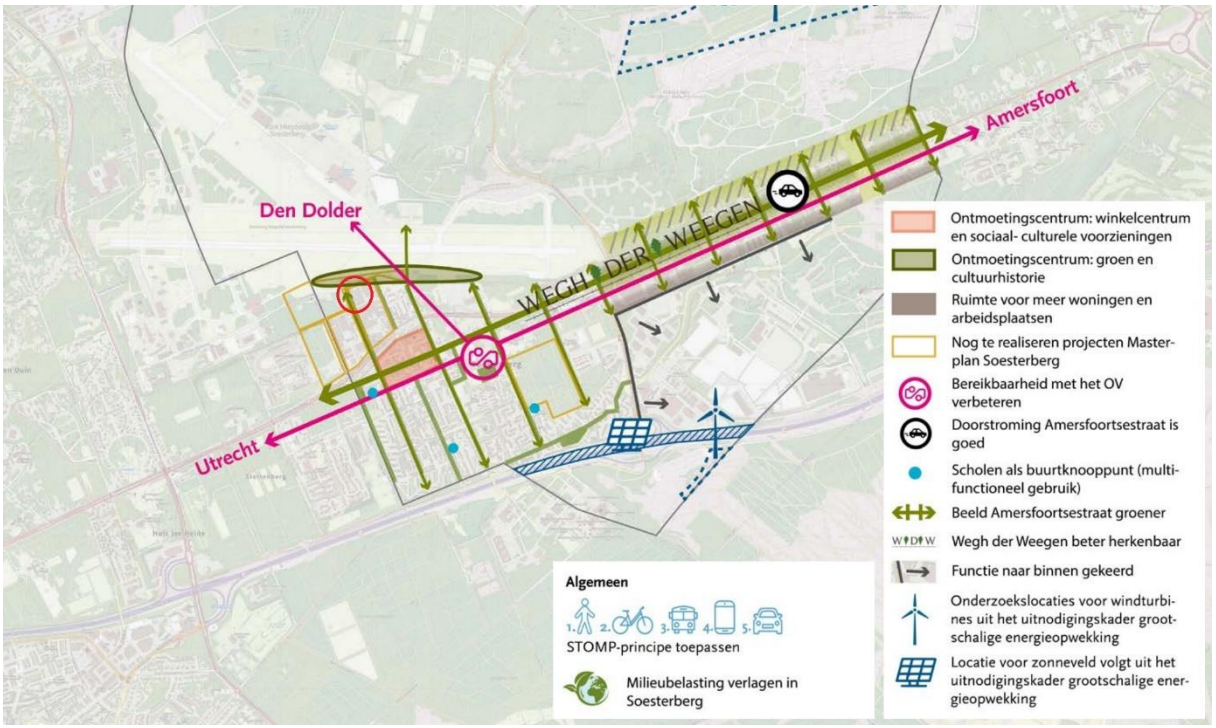
Omgevingsvisie Soest en Soesterberg
De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg ‘stap voor stap verder komen’, is vastgesteld op 21 december 2021. Dit document bevat de integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040. Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen.

De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, wil het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie zowel hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid als nieuwe doelen (ambities). Die thema’s, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

De hoofdlijn voor Soesterberg is dat het in 2040 gevarieerder en groter is, een kern met een nog sterkere eigen cultuur en identiteit. In die cultuur zijn de bestaande waarden rond dorps, kleinschalig, groen en bereikbaar aangevuld met de ontmoetingskwaliteiten die nu, in 2021,nog voor een deel ontbreken.

Het plangebied ligt op de visiekaart in 'de kern Soesterberg en de Wegh der Weegen' op de grens met Vliegbasis Soesterberg. De hoofdlijn is dat Soesterberg in 2040 gevarieerder en groter is, een kern met een nog sterkere eigen cultuur en identiteit. In die cultuur zijn de bestaande waarden rond dorps, kleinschalig, groen en bereikbaar aangevuld met de ontmoetingskwaliteiten die, bij het opstellen van de visie in 2021, nog voor een deel ontbreken.

Het plangebied is aangeduid als een nog te realiseren project binnen het Masterplan Soesterberg (afbeelding 3.1). Vanuit dit Masterplan en de daarbij op te stellen Gebiedsvisie transformatie Soesterberg Noord voor de kamers 2 en 3 wordt ingezet op voortzetting van de transformatieopgave van bedrijventerrein naar woningen Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid tot woningbouw op de planlocatie, waarbij uitwerking plaatsvindt in lijn met het Masterplan Soesterberg en flexibiliteit biedt voor mogelijkheden vanuit de Gebiedsvisie. Daarmee is het plan in lijn met de omgevingsvisie. Het wegbestemmen van de bedrijvigheid is tevens in lijn met de algemene ambitie om de milieubelasting in Soesterberg te verlagen.



Afbeelding 3.1: Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, uitsnede kaart keuzes voor de kern Soesterberg (de ligging van het plangebied is rood omcirkeld)

Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat de gewenste woningen beschikbaar komen.

Een randvoorwaarde daarbij is dat zorgvuldig met de ruimte en het buitengebied wordt omgegaan, om het woonmilieu waar Soest trots op is zoveel mogelijk te behouden en te versterken. Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

1. de woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners;
2. met de woningbouw wordt gestreefd om doorstroming op de woningmarkt stimuleren;
3. gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse).

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht en bestaat er volgens het Masterplan Wonen Soest (vastgesteld op 19 mei 2020) een woningbehoefte voor de hele gemeente Soest van 1.010 woningen voor de periode tot 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waaronder de plannen voor transformatie van Soesterberg Noord, kamer II en III naar een woongebied. Soesterberg-Noord, kamer II en III is ook opgenomen in het regionaal programma wonen en werken voor de regio Amersfoort. Het Elma-terrein maakt deel uit van Soesterberg Noord, kamer II en III.
De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:

1. huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning;
2. betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

Het beleid is daarom gericht op nieuwe plannen die voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

In 2021 is de 'doelgroepenverordening gemeente Soest 2021' vastgesteld. Op basis van artikel 11 lid 1 van deze verordening moet 20% van de woningen in Soesterberg in het betaalbare segment (huur tot maximaal € 1000,- en koop tot maximaal € 250.000,-) worden gerealiseerd. Ook zijn er in de doelgroepenverordening voorwaarden opgenomen over bijvoorbeeld de instandhoudingstermijnen en inkomensdoelgroepen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het Masterplan Wonen Soest, . Omdat op een transformatielocatie wordt gebouwd wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan. De maximaal 56 woningen in voorliggend plan leveren een bijdrage aan de invulling van de kwantitatieve behoefte aan woningen. Daarbij wordt conform de doelgroepenverordening minimaal 20% van de te realiseren woningen in de categorie 'betaalbaar' gebouwd.

Welstandsbeleid

De gemeente heeft in 2014 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een actualisering van de welstandsnota uit 2004. De nota bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria. De kenmerken van de verschillende welstandsniveaus zijn:

- Beschermd welstandsniveau: de beoordeling van plannen in dit gebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang van het gebied. Ingrepen die elders vergunningsvrij zijn, zijn in deze gebieden lichtvergunningplichtig.
- Bijzonder welstandsniveau: het beleid is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Gewoon welstandsniveau: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Soesterberg Noord is een ontwikkelingsgebied en valt daarmee binnen de categorie 'Bijzonder welstandsniveau'. Bij de verdere uitwerking zal het stedenbouwkundig plan getoetst worden aan deze welstandsnota. Daarnaast is in deze Toelichting in hoofdstuk 2.4 Toekomstige situatie stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit aangegeven voor de ontwikkeling van het gebied. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt tevens een verplichte welstandstoets plaats.

Bescherming en kap van bomen

In de nota 'bescherming en kap van bomen' (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische bescherming rondom (het kappen van) bomen is vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest).

Het beschermen van bomen is gericht op het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door bomenstructuren. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen van grote waarde zijn voor een bepaalde plek. De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1) Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2) Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3) Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4) Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen ≥ 175m²;

5) Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap, tenzij sprake is van een zwaarwegend planologisch argument van algemeen belang. Daarbij geldt de juridische voorwaarde dat eerst aantoonbaar moet worden gekeken naar alternatieve ruimtelijke en boomkundige oplossingen om de monumentale boom te behouden. Er wordt altijd een herplantplicht opgelegd.

Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij dient aangetoond te worden dat de boom in de planvorming uitdrukkelijk is meegewogen, er géén haalbare alternatieven zijn en het belang van het doorgaan van de plannen/ontwikkeling(en) groter is dan de waarde van de boom. Bij vergunningverlening kan een herplantplicht worden opgelegd.

Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen
In de oriëntatiefase van een planontwikkeling moet door de initiatiefnemer het aanwezige groen en de bomen/houtopstanden worden ingemeten, geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij het inventariseren is het van belang dat ook de kroonprojectie wordt ingemeten en de mogelijkheid tot verplanten van de bomen wordt onderzocht. Op basis van deze inventarisatie beoordeeld de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden gesteld.

Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 meter uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 meter uit perceelsgrens) moeten geïnventariseerd worden, om mogelijke schade / noodzaak tot vellen vooraf in beeld te hebben en bepalend te laten zijn voor de vergunningverlening van het bouwwerk.

In de ontwerp-/ voorbereidende fase moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. Een Bomeneffectanalyse (BEA) beoordeelt of de boom/houtopstand, in het perspectief van de voorgenomen bouw/aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Ook worden knelpunten in beeld gebracht. Op basis van een BEA worden passende oplossingen gezocht. Tevens worden maatregelen en randvoorwaarden (ontwerpeisen) aangegeven met als doel de bomen duurzaam te behouden, zowel tijdens de sloop, de bouw als daarna.



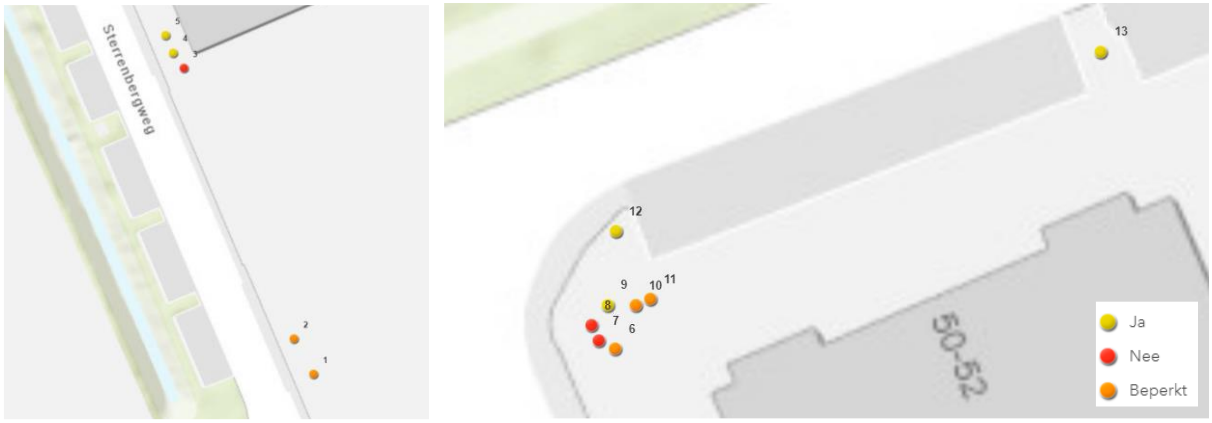
Afbeelding 3.2: Uitsnede bomenkaart gemeente Soest

De bomenstructuur in het westelijk deel van het plangebied is aangeduid als bomenstructuur van categorie 1, met als karakter ‘laan’. De aanwezige bomen langs deze laan worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De boomkruinen vallen primair over de voortuinen van de toekomstige woningen. Deze voortuinen aan de Sterrenbergweg worden conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden minimaal 4 meter diep.

Rond de appartementengebouwen komt een groene ruimte waar tevens nieuwe bomen worden geplant. De waardevolle bomen ten zuiden van het plangebied (nummers 163 en 164 in afbeelding 3.2) blijven behouden. Verder worden op diverse plekken binnen het plangebied nieuwe bomen geplant om een groen-dorps woonmilieu te creëren. Daarmee draagt het plan bij aan versterking van de huidige bomenstructuur.

Conform de vereisten uit de nota ‘bescherming en kap van bomen’ is door IdVerde Bomendienst een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Hierin zijn de bomen geprojecteerd ten opzichte van het plangebied en is door een deskundige uitspraak gedaan over de inpasbaarheid van het plan voor bestaande bomen. Een definitieve stedebouwkundige invulling is op dit moment nog niet opgesteld, dit volgt later. In principe worden alle bomen (tenzijn toekomstverwachting <5jr) behouden en ingepast. Pas bij een afgestemd stedebouwkundig ontwerp kan er voor gekozen worden dat er alsnog een ander inrichtsontwerp komt van de buitenruimte waaruit blijkt dat enkele bomen niet kunnen worden ingepast c.q. behouden en op een ander manier worden teruggebracht in het plan, d.m.v. herplant.

De bomeneffectanalyse is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting. De resultaten worden hierna beknopt toegelicht.



Afbeelding 3.3: Uitsnede eindoordeel effecten Bomeneffectanalyse Idverde Bomendienst (bijlage 12, pagina 18)

Op basis van de voorgenomen werkzaamheden en de veranderende toekomstverwachting zijn de effecten op de bomen inzichtelijk gemaakt en wordt een voorlopige conclusie gegeven of de bomen in de nieuwe situatie ingepast kunnen worden en onder welke randvoorwaarden. Een definitieve conclusie kan echter pas worden vastgesteld als het definitief stedenbouwkundig ontwerp gereed is.

Er wordt geconcludeerd dat de boomnummers 3,7 en 8 een slechte kwaliteit en conditie hebben en niet kunnen worden ingepast, ofwel moeten worden verwijderd. De boomkwaliteit van de nummers 4, 5, 9, 12 en 13 is voldoende, waardoor deze bomen zonder aanpassingen behouden kunnen blijven.

De voorlopige conclusie luidt dat 5 bomen niet duurzaam kunnen worden ingepast vanwege de snoeiingrepen die benodigd zijn ten behoeve van de nieuwbouw. Daarbij is als uitgangspunt aan alle zijden een afstand van 4 meter vanaf de kadastrale perceelsgrenzen tot de toekomstige bebouwing gehanteerd.

Het betreft de boomnummers 1 en 2 -beide gelegen langs de Sterrenbergweg- en de nummers 6, 10 en 11 op de hoek met de Batenburgweg (zie afbeelding 3.3). Indien er op 4 meter afstand uit de kavelgrens wordt gebouwd, is de verwachting dat de kronen van de bomen in aanraking zullen komen met de bebouwing. Hierdoor zullen de bomen dusdanig gesnoeid moeten worden, dat dit zal zorgen voor een vermindering in conditie en daardoor niet langer duurzaam te behouden zullen zijn.

Bij bomen 1 en 2 geldt dat wanneer de tuinen dieper worden gemaakt, 7 meter in plaats van 4 meter, de kronen van de bomen binnen de voortuinen zullen vallen en niet tegen het gebouw aan waardoor de snoeiwerkzaamheden tot een minimum kunnen worden beperkt en hierdoor wel duurzaam te behouden zullen zijn.

De kronen van bomen 6, 10 en 11 vallen voor een groot deel buiten de 4 meter grens. Boom 6 kan duurzaam worden behouden wanneer de grens van de tuin op 6 meter vanaf de grens met de Sterrenbergweg wordt gesteld. De kronen van bomen 10 en 11 vallen vanuit de Sterrenbergweg gezien volledig buiten de 4 meter grens. Vanaf de Batenburgerweg gezien dient een grens van minstens 7 meter te worden aangehouden om de bomen duurzaam te behouden. Op deze manier zullen de kronen van de bomen binnen de voortuinen vallen en niet tegen het gebouw aan waardoor de snoeiwerkzaamheden tot een minimum kunnen worden beperkt en de bomen hierdoor wel duurzaam te behouden zullen zijn.

Conclusie

De toekomstige bebouwing zal conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden ingepast. Eén van de voorwaarden langs de Sterrenbergweg, ter hoogte van de boomnummers 1 en 2, is dat deze woningen een diepe voortuin krijgen van ten minste 4 meter. Bij de ruimtelijke inpassing en architectuur zal rekening gehouden worden de kruin van de bestaande bomen, bijvoorbeeld door een grotere afstand tot de bebouwing te hanteren of schuine kapvorm te gebruiken. Deze uitwerking vindt plaats bij het opstellen van het definitief stedenbouwkundig plan. Indien kap- of snoeiwerkzaamheden worden beoogd, wordt hiervoor een vergunning aangevraagd.

Ten aanzien van de bomen 6, 10 en 11 zoals genoemd in de Bomeneffectanalyse, geldt dat ter plaatse een campus-achtige structuur wordt beoogd met een losstaand bouwvolume (appartementengebouw). Hieromheen wordt een groene, landschappelijke ruimte ingericht met bomen. De afstand van de bebouwing tot de bomen zal de genoemde afstandsmaten ruimschoots in acht nemen. Bij het definitieve stedenbouwkundig plan worden de bestaande bomen ingepast en worden tevens nieuwe bomen aangeplant.

Voor de bomen 3, 7 en 8 geldt dat deze worden verwijderd, omdat deze van slechte kwaliteit zijn en daardoor niet kunnen worden ingepast. De overige bomen zijn van goede kwaliteit en kunnen waar mogelijk allemaal worden ingepast, afhankelijk van het uiteindelijke definitieve stedenbouwkundig plan. Het uitgangspunt is dat In principe worden alle bomen (tenzij toekomstverwachting <5jr) worden behouden en ingepast. Ook wordt het totale bomenbestand op de locatie waar mogelijk aangevuld en versterkt, rondom de appartementen en in de openbare ruimte. Daarmee heeft het plan een positief effect op het bomenbestand.

Duurzaamheidsplan 2016-2020

De gemeente Soest heeft in het Duurzaamheidsplan 2016-2020 een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030 ontwikkeld. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt integraal gekeken naar duurzaamheid, zowel op gebieds- als gebouwniveau. In het document ‘stedenbouwkundige randvoorwaarden’ (bijlage 1 bij de regels) zijn hiertoe richtinggevende uitgangspunten geformuleerd.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt is in overeenstemming met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking positief doorlopen. De voorgenomen ontwikkeling en daarmee ook het bestemmingsplan wordt uitvoerbaar geacht.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Mobiliteitsplan provincie Utrecht

Het Mobiliteitsplan bestaat uit een Mobiliteitsvisie en een Mobiliteitsprogramma. De Mobiliteitsvisie 2014-2028 bevat de langetermijndoelen om de unieke verbindende knooppuntpositie van onze provincie goed te laten functioneren. Daarnaast beschrijft de provincie in deze visie welke rol zij op zich neemt om deze doelen te realiseren, zonder dit af te wentelen op toekomstige generaties en andere gebieden. In het Mobiliteitsplan staan zaken als een efficiënter OV-netwerk, de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige knooppunten, fietsbereikbaarheid van belangrijke (werk)locaties, negatieve effecten van mobiliteit op de kwaliteit van de leefomgeving, betere informatievoorziening en Slim Werken Slim Reizen centraal. De provincie doet dit graag samen met regionale partners en marktpartijen.

Het beleid wordt elke vier jaar opnieuw concreet gemaakt in een Mobiliteitsprogramma waarin staat welke acties (op kortere termijn) nodig zijn. Met een flexibel uitvoeringsprogramma kan de provincie Utrecht inspelen op veranderende omstandigheden en kan zij zich aansluiten bij samenwerkingsverbanden.

Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

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

ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg.

Gemotoriseerd verkeer

Conform het principe van een Duurzaam Veilige weginrichting zijn de beschikbare wegen binnen de gemeente Soest opgedeeld naar gebiedsontsluitingswegen (de hoofdwegenstructuur) en erftoegangswegen. Op de gebiedsontsluitingswegen is het van belang dat het verkeer door kan stromen, terwijl op erftoegangswegen juist het bereikbaar maken van percelen en bijvoorbeeld parkeren belangrijker zijn. Om de doorstroming en de verkeersveiligheid te waarborgen komen op gebiedsontsluitingswegen bijvoorbeeld zo min mogelijk uitritten voor. De categorie erftoegangswegen wordt opgesplitst in type A en type B, waarbij type A weliswaar woonstraten zijn, maar deze wegen ook een functie hebben voor het bereikbaar blijven van de woonwijk of voor het openbaar vervoer.

Fiets

Het fietsnetwerk moet minimaal voldoen aan de eisen samenhangend, direct, aantrekkelijk, verkeersveilig en comfortabel. Ten aanzien van het fietsnetwerk wordt onderscheid gemaakt in primaire en secundaire fietsroutes. Het onderscheid ligt in het gebruik:

- Primaire fietsroutes vormen de dragers van de fietsinfrastructuur. Het zijn de drukst bereden routes waarop een bundeling van fietsverkeer (verzamelroutes) plaatsvindt. De routes doorkruisen op een snelle en directe manier een gebied. Primaire routes verbinden de belangrijkste winkelcentra, werkgebieden, woongebieden, scholen en recreatieve bestemmingen met elkaar en
- Secundaire fietsroutes ontsluiten de verblijfsgebieden en voeden de primaire routes. Zo ontstaat een hiërarchisch en samenhangend fietsnetwerk.

Nota parkeernormen auto en fiets Soest

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het parkeren beoordeeld op basis van de Nota parkeernormen auto en fiets Soest, waarin o.a. de parkeernormen zijn vastgelegd. Bovendien is opgenomen hoe op basis van deze parkeernormen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

4.2 Onderzoek

Ontsluiting

De toekomstige woningen en parkeerplaatsen worden ontsloten via de Sterrenbergweg, de Batenburgweg en de Schooldwarsweg. De huidige wegen worden hiervoor gebruikt en er is vooralsnog niet voorzien in reconstructie van de wegen. Wel worden nieuwe inritten mogelijk gemaakt. De precieze uitwerking vindt plaats bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Separaat aan dit bestemmingsplan wordt vanuit de gemeente gewerkt aan een integraal verkeersonderzoek voor Soesterberg Noord. Dit valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 4.1: Conceptkaart met globaal de beoogde wegen- en parkeerstructuur

Verkeersgeneratie

In de voorgaande situatie waren in het plangebied twee bedrijven gevestigd op het gebied van elektrische aandrijf- en besturingstechniek en een voormalig postsorteercentrum met een omvang van circa 10.050 m^2. De verkeersgeneratie van deze bedrijven is tussen de 326-680 motorvoertuigbewegingen per etmaal (CROW publicatie 381 - 4.3 kencijfers hoofdgroep werken). Deze cijfers zijn inclusief vrachtverkeer.

De stedenbouwkundige invulling van de toekomstige situatie is nog niet definitief. Daarom wordt bij de berekening van de verkeersaantrekkende werking uitgegaan van het maximaal aantal woningen dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, te weten 59 stuks.

Verder wordt het type woningen ingeschat op basis van de proefverkaveling die is weergegeven in paragraaf 2.4. Op basis hiervan zullen binnen het plangebied circa 53 appartementen en 6 twee-onder-één kapwoningen kunnen worden ingepast.

Hoewel sprake zal zijn van minimaal 20% betaalbare woningbouw, is nog niet definitief in welk woningtype deze worden gebouwd. Om de maximale verkeersgeneratie (worst case) te berekenen is daarom uitgegaan van woningbouw in de vrije sector.

Op basis van de CROW-publicatie ligt het plangebied in matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Op basis van de gemiddelde kencijfers van deze publicatie is de volgende verkeersgeneratie berekend:

Verkeersgeneratie (matig stedelijk, rest bebouwde kom)					
	Aantal	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld	**Totaal**
Appartement	53	6,7	7,5	7,1	376,3
Twee-onder-één kap	6	7,4	8,2	7,8	46,8
Totaal	**59**				**423,1**

In de toekomstige situatie worden naar verwachting circa 423 verkeersbewegingen per weekdag gegenereerd. Conform het CROW is de omrekenfactor voor weekdag naar werkdag 1,11. Daarmee komt het totaal aantal verkeersbewegingen op een werkdag op circa 470 stuks.

In de huidige situatie was sprake van 326-680 bewegingen, gemiddeld 503 stuks. Hiermee neemt het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag per saldo af, en vermindert het aantal vrachtverkeersbewegingen. Gezien de weginrichting van de Sterrenburgweg en Batenburgweg worden dan ook geen problemen verwacht ten aanzien van de verkeersbewegingen.

Hoewel de absolute verkeersbewegingen niet toenemen, zal de relatieve frequentie van de verkeersbewegingen van en naar het perceel wel wijzigen. Een bedrijf heeft met name aankomende verkeersbewegingen in de ochtendspits en vertrekkende verkeersbewegingen in de avondspits. Bij de functie wonen is dit precies andersom. In de bredere zin kan dit (beperkt) effect hebben op verkeersafwikkeling / verkeersregelinstallaties (VRI) in de omgeving.

Mede vanwege meerdere (grootschalige) woningbouwontwikkelingen in de omgeving wordt momenteel door de gemeente Soest, in samenspraak met de provincie en gemeente Zeist, gekeken naar een bredere visie op de gebiedsontsluiting van Soesterberg. In het kader van de toekomstige woningbouwontwikkeling aan de noordzijde (o.a. Vliegbasis Soesterberg), is de verwachting dat de verkeersstructuur in de omgeving verder zal worden uitgebreid. Het mobiliteitsonderzoek duurt tot eind 2022. Eventuele hieruit voortvloeiende overwegingen worden toegelicht na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren
Door het ontbreken van een concreet bouwplan kan momenteel nog geen parkeerbalans worden opgesteld. Om ervoor te zorgen dat in de toekomstige situatie wel voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het gebruik en bebouwen van de gronden is slechts toegestaan als aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid er wordt gerealiseerd, conform de actuele gemeentelijke parkeernormen.

In het kader van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied is een voorbeeldverkaveling uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de benodigde parkeerplaatsen op maaiveld en/of verdiept onder de appartementen, realistisch binnen het plangebied kunnen worden opgelost. Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is ruimtelijk inpasbaar en daarmee uitvoerbaar.

4.3 Conclusie
Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5 Archeologie en cultuurhistorie

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Erfgoedwet
De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

5.1.2 Onderzoek

Archeologische beleidsadvieskaart
Uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest blijkt dat het plangebied is aangewezen als een archeologisch waardevol gebied, zie afbeelding 5.1. Voor bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht gesteld. In het vigerende bestemmingsplan kent het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Lage verwachting’. Bovenstaande vrijstellingsgrens is vertaald in bijbehorende regeling.



Afbeelding 5.1: Archeologische waarden in en rondom het plangebied, uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Soest.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 13.805 m^2. Hiervan is circa 3.292 bestemd als ‘Verkeer’. In dit gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien en zijn dan ook geen bodemroerende ingrepen noodzakelijk.

Het overige deel van het plangebied, circa 10.513 m^2, is bestemd ten behoeve van de toekomstige woningen. Dit gebied zal primair worden ingericht met woningen, grondgebonden ofwel als appartementengebouw. Daarnaast zal een deel van het gebied groen ingericht worden en een deel zal als tuin of openbare ruimte bij de toekomstige woningen gaan fungeren.

Niet alle gronden binnen de bestemming ‘Woongebied’ zullen worden geroerd. Daarmee is vast te stellen dat de vrijstellingsgrens niet wordt overschreden en dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De archeologische dubbelbestemming wordt ter borging van eventuele resten wél opgenomen.

5.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling omdat de vrijstellingsgrens niet wordt overschreden. De vigerende archeologische dubbelbestemming wordt overgenomen. Volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet moet iemand die anders dan bij het doen van archeologische opgravingen een vondst doet, waarvan hij weet of vermoedt dat het een archeologische vondst betreft, dit zo spoedig mogelijk melden bij de regio archeoloog, De regio archeoloog zal dit vervolgens melden bij het ministerie. De vondst moet 6 maanden ter beschikken gesteld worden voor wetenschappelijk onderzoek.

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat. Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:
1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht blijkt dat in het plangebied geen belangrijke cultuurhistorische waarden of kernmerken zijn gelegen.

Er bevinden zich geen Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden in het bestemmingsplangebied. Tevens is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht in het plangebied. De historische wegen- en kavelstructuur blijft onaangetast.

Het aspect cultuurhistorie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor het plan.

6 Natuur

6.1 Kader

Wet natuurbescherming
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten
Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
   - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
   - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
   - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
     - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
     - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Waalwijk is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door ‘externe werking’) op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een ‘habitattoets’ dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

6.2 Onderzoek

Door ABO-milieuconsult is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Nee*	Nee	Nee	* Houd rekening met het broedseizoen
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

Tabel 6.1: resultaten flora- en faunaonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen moet aantonen of vleermuizen in het plangebied verblijven. Voor vogels dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen.

Vooruitlopend op het aanvullend onderzoek naar vleermuizen zijn, uit voorzorg, aan de bomen rond het plangebied vleermuiskasten opgehangen.

Nader onderzoek vleermuizen
Door ABO-Milieuconsult is aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 6. Uit het rapport blijkt dat er geen vleermuisverblijven aanwezig zijn binnen het plangebied. De voorgenomen werkzaamheden hebben dan ook geen effect op verblijfplaatsen van vleermuizen en een ontheffing is niet noodzakelijk. Met het ophangen van acht vleermuiskasten aan de Sterrenbergweg nabij het foerageergebied zijn acht mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen gecreëerd.

Er is ook geen vaste vliegroute van vleermuizen aanwezig en het foerageergebied in het plangebied is niet essentieel. Ook voor het verwijderen van het groen in het plangebied is daarom geen ontheffing noodzakelijk.

Gebiedsbescherming
Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Oostelijke Vechtplassen (circa 10,7 km afstand) en Kolland & Overlangbroek (circa 16 km afstand).

De sloop van de bestaande opstallen, het bouwrijp maken, de bouw van de woningen en het woonrijp maken van de locatie wordt de aanlegfase genoemd. De gebruiksfase is aan de orde nadat de nieuwe woningen zijn opgeleverd.

<u>Conclusie</u>
Door KuiperCompagnons is een onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie, opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van 59 woningen in het plan ‘Soesterberg Noord, kamer 2 – Voormalig Elma-terrein’. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

6.3 Conclusie
Het aspect ‘Natuur’ vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

7 Water

7.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan
Nederland en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We leven met, naast, op en in het water. Om aan te geven hoe we omgaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP). Dit programma beschrijft het beleid en het beheer van het Nederlandse water. Daarbij wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en wordt nieuw ontwikkeld beleid voor de periode 2022 – 2027 vastgelegd. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dan klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het NWP is het eerste programma dat al in de geest van de Omgevingswet werkt.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 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. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water
De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit is Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)
In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit

betekent onder andere het aanwijzen en instandhouder van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterhuishouding
In oktober 2001 is de “Handreiking Watertoets 1” uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de “Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen” verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd. Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding” op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

De Nationale Omgevingsvisie
Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

<u>Samenhang keuzes NOVI en ambities voor water</u>
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de integrale visie van het rijk voor de fysieke leefomgeving. De NOVI maakt op hoofdlijnen keuzes en is hiermee ook richtinggevend voor water. In de NOVI worden voor de leefomgeving richting 2050 4 prioriteiten gesteld:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio’s.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De prioriteiten bestaan uit samenhangende opgaven waarin water steeds een belangrijke rol speelt:

- Klimaatadaptatie gaat voor een groot deel over opgaven rond water. Ons land moet blijven werken aan de bescherming tegen overstromingen en de gevolgen daarvan en anticiperen op langdurigere droge perioden voor onze zoetwatervoorziening en de scheepvaart. Wateroverlast moet zo veel mogelijk worden voorkomen door de inrichting van onze steden, infrastructuur en het landelijk gebied aan te passen. Ook de energietransitie gaat voor een groot deel op en rond het water plaatsvinden. Met name op de Noordzee ligt hier een enorme opgave.
- Voor een duurzame economie is Nederland voor een belangrijk deel afhankelijk van water, denk aan scheepvaart, landbouw, drinkwater, proceswater, recreatie, etc. Ook is voldoende en schoon water een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en mensen.
- Steden moeten klimaatbestendig gemaakt worden om sterk en gezond te blijven. Er ligt in veel steden een opgave om wateroverlast, hittestress en de gevolgen van overstromingen en droogte te beperken.

- Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van ons landelijk gebied is het nodig om het gebruik van land en water (bijvoorbeeld door de landbouw) beter in balans te brengen met vereisten van ons natuurlijk kapitaal: gezonde bodem- en watersystemen en bijbehorende natuur. Een goede inrichting en beheer van onze watersystemen zijn nodig om onze natuur en biodiversiteit te behouden en verbeteren.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken, om meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten en om programmering en planning af te stemmen. Veel van deze ontwikkelingen en opgaven komen in regionale gebiedsprocessen samen. Besluiten over de fysieke leefomgeving zullen uiteindelijk vaak op gemeentelijk of provinciaal niveau genomen worden. De watertoets is een wettelijk verplicht instrument dat ervoor zorgt dat het belang van water en klimaatadaptatie wordt meegewogen in de relevante besluiten over het fysieke domein . Bij ruimtelijke ingrepen worden standaarden toegepast die de praktijk van ontwerpen, bouwen en beheren bepalen. Het borgen van klimaatadaptatie in zulke standaarden wordt door het rijk ondersteund door het Overleg Standaarden Klimaatadaptatie (OSKA).



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Provinciaal beleid

Bodem- Water- en Milieuplan 2016-2021
In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit betekent dat we werken aan:

- een robuust bodem- en watersysteem
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving
- een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio

Interim Omgevingsverordening
Behoud van de kwaliteit van het drinkwater is essentieel. De duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening geldt als een dwingende reden van groot openbaar belang. Voorkomen moet worden dat de risico's op verslechtering van de bronnen toenemen (stand-still). Voor de afweging is met het belang van drinkwaterwinning voldoende rekening gehouden. De Handreiking (grond)waterbescherming biedt een methode om risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor de drinkwaterwinning te beoordelen. Als de risico's op verontreiniging door een functiewijzing toenemen, moeten locatiealternatieven voor de functie en bijbehorende activiteiten worden overwogen. Als dit om zwaarwegende redenen niet kan, moeten maatregelen worden genomen om risico's te verkleinen. Binnen de gemeente Soest ligt 1 drinkwaterwinning, genaamd Soestduinen. De beschermingszones van de drinkwaterwinningen in omliggende gemeenten overschrijden de gemeentegrens niet.

In de interimverordening legt de provincie de nadruk op een klimaatadaptieve inrichting van de fysieke omgeving.

Regionaal beleid

Leidraad 'Afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug'
De leidraad heeft betrekking op het infiltreren van afstromend hemelwater en de risico's hiervan voor de grondwaterkwaliteit en is onderdeel van het 'Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug'. Het convenant is een overeenkomst voor de periode 2010-2015, tussen de Provincie Utrecht, Waterschap Vallei & Eem, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Vitens en negen gemeenten, waaronder de gemeente Soest.

De leidraad is van toepassing op dat deel van de Utrechtse Heuvelrug, waarbinnen het grootste deel van het neerslagoverschot (de opdiepe grondwateraanvulling) het diepe grondwater bereikt. Gebieden met oppervlaktewater vallen hier niet onder. De grondwatervoorraad op de Utrechtse Heuvelrug is kwetsbaar en vraagt om locatie specifiek beleid voor infiltratie.

Er is een beslisschema opgesteld, welke richting geeft aan te maken keuzes en bestaat uit een voorkeursvolgorde voor infiltratie, een richtlijn die aangeeft welke keuzemogelijkheden er zijn, en een beschrijving van maatregelen om uitspoeling naar grondwater te beperken.

Beleid waterbeheerder

Blauwe Omgevingsvisie 2050
De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet Waterschap Vallei en Veluwe op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt Waterschap Vallei en Veluwe integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027
Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water

(KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De vijf hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven:

- *Waterveiligheid:* Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.
- *Watersysteem:* Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- *Wonen en zuiveren:* Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- *Circulaire economie:* Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- *Energietransitie:* Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Keur en Legger
Daarnaast heeft het waterschap toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur met bijbehorende uitvoeringsregels. Deze zijn onder andere te raadplegen via de website van waterschap Vallei en Veluwe.

De belangrijkste regels uit de Keur met betrekking tot dit project zijn hieronder weergegeven:

- Het is in beginsel verboden zonder watervergunning grondwater te onttrekken of water in de bodem te infiltreren;
- Het toevoegen van water aan oppervlaktewater via werken is in principe verboden. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:
    - Binnen de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt.
- Het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen
- Voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bouwputbemaling geldt een vrijstelling van het verbod, mits:
    - De onttrekking maximaal 3.000 m^3 per dag bedraagt, en;
    - De onttrekking maximaal zes maanden duurt, en;
    - De onttrekking niet tot gevolg heeft dat de grondwaterstand meer dan 0,5 m verlaagd wordt ten opzichte van het gewenste ontgravings- of saneringsniveau.
- Waterschap Vallei en Veluwe kan algemene regels stellen die mede kunnen inhouden een vrijstelling van de watervergunningplicht of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Ook kan de verplichting worden opgelegd handelingen te melden, metingen uit te voeren, gegevens te registreren en daarvan opgave te doen het waterschap.

In voorliggend plan is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen en beschermingszones aanwezig. Regelgeving hieromtrent is derhalve niet van belang en niet opgenomen in deze paragraaf.

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen rond waterstaatswerken een watervergunning van het waterschap benodigd. Voor dit project zijn geen waterkeringen, beschermingszones of waterlopen aan de orde.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk water- en rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022
Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht word gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharden van tuinen te beperken.

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden, maar de gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken. Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek, onder meer door vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer.

Rioleringsstelsel Soesterberg
Daarnaast speelt voor het gebied Soesterberg en daarmee het plangebied een opgave in het kader van de capaciteit van de afvoer van vuilwater op de riolering. De capaciteit van de het huidige rioolstelsel is op dit moment bij pieken ontoereikend en ontstaan problemen. Daarom geldt dat bij nieuwbouwplannen in Soesterberg rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat het gemeentelijk rioleringsstelsel het extra afvalwaterdebiet in bepaalde perioden niet kan ontvangen. Mogelijk dat er tijdelijke opvangvoorzieningen in het plangebied nodig zijn om gedurende een aantal jaren een tijdelijke buffer te vormen voor de opvang van vuilwater bij hevige regenbuien. De gemeente onderzoekt het rioleringsstelsel en zal in de komende jaren tot oplossingen komen en deze realiseren. In de tijd hiertussen zal eventuele aanleg van tijdelijke voorzieningen met dit doel (afvalwater vertraagd afvoeren bij regen) moeten worden gerealiseerd.

7.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen. Deze watertoets is bijgevoegd in bijlage 4. Hieruit volgt dat de normale procedure gevolgd dient te worden.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit grof zand. Er is sprake van grondwatertrap VIII. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op meer dan 1,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert op meer dan 1,6 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP +13,2 m.

Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Het plangebied is voor een aanzienlijk deel bebouwd met bedrijfsgebouwen. Daarnaast is een deel van het verhard ten behoeve van opslag, en laad- en losactiviteiten. De Batenburgweg en de Sterrenburgweg zijn beide verhard. Aan beide wegen liggen daarnaast ook nog verharde parkeerplaatsen. Rondom deze parkeerplaatsen liggen groene bermen. Ten slotte liggen verspreid in het plangebied rondom de bedrijfsgebouwen wat plukjes groen.

In afbeelding 7.1 is de situatie in het plangebied in 2020 weergegeven. Hierin is goed te zien dat het plangebied grotendeels was verhard. Inmiddels is de bebouwing op het perceel gesloopt.



Afbeelding 7.1: voorgaande situatie op het gebied van verharding, de globale ligging van het plangebied is wit omkaderd

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is ten westen van het plangebied een C-watergang gelegen. Deze watergang wordt niet vergraven of gedempt bij voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 7.2: uitsnede legger watersysteem, de globale ligging van het plangebied is zwart omkaderd. De bebouwing is inmiddels gesloopt

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

<u>Toekomstige situatie</u>

Waterkwantiteit
In de recente situatie was het plangebied nagenoeg volledig verhard. Naast de drie bestaande bedrijfsgebouwen waren binnen het plangebied parkeerplaatsen en laad- en losruimten aanwezig. Op enkele plekken waren wat snippergroen en bomen aanwezig, met name als dunne strook langs de erfafscheidingen in het gebied. Langs de randen van het perceel zijn de groene ruimten nog in tact.

In de toekomstige situatie worden aan de noordzijde appartementengebouwen gerealiseerd. Deze worden solitair in een landschappelijke, groene omgeving geplaatst. Aan de zuidzijde wordt de bedrijfsbebouwing omgevormd naar grondgebonden woningen met (voor- en) achtertuinen. Ondanks het ontbreken van een definitief stedenbouwkundig plan kan worden aangenomen dat de verharding in de toekomstige situatie zal afnemen.

Hemelwater
Soesterberg ligt hoog en droog, en de beplanting heeft het zwaar in de lange droge perioden. De zanderige ondergrond rondom het de Vliegbasis van Soesterberg leent zich uitstekend voor de infiltratie van hemelwater. Door veel water te infiltreren kan de duur van de droogtestress iets verkort worden.

Hergebruik van water heeft de voorkeur. Een tweede optie is het zoveel mogelijk infiltreren van het water binnen het plangebied. Regenwater kan worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar bestaande en nieuwe beplanting. Ook kan een worden gezorgd voor sponswerking in het bodemsysteem door het vasthouden van hemelwater. In het definitieve landschapsontwerp kunnen infiltratievelden en/of wadi's worden ingepast, eventueel gekoppeld aan het versterken van de biodiversiteit.

Grondwater
Het grondwater dient te worden beschermd. De zoetwatervoorraad onder de zandruggen is van groot belang voor toekomstige watervoorziening. Gebruik of uitloging van bodembedreigende stoffen moet worden voorkomen.

Veiligheid
Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering. Op het gebied van veiligheid bestaan geen belemmeringen. Verder is bestendigheid tegen bosbranden een belangrijk aandachtspunt voor Soesterberg. In de uitwerking van het plan kan worden gekeken naar de vegetatiesamenstelling en bluswatervoorzieningen. In de beheerfase dient aandacht te zijn voor het opruimen van tak- en tophout.

Riolering
Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (druk)rioleringssysteem van de gemeente Soest. Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt afgekoppeld van DWA. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en indien nodig maatregelen treffen om dit te voorkomen. Daarnaast kunnen mogelijkheden worden verkend voor het ontwerpen van nieuwe zuiveringsconcepten met een gesloten en decentrale kringloop van stoffen.

Kunstmatig aangelegde watersystemen zijn op de locatie niet gewenst. Er is geen nabijgelegen watersysteem om dergelijke watersystemen te voeden en bovendien zal de gracht droog staan vanwege de diepte van het grondwater en de waterdoorlatende bodem.

Volksgezondheid
Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud
Het waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkering. Het onderhoud van de waterkering en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het waterschap.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud

7.3 Conclusie

In het bestemmingsplan is afdoende rekening gehouden met het aspect Water. Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden als gevolg van de ontwikkeling. De waterparagraaf leidt niet tot een belemmering voor het plan.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plangebied. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Elk milieuaspect wordt afgesloten met een conclusie. Resultaten van uitgevoerde onderzoeken worden kort weergegeven en belicht.

8.2 M.e.r-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r-(beoordelings)plichtig zijn. Voor de realisatie van woningbouw is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat.

Het uiteindelijke programma van voorgenomen ontwikkeling is nog niet definitief. Wel zijn in samenspraak tussen de gemeente en huidige eigenaar stedenbouwkundige randvoorwaarden gedefinieerd waaraan het plan moet voldoen. Deze randvoorwaarden geven richting aan de definitieve planopzet, het beoogde programma en de architectonische uitwerking. Wel is bepaald dat de maximale invulling van het plangebied circa 59 woningen bedraagt. Daarmee valt de omvang ruim onder de drempelwaarde als genoemd in onderdeel 11.3.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Dit kan niet uitsluitend in de vorm van een paragraaf in het ruimtelijk plan. Door de initiatiefnemer moet op grond van het Besluit m.e.r. een ‘aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling’ worden opgesteld. Dit geldt voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst die onder de drempelwaardes vallen.

Voor de ontwikkeling van Soesterberg Noord fase 1 is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zie bijlage 7. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat eventuele nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is. De diverse milieuaspecten zijn verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht.

8.3 Geluid

8.3.1 Kader

Wet geluidhinder
De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing bij de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies zoals woningen en andere gevoelige gebouwen (zie art. 1.2 van het Besluit geluidhinder).

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden geluidzones gedefinieerd rondom belangrijke geluidbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen) ter beperking van geluidhinder. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied.

8.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai
De locatie is gelegen binnen de in de Wgh vastgelegde onderzoekszone van de N237/Amersfoortseweg, waardoor akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk is. Het onderzoek is uitgevoerd door KuiperCompagnons en is opgenomen als bijlage 1. De omliggende 30 km/uur-wegen zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening eveneens in het akoestisch onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt wordt door de 30 km/uur weg Sterrenbergweg/Batenburgweg. De geluidbelasting is maximaal 51 dB. Aangezien de Sterrenbergweg/Batenburgweg een 30 km/uur weg is, kan voor deze weg geen hogere waarde aangevraagd worden. Omdat de overschrijding slechts klein is en tevens alleen betrekking heeft op één zijde van de woonbestemming is het niet realistisch om maatregelen te treffen. Tevens is de geluidbelasting berekend op de grens van de woonbestemming, maar zullen de woningen in werkelijkheid worden gerealiseerd op enkele meters afstand van de woonbestemming, waardoor de geluidbelasting op de gevel significant lager zal zijn.

De geluidbelasting vanwege de overige wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai
Door LBP Sight is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen bedrijfsperceel Batenburgweg 7. Het rapport is opgenomen in bijlage 13. Uit de resultaten blijkt dat de contour van 50 dB(A) etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau over ca. 20 m van het plangebied loopt. De contour van 45 dB(A) ligt over ca. 50 m van het plangebied. Echter, geluidpieken van de laad- en losactiviteiten kunnen op 35 m afstand nog ca. 70 dB(A) bedragen. Dit betekent dat binnen 35 m in principe geen woningen wenselijk zijn. Deze afstand kan worden verkleind met maatregelen, zoals een geluidsscherm op de erfgrens tussen de bedrijvigheid en de woning. Ook kan worden overwogen om de rijroute naast het bedrijf te overkappen, waardoor de laad- en losactiviteiten inpandig plaatsvinden. Hiermee is een aanzienlijke reductie haalbaar waardoor woningbouwmogelijkheden niet of weinig beperkt worden.

In voorliggend plan is ter plaatse van de 35 meter contour een milieuzone opgenomen. Binnen deze zone mogen geen gevoelige objecten of functies worden gerealiseerd. Er is een ontheffing mogelijk indien deze contouren niet langer planologisch relevant zijn, bijvoorbeeld door het treffen van bovengenoemde maatregelen of de opheffing van de bedrijvigheid.

8.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

8.4 Luchtkwaliteit

8.4.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van 40 µg/m^3 aangepast.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m^3 (3% van 40 µg/m^3) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

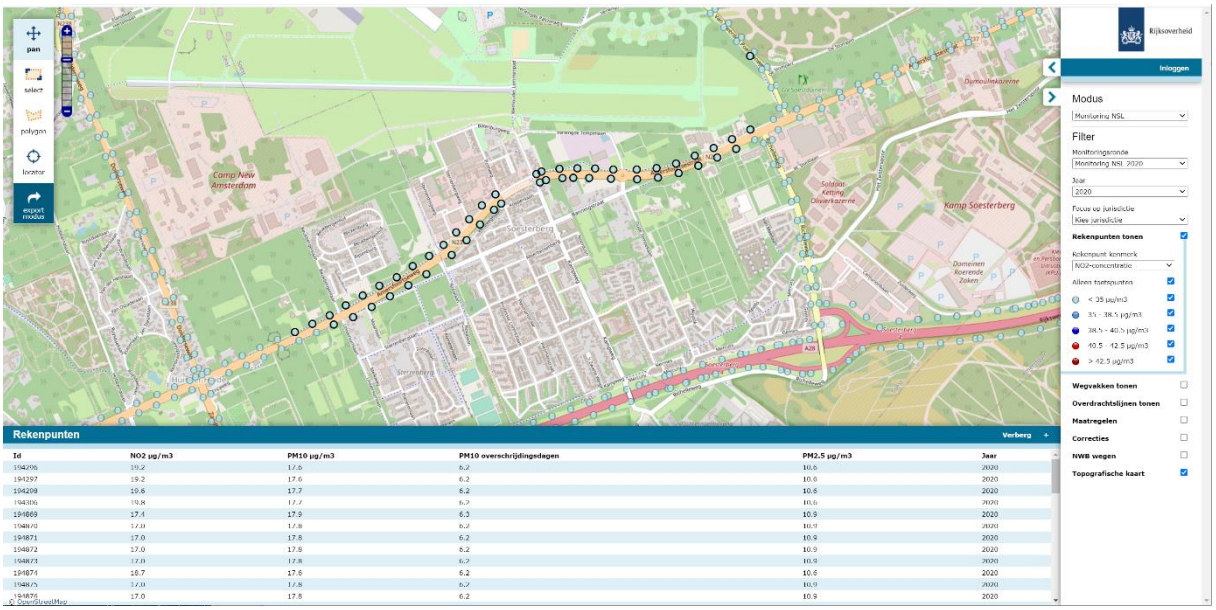
Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

8.4.2 Onderzoek

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw. Hoewel het aantal woningen nog niet duidelijk is, kan met zekerheid worden gesteld dat het aantal woningen onder de vastgesteld NIBM-grens van 1.500 woningen blijft. Gezien de omvang van het plangebied en de stedenbouwkundige uitgangspunten is vast te stellen dat deze grens niet wordt overschreden en dat de ontwikkeling als ‘NIBM’ valt aan te merken.

<u>Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)</u>
Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste weg, de Amersfoortsestraat, de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 8.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2020 ter hoogte van de planlocatie.



Afbeelding 8.1: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021)

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 24,5 µg/m^3, 18,7 µg/m^3 en 11,1 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden.

8.6.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen woningbouw.

8.5 Externe veiligheid

8.5.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

8.5.2 Onderzoek

In het plan zelf worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de ontwikkellocatie vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de provinciale weg N237. De N237 bevindt zich op ruim 260 ten zuiden van het plangebied, waardoor het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van de stofcategorie GF3 (LPG). Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

<u>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</u>

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In de plangebieden worden

geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Maatgevende scenario BLEVE
Het maatgevende scenario voor N237 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario toxische gassen
Door een incident op de weg met een tankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden
Men kan vanuit het plangebied richting het oosten vluchten over de Batenburgweg en Verlengde Tempellaan. Ook kan men in de toekomst via de nieuwe geplande weg ten noordwesten van het plan verder van de risicobron afvluchten.

<u>Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van rampen</u>
Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar toekomstige bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Alle LPG-tankwagens in Nederland zijn voorzien van een hittewerende bekleding. De uitvoering en de keuring van de hittewerende bekleding is geregeld in de NTA 8820:2015. Deze maatregel is overigens alleen effectief tegen het optreden van een warme BLEVE. Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve grootschalige bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

8.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht met betrekking tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

8.6 Kabels en leidingen

8.6.1 Kader

Rioolleidingen
Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Grote rioolleidingen die door een plangebied lopen worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Drinkwatertransportleidingen
In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van het gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. Om deze reden is het gewenst om de drinkwatertransportleidingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Gasleidingen
In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het van belang de ligging van gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Daarnaast bevatten diverse gasleidingen een zone met bouwbeperkingen in verband met externe veiligheid.

8.6.3 Onderzoek
In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen riool-, drinkwatertransport- of gasleidingen die planologisch relevant zijn.

8.6.4 Conclusie

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden. Er bestaan op het gebied van leidingen dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

8.7 Bodemkwaliteit

8.7.1 Kader

Wet bodembescherming
De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

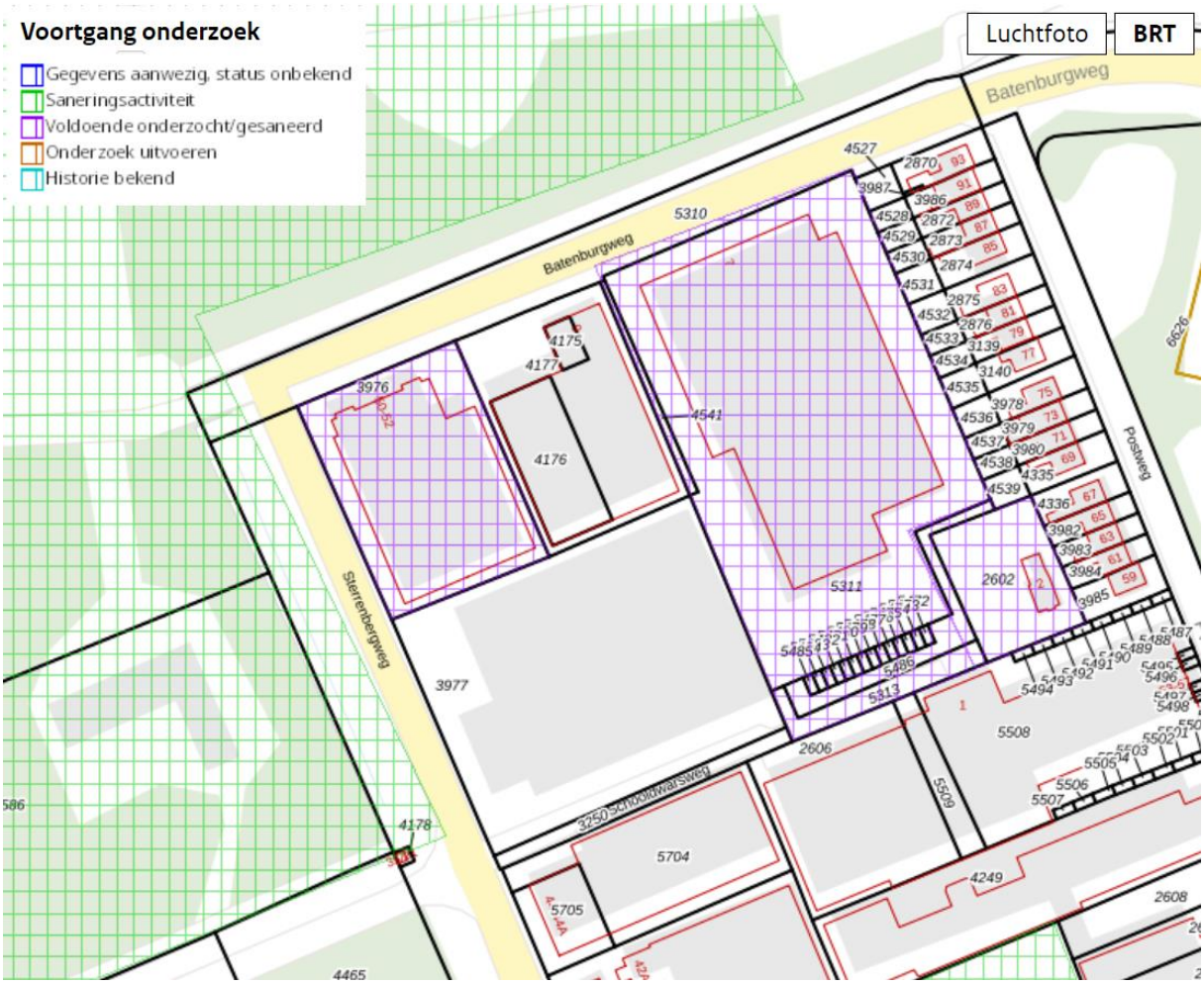
Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Besluit bodemkwaliteit
Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Het Besluit bodemkwaliteit heeft het Bouwstoffenbesluit (Bsb) vervangen.

8.7.2 Onderzoek

Het noordwestelijke deel van het plangebied, het kadastrale perceel 3976, is in het kader van de Wet bodembescherming reeds beoordeeld door de Provincie Utrecht. Dit deel is voldoende onderzocht en/of gesaneerd (afbeelding 8.2).

Voor de overige gronden die worden bestemd als ‘Woongebied’ heeft na de sloop van de verschillende panden een bodemonderzoek plaatsgevonden. In het voorgaande bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord” was de verwachting uitgesproken dat nader onderzoek niet zou leiden tot een saneringsverplichting.



Afbeelding 8.2: Overzicht gegevens bodemloket ter hoogte van het plangebied (Bron: www.bodemloket.nl/kaart)

<u>Onderzoeksresultaten</u>

Door Hopman en Peters zijn in totaal twee bodemonderzoeken uitgevoerd met betrekking tot het plangebied. In mei 2021 is een verkennend cq. actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd voor de Sterrenbergweg 46-48 (perceel sectie E 2977). Daarnaast is een eindsituatie gegeven voor de Sterrenbergweg 50-52 en Batenburgweg 9 (perceelnummers 3976, 4175, 4176, en 4177). De rapporten zijn opgenomen als bijlage 8 en 9 bij deze toelichting.

Sterrenbergweg 46-48
Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch geen verhoogde gehalten vastgesteld. In de ondergrond (0,9-2,0 m-mv) zijn tevens geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen. De resultaten van onderhavig onderzoek zijn indicatief getoetst aan de toetsingscriteria van het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de bovengrond voldoet aan bodemkwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' (altijd toepasbaar). De ondergrond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' (altijd toepasbaar). Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan onzes inziens geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Batenburgweg 9
De licht verhoogde concentratie aan PAK in één van de bovengrondmengmonsters is niet eenduidig te verklaren. Gelet op de lichte aard van de verontreiniging en de resultaten van de overige grondmonsters is niet de verwachting dat de verontreiniging ontstaat is t.g.v. de bedrijfsactiviteiten. De concentratie behoeft geen verdere aandacht. Over het algemeen komen de resultaten overeen met de resultaten van voorgaand onderzoek.

Sterrenbergweg 50-52
De licht verhoogde concentratie aan minerale olie t.p.v. de lakdompelbak is niet eenduidig te verklaren. Gelet op het gehalte en de resultaten van de overige grondmonsters behoeft het tevens geen verdere aandacht. Over het algemeen komen de resultaten overeen met de resultaten van voorgaand onderzoek. Gelet op de resultaten (vrijwel geen verhoogde concentraties), is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het bebouwen van de locatie.

<u>Conclusie</u>
Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

8.7.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

8.8 Milieuzonering

8.8.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". 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 richtafstanden 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-plus mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Omgevingstype: rustige woonwijk en functiemenging
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-uitgave zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

8.8.2 Onderzoek

Het gebied Soesterberg-Noord is een gemengd bedrijventerrein met woningbouw aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een omzetting van bedrijvigheid naar woningen mogelijk. Daarmee worden de VNG-afstanden van de huidige bedrijven naar de omgeving geamoveerd.

<u>Omgevingstype</u>
Kamer 2 is grotendeels bestemd voor bedrijvigheid. Toegelaten zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 en bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie (of met een andere functie, bijv. perifere detailhandel). Deze bestaande bedrijven hebben een functieaanduiding met maatbestemming. De bestaande woningen in het gebied zijn als zodanig bestemd. Het gebied direct ten noorden van het plangebied (voormalige vliegbasis) is middels een wijzigingsbevoegdheid bestemd voor woningbouw in een rustige woonwijk.

Er kan worden gesteld dat sprake is van een gemengd gebied, waar zowel wonen als werken plaatsvindt. In de directe omgeving van de bestaande bedrijvigheid in de omgeving zijn reeds woningen gelegen, en als zodanig bestemd. Daarmee kan worden aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voorgaande betekent dat de VNG-richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

<u>Toetsing VNG-Richtafstanden</u>

Batenburgweg 7
Direct ten oosten van het plangebied is aan de Batenburgweg 7 het bedrijf “Mister Bed” gevestigd. Op grond van het bestemmingsplan is hier een bedrijf tot en met categorie 2 mogelijk. De richtafstand van het bedrijf valt gedeeltelijk over het plangebied. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat binnen en zone van 35 meter uit de erfgrens van deze bedrijvigheid geen woningen wenselijk zijn. Deze afstand kan worden verkleind met maatregelen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm of het overkappen van laad- en loswerkzaamheden.

Sterrenbergweg 44
Op deze locatie is een ouderenpsychiatrie gevestigd. Het bedrijf valt binnen milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’, en 10 meter tot omgevingstype ‘gemengd gebied’.

De gronden zijn recent aangekocht door de gemeente Soest, in het kader van de organische gebiedsontwikkeling in kamer 2 en 3 zoals voorzien in het vigerende Chw bestemmingsplan voor Soesterberg noord. Naar verwachting is op de langere termijn een school voorzien op dit perceel. Hoewel er nog geen concrete bouwplannen zijn, is de aanbevolen richtafstand voor de functies “scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs”, “kinderopvang” en “gymnastiekzalen” 10 m als sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied”. Deze richtafstand is overeenkomstig de huidige contour.

Sterrenbergweg 42a
Op dit perceel is een bedrijf aanwezig met telefoon en telegraafdiensten. Het bedrijf valt binnen milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’, en 10 meter tot omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Postweg 53-57
Aan de Postweg 53-57 zijn diverse bedrijven gevestigd in onder meer opslag van kunstharsen, opslag van materiaal en vertrekkantine, een groothandel in coating, een bedrijf in sportartikelen, een uitvaartonderneming en een klus- en onderhoudsbedrijf. De bedrijven kennen ten hoogste milieucategorie 2 op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Postweg 51
Aan de Postweg 51 is een smederij, lasinrichting en bankwerkerij gevestigd (SBI code 284). Dit bedrijf is als zodanig aangeduid op de verbeelding. Het bedrijf heeft een milieucategorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’, en 30 meter tot omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Stemerdingweg 20
Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Stemerdingweg 20 is een bedrijf gevestigd dat papier en kunststof recycled. Op grond van het bestemmingsplan heeft het bedrijf maximaal categorie 3.1. De feitelijke bedrijvigheid is, na een uitspraak van de Raad van State[2] aan te merken als categorie 4.2 (SBI code 4677). In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 200 meter. De feitelijke afstand tot de toekomstige bestemming woongebied is circa 80 meter.

In het kader van het voorgaande bestemmingsplan, “Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord”, is in opdracht van de gemeente Soest een akoestisch onderzoek[3] verricht. Het onderzoek heeft betrekking op de geluidemissie van het bedrijf Sita Papier en Karton Recycling gevestigd aan de Stemerdingweg 20 te Soesterberg. Doel van het onderzoek was, na de uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201609546/1/R6), vast te stellen welke mogelijkheden er zijn om het geluid van het bedrijf te reduceren, en welke mogelijkheden er zijn om hogere geluidniveaus toe te laten bij de geplande nieuwbouwwoningen.

In het onderzoek is vastgesteld wat de geluidcontouren zijn van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ en het L_{Amax} bij de aangepaste representatieve bedrijfssituatie. Daarbij is in beeld gebracht wat het effect is van een geluidscherm, direct ten noorden van de Stemerdingweg, met

[2] Zaaknummer ECLI:NL:RVS:2017:1709, datum uitspraak d.d. 28 juni 2017, *raadpleegbaar via https://www.raadvanstate.nl/@107912/201609546-1-r6/*
[3] Akoestisch onderzoek Sita Soesterberg, LBP Sight, d.d. 26 september 2017, *raadpleegbaar via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0342.BPSTB0012-0501/b_NL.IMRO.0342.BPSTB0012-0501_tb24.pdf*

een hoogte van 3, 5 en 7,5 m. Op basis van de uitkomsten heeft de gemeente het bestemmingsplan “Soesterberg Noord” aangepast. In de regels is vastgelegd dat de geluidbelasting vanwege Sita niet hoger mag zijn dan in het geluidrapport van LBP-Sight van september 2017 is aangegeven (uitgaande van een situatie zonder geluidscherm).

Uit dit rapport volgt dat de 50 dB(A) etmaalwaarde contour (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) niet tot over het plangebied reikt. Daarmee is de geluidbelasting binnen het plangebied minder dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Uit het rapport blijkt verder dat de locatie waarop het maximale geluidsniveau ten hoogste 60 dB(A) bedraagt (toetswaarde nachtperiode) eveneens buiten het plangebied is gelegen. Nu zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau voldaan wordt aan de toetswaarde uit de VNG publicatie en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de inrichting niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

<u>Conclusie</u>
De richtafstanden van enkele bedrijven overlappen het plangebied (afbeelding 8.3). Om overlast van naastgelegen bedrijfspercelen te voorkomen, is binnen het plangebied een milieuzone aangeduid. Binnen deze zone mogen in principe geen gevoelige objecten of functies worden gerealiseerd. Er is een ontheffing mogelijk indien deze contouren niet langer planologisch relevant zijn, bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen of opheffing van de bedrijvigheid.

Met betrekking tot de overige bedrijvigheid in de omgeving worden de richtafstanden van deze bedrijven gerespecteerd. Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 8.3: Overzicht VNG-richtafstanden ten opzichte van omgevingstype ‘gemengd gebied’ in de nabijheid van het plangebied. Op de blauw gearceerde gronden binnen de bestemmingsplangrens is een aanduiding opgenomen, waarmee gevoelige functies zoals woningen op deze gronden zijn uitgesloten.

8.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering oplevert.

8.9 Duurzaamheid

8.9.1 Kader

Duurzaam bouwen
Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Klimaatafspraken Utrecht
De Provincie Utrecht heeft het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeentes, bouwers, ontwikkelaars en waterschappen afspraken te maken over het 'klimaatrobuust' maken van gebouwen. Het veranderende klimaat geeft uitdagingen. Flinke regenbuien zorgen voor wateroverlast, soms binnen korte tijd gevolgd door de negatieve effecten van langdurige droogte en hitte. Met slimme aanpassingen aan gebouwen en de directe omgeving daarvan, wordt overlast in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen. De afspraken gaan bijvoorbeeld over de opvang van regenwater en het vaker toepassen van groen. Het opvangen van regenwater zorgt voor waterberging en meer groen zorgt voor een koelere omgeving. Deze maatregelen dragen bij aan een klimaatbestendige woonomgeving. De gemeente Soest wil deze afspraken inzetten als hulpmiddel om klimaatadaptie in de plannen te bespreken en te onderzoeken binnen de mogelijkheden.

Programma Energietransitie Soest 2020 – 2025
In het programmaplan energietransitie Soest legt de gemeente uit hoe zij de transitie wil gaan vormgeven in Soest en welke concrete acties hier de komende vijf jaar mee samenhangen. De doelstelling voor de energietransitie in Soest is gelijk aan de landelijke doelstelling, namelijk 49% CO2-reductie in 2030 en nagenoeg CO2-neutraal in 2050. Daarnaast wil de gemeente in 2050 (nagenoeg) geen gebruik meer maken van aardgas. Om deze transitie te realiseren moet snel resultaat worden behaald, op een manier dat de kwaliteiten van Soest behouden blijven.

Daarbij zijn vijf belangrijke sporen gedefinieerd:

1. energiebesparing, wat we niet verbruiken hoeven we ook niet op te wekken;
2. gebruik van duurzaam opgewekte elektriciteit;
3. de warmtetransitie,
4. de overstap van het gebruik van aardgas als warmtebron naar alternatieve duurzame warmtebronnen en het gereed maken van het vastgoed hiervoor;
5. de infrastructuur aanpassen op de nieuwe vormen van energie (warmte en elektriciteit) en daarmee ook de opslag van energie en tot slot de mobiliteitstransitie waarbij we geen fossiele brandstoffen meer gaan gebruiken.

Hier kan nog een zesde punt aan worden toegevoegd, namelijk de sociale transitie. Daarmee wordt bedoeld dat alle inwoners en ondernemers in Soest een bijdrage zullen moeten leveren. Soest moet gezamenlijk in beweging komen, om te zorgen dat de gemeente leefbaar blijft voor de toekomstige generaties. Het beleid is uitgeschreven aan de hand van vier pijlers: wonen, werken, mobiliteit en gemeente als voorbeeld. Ten aanzien van Energieopwekking is een aparte paragraaf uitgewerkt, met als verlengde een 'Uitnodigingskader grootschalige elektriciteitsopwekking' (zie paragraaf hierna).

Voor de pijler **wonen** zijn projecten gedefinieerd die inwoners helpen bij het maken van keuzes, zoals informatievoorziening via een nieuw en verbeterd energieloket, een wijkaanpak, verduurzaming van corporatiebezit en subsidieregelingen en financieringsmogelijkheden.

Voor de pijler **werken** worden de ondernemers in Soest en Soesterberg verleid om maatregelen te nemen in vastgoed en informatievoorziening. Ondernemers krijgen een eigen ingang op het energieloket voor hulp bij het maken van keuzes.

Bij de pijler **mobiliteit** is de gemeentelijke invloed iets kleiner. Wel staat de gemeente vooraan bij het stimuleren en faciliteren van elektrisch rijden en wordt gezorgd dat de fiets en het OV goede alternatieven zijn voor de (CO_2 uitstotende) auto's.

Binnen de pijler **gemeente** zijn drie rollen gedefinieerd: de gemeente als eigenaar van maatschappelijke gebouwen die worden verduurzaamd, de gemeente als regelgever die de ambities laat doorwerken in regelgeving en beleid, en de gemeente als werkgever van diverse bedrijven. Voor alle drie de rollen zijn specifieke projecten gedefinieerd.

Ook binnen het thema **energie** zijn verschillende projecten in beeld gebracht, zowel voor de overstap naar duurzaam opgewekte energie als warmte. De Regionale Energiestrategie vormt hierbij een belangrijke eerste stap. Vervolgens wordt een volgorde bepaald waarin de diverse buurten en wijken in Soest van het gas af gaan. Locaties voor opwekking van duurzame elektriciteit gebeurt in samenspraak met inwoners en ondernemers.

Uitnodigingskader grootschalige elektriciteitsopwekking Soest en Soesterberg
Het uitnodigingskader voor grootschalige elektriciteitsopwekking is onderdeel van het Programma Energietransitie Soest 2020-2025. In dit programma zijn dertig projecten gebundeld die de energietransitie mogelijk maken. Daarbij wordt ingezet op het besparen en lokaal opwekken van de benodigde energie. De doelstelling daarbij is in 2050 CO_2-neutraal en aardgasvrij te zijn en in 2030 op de helft. De gemeente verwacht met zon op daken aan 30% van de energievraag te voldoen. De planlocatie is niet gelegen in of nabij een locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking.

8.9.2 Onderzoek

In dit stadium is voorgenomen ontwikkeling nog globaal en kent geen definitieve verkaveling. Op duurzaamheidsgebied is dan ook nog niet veel duidelijk. Wél is duidelijk dat de woningen zonder gasaansluiting worden gerealiseerd, Daarnaast worden de nieuwe woningen gebouwd conform de duurzaamheidseisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit. Ook zal in het kader van de stedenbouwkundige- en architectonische uitwerking van het gebied worden gekeken naar maatregelen en oplossingen ten aanzien van klimaatadaptatie, conform de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht. Voor nieuwbouw zijn hierbij de volgende uitgangspunten van toepassing:

- In samenwerking met verstedelijkingsprofessionals wordt de klimaatadaptatie-opgave zo vroeg mogelijk in het proces van bouwprojecten en gebiedsontwikkelingsprocessen meegenomen.
- Stresstesten worden al in de eerste ontwerpfase benut als voorspellend instrument om de opgaves in het plangebied inzichtelijk te maken.
- In uitvragen naar marktpartijen wordt naar deze afspraken, doelen en prestatie-eisen verwezen waarbij de uitkomsten van stresstesten en risicodialoog leidend zijn voor de selectie van doelen en eisen.
- De ontwikkelende en bouwende partijen maken inzichtelijk hoe de gekozen maatregelen in het ontwerp ook daadwerkelijk de beoogde prestaties en doelen realiseren; overheden zullen aangeven op welke wijze dit bij voorkeur aantoonbaar zal worden gemaakt.

- We maken de meekoppelkansen tussen de klimaatadaptieve thema's en op de andere opgaves (energieneutraliteit, circulariteit, duurzame mobiliteit, gezondheid) inzichtelijk en streven ernaar deze te benutten.
- De verdeling van maatregelen tussen openbaar terrein en privaat perceel kan per locatie verschillen; uitgangspunt is daarom dat we streven naar de meest doelmatige (efficiënt en effectief) verdeling in combinatie met een reële verdeling van bijbehorende investerings- en onderhoudskosten.

Concreet zal in ieder geval worden gekeken naar het voorkomen van hittestress (geen onnodige verharding), droogte en het voorkomen van wateroverlast. Groene vegetatiedaken passen bij de natuurlijke omgeving van Soesterberg, waarbij bestendigheid tegen bosbranden een aandachtspunt blijft.

8.9.3 Conclusie

Het hiervoor opgesomde beleid verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling van de woningen.

8.10 Niet-gesprongen explosieven

8.10.1 Kader

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het explosieve materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid.

Om spontane vondsten en eventuele daaruit voortvloeiende ongewilde gebeurtenissen te voorkomen, kan preventief een opsporingsproces in gang gezet worden. Deze opsporingswerkzaamheden mogen op grond van het Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit) enkel uitgevoerd worden door de Explosieven Opruimings Dienst (EOD) en bedrijven die in het bezit zijn van een certificaat voor het opsporen van conventionele explosieven (CE).

Een eerste stap in het opsporingsproces wordt doorgaans gevormd door een (historisch) vooronderzoek waarin beoordeeld wordt of een onderzoekgebied feitelijk verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

8.10.2 Onderzoek

Door BeoBom is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van conventionele explosieven (hierna: CE) in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er feitelijke aanwijzingen zijn gevonden voor een verhoogd risico op het aantreffen van CE binnen het plangebied.

Blijkens het beschikbare historisch vooronderzoek CE van het vliegveld Soesterberg kunnen hier CE in de vorm van Afwerpmunitie van minimaal 40 t/m 1.000 lb, brandbommen van 4 en 250 lb en clus-termunitie van 20 lb worden aangetroffen. Vanwege de (naoorlogse) bodemroerende werkzaamheden kan gesteld worden dat de eerste 0,50 meter geroerd is. Het verdachte gebied geschutmunitie komt daarmee te vervallen. De andere typen CE kunnen worden aangetroffen tot een diepte van 4,50 meter

minus maaiveld, oftewel ter plaatse van het projectgebied tot een diepte van 8,30 meter plus NAP (8,30m +NAP).

BeoBOM adviseert het uitvoeren van aanvullend explosievenonderzoek ter plaatse van het gedeelte van het projectgebied dat overlapt met het verdachte gebied. Het vervolgonderzoek zal, afhankelijk van de werkzaamheden, vorm nemen in een Projectgebonden Risicoanalyse of een detectieonderzoek op basis van een maatadvies.

Het onderzoek is voorgelegd aan de gemeente Soest. De gemeente heeft het onafhankelijk onderzoeksbureau Expload gevraagd om een beoordeling van de rapportage. In een memo hebben zij gereageerd op het uitgevoerde onderzoek. Deze memo is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Op basis van de wet- en regelgeving en de rapportage van BeoBOM adviseert Expload om voor de vervolgwerkzaamheden eerst een aanvulling op het vooronderzoek uit te voeren, en deze te combineren met een projectgebonden risicoanalyse.

Deze aanvullingen en risicoanalyse zijn door BeoBOM reeds uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat vanwege de grondroerende activiteiten in het kader van het voorgenomen toekomstig gebruik wel uitwerking van de Ontplofbare Oorlogsresten verwacht, maar dat de uitwerkingsfactoren door het treffen van passende maatregelen beheersbaar zijn. Op pagina 45 en 46 van het rapport is een maatregelenkaart opgenomen, waarbij voor diverse werkzaamheden (zoals verwijderen van bestaande funderingen en de realisatie van bebouwing voor diverse funderingstypen) is aangegeven welke opsporingsmogelijkheden worden geadviseerd. Voor alle scenario's geldt dat er sonderingen moeten worden geplaatst, om de verticale afbakening vast te stellen.

In de nadere uitwerking wordt samen met de gemeente Soest bekeken welke benodigde vervolgstappen in het opsporingsproces moeten worden uitgevoerd. De uiterste mogelijkheid is het opstellen van een projectplan waarmee eventuele achtergebleven restanten worden verwijderd. Het projectplan wordt vooraf aan de werkzaamheden aangeboden aan het bevoegd gezag Openbare Orde en Veiligheid (OOV) van de gemeente Soest en de opdrachtgever.

Gezien voorgaande zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.10.3 Conclusie

Het onderzoek naar explosieven laat zien dat met de juiste maatregelen de risico's op niet gesprongen explosieven beheersbaar zijn, en de realisatie van woningbouw niet in de weg staan. Op basis van het definitieve bouwplan wordt het opsporingsproces op onderdelen verder in gang gezet. Daarbij worden de vervolgstappen met het bevoegd gezag afgestemd. Indien nodig vinden ontgravingen plaats om restanten te verwijderen alvorens de bouw van toekomstige woningen zal plaatsvinden. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

Het aspect Niet-gesprongen explosieven geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van woningbouw. Hierbij is deels voorzien in de realisatie van sociale woningbouw. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Het plan draagt bij een de transformatie van Soesterberg Noord en draagt bij aan beantwoording van de woningbouwbehoefte in de regio. Aan een ieder wordt de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen gedurende de bestemmingsplanprocedure (zie voorts hoofdstuk 10).

9.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het

eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

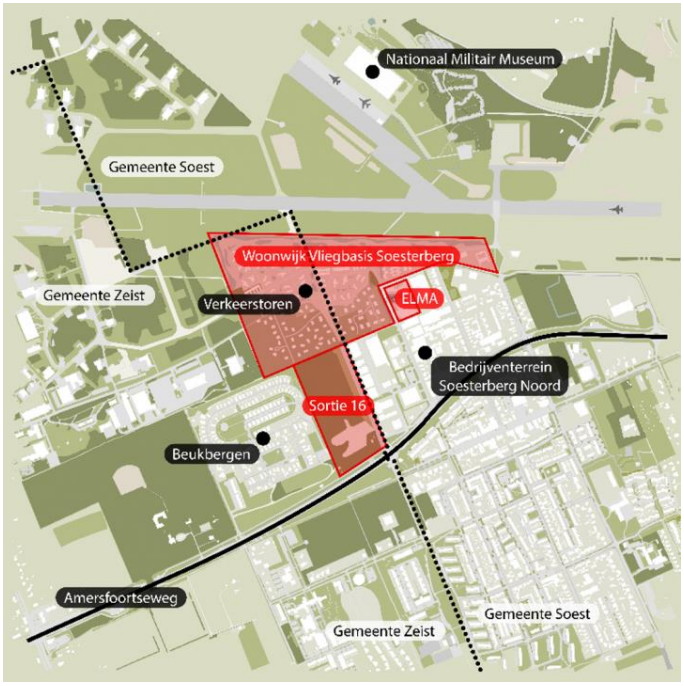
10 Procedure

10.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging
Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inloopavond
Ten tijde van het opstellen van het concept-ontwerpbestemmingsplan, op woensdag 7 april 2021, is een (digitale) inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn verschillende locaties rond de vliegbasis Soesterberg die zijn aangewezen voor nieuwbouwwoningen toegelicht. De betreffende ontwikkelingen zijn in onderstaande afbeelding rood omrand. De participatie voor de Elma locatie is hiermee breder ingestoken dan doorgaans bij bestemmingsplannen het geval is. Door het plan in bredere context toe te lichten, is eenieder met belang bij en/of interesse in woningbouw in Soesterberg Noord uitgenodigd om kennis te nemen van de planvorming in de bredere omgeving.

Tijdens de online informatieavond hebben de projectleiders van de diverse plannen uitgelegd welke stappen worden gezet voordat op deze locaties kan worden gestart met de woningbouw. Ook werd ingegaan op de verschillende procedures en mogelijkheden tot inspraak en zienswijzen. Tijdens de informatieavond is ook de mogelijkheid geboden om te direct reageren op de plannen. De ruim 400 deelnemers hebben met belangstelling gereageerd op de plannen, waaronder de Elma locatie. De vragen die betrekking hadden op de Elma locatie betroffen met name vragen over het type woningen, de stedenbouwkundige opzet en hoogte van de bebouwing, parkeeroplossingen, eventuele verdere omzetting van bedrijven in de omgeving naar woningbouw en de doorlooptijd van de procedure. Via de website https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/drukbezochte-webinar-woningbouwprojecten-rond-vliegbasis-soesterberg/ is zowel een video van het webinar als een overzicht met alle vragen en antwoorden te bekijken. De vragen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.



Overleg
Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan verschillende instanties.

10.2 Ontwerpfase

Na afronding van de voorbereidingsfase is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het betreft hoofdzakelijk een actualisatie van enkele beleidskaders en ondergeschikte wijzigingen in de naam, datum en status van het plan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, van 31 januari 2023 tot en met woensdag 15 maart 2023, ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is in het gemeenteblad en op de website van de gemeente aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

In totaal zijn 4 unieke en ontvankelijke zienswijzen ingediend. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, opgenomen als bijlage 14, zijn alle zienswijzen (anoniem) samengevat en voorzien van beantwoording. Per zienswijze is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot twee tekstuele wijzigingen in het bestemmingsplan.

In de nota is ook verslag gedaan van de wijzigingen die door de gemeente zelf zijn doorgevoerd: de ambtshalve wijzigingen. Het betreft enkel ondergeschikte wijzigingen in de naam, datum en status van het plan.

10.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl