

Den Bergh

COMMERCIEËLE RUITEN

HET NIEUWE DORPSHART VAN SOESTERBERG



**BIJZONDER COMPLEX
MET ALLES IN DE BUURT**

STATIGE ARCHITECTUUR

WWW.DORPSHART-SOESTERBERG.NL



Voorwoord

EEN MOOI VOORUITZICHT...

Voor u ligt de prospectus van plan Den Bergh. Schitterende appartementen en een commerciële plint, die in het nieuwe dorpshart van Soesterberg worden gerealiseerd. Met recht noemen wij dit een mooi vooruitzicht, omdat wonen en werken op deze locatie op alle fronten prachtig is. De commerciële plint bestaat uit ongeveer 880 m² verhuurbaar vloeroppervlak en is geschikt voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en deels voor horeca. Ter illustratie is de plint onderverdeeld in een viertal ruimten. De schachten, meterkasten en (draag)constructie staan vast, de indeling kan aangepast worden. Alle ruimten worden casco opgeleverd. Heeft u interesse in één van deze mooie ruimten, dan staan wij klaar om u daarin te begeleiden. Wij vinden het van belang dat wij u kunnen helpen met het maken van de juiste keuzes die bij u passen.

Team Den Bergh

juni 2019

Soesterberg	4
Locatie	6
Den Bergh	8
Bestemmingsplan	10
Begane grond	12
Ruimtes 1 t/m 4	14
Functie Horeca	18
Functie Dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen	20
Colofon	24

Wonen in het dorpshart van Soesterberg

Elk dorp heeft een hart nodig, een centrale plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en een plek die een dorp kracht en identiteit geeft. Plan Den Bergh wordt het nieuwe dorpshart van Soesterberg, een prachtig centrumplan waardoor het dorp weer energie en elan krijgt. Naast ruimte voor horeca en dienstverlenende functies wordt het ook een bijzondere plek om te wonen.



Het nieuwe dorpshart vormt een belangrijke entree van Soesterberg doordat het is gelegen aan de ontsluitingswegen van het dorp. De bestaande winkelstraat (Rademakerstraat) fungeert als een belangrijke as door het dorp en hiermee wordt de nieuwe woonlocatie onderdeel van het winkelgebied. Het gebied wordt hiermee een belangrijk verblijfsgebied waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.





Alles is in de buurt

Soesterberg, centraler kunt u bijna niet wonen en werken in Nederland. Midden op de Utrechtse Heuvelrug. Daarbij is de bereikbaarheid van het dorp uitstekend. De A28 en de N237 zorgen voor een perfecte ontsluiting. Het resultaat: u woont en werkt hier in alle rust, maar met 20 minuten rijden geniet u van de levendigheid in Utrecht of Amersfoort. Bus 52 rijdt door het dorp en brengt u naar Utrecht, Zeist of Amersfoort. U heeft alles comfortabel in de buurt!

Utrecht
🕒 20 min. 🚗

Amersfoort
🕒 15 min. 🚗

Amsterdam
🕒 45 min. 🚗



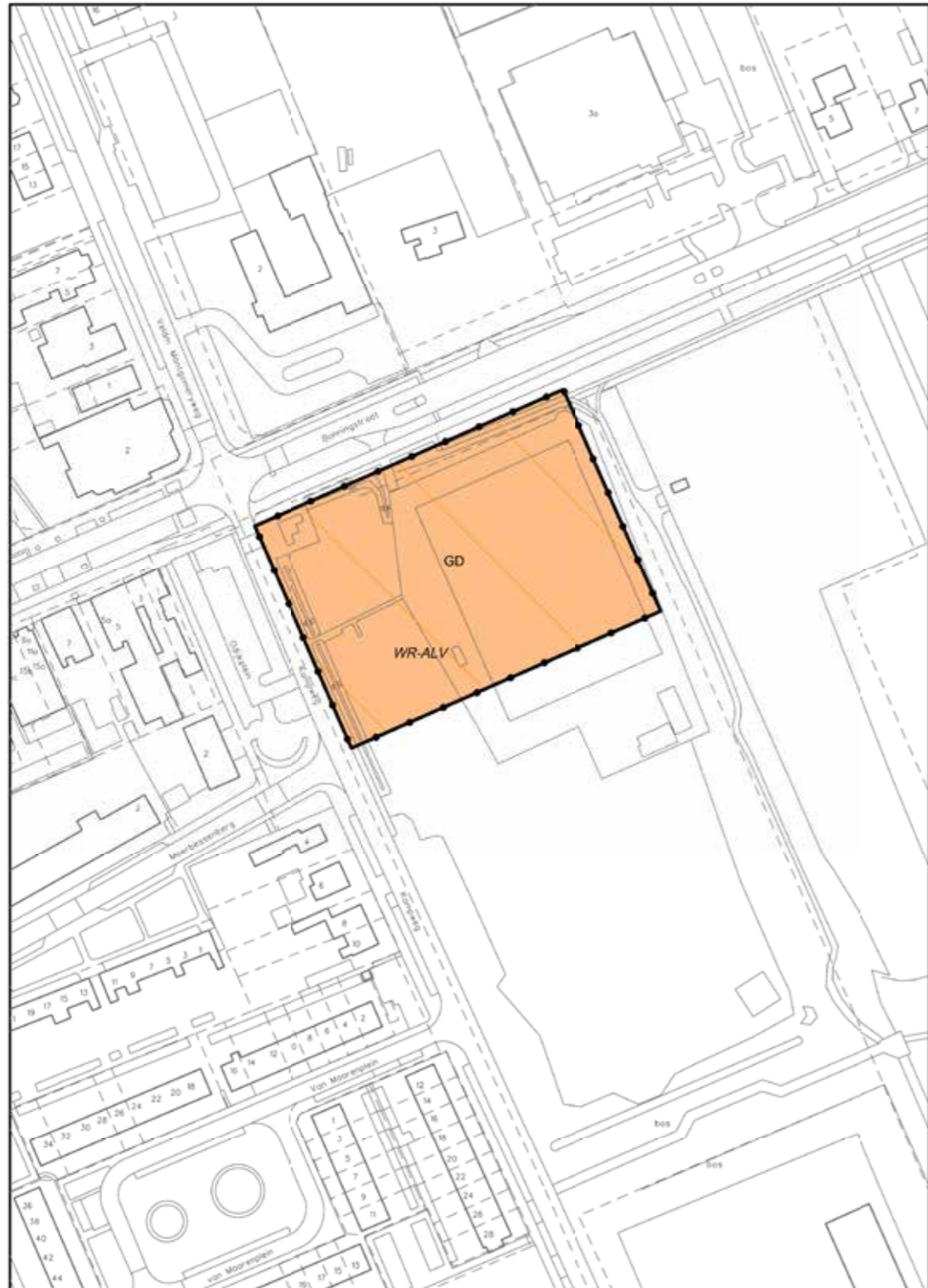
Wist u dat inwoners van Soesterberg de woonlocatie hoog waarderen door de ligging: midden in het groen van de Utrechtse Heuvelrug en met de reuring van de grote steden praktisch om de hoek. In Soesterberg is de enorme rijkdom van de natuur altijd dichtbij. Door het dorps karakter is wonen en werken in Soesterberg gemoedelijk, terwijl u de stad en alle regionale voorzieningen binnen handbereik heeft.

“DICHTBIJ ALLES ALLES DICHTBIJ”



Welkom in Den Bergh

In plan Den Bergh worden 39 appartementen en penthouses gerealiseerd die worden gebouwd volgens de eisen van deze tijd. Er worden verschillende type appartementen gebouwd met duurzame materialen en weinig onderhoud, dit biedt ruimte voor iedere woonwens. Tevens wordt er aan de pleinzijde een commerciële plint gerealiseerd waarin dienstverlenende en maatschappelijk functies gevestigd kunnen worden, ook is er mogelijk voor een beperkte invulling met horeca. In dit prospectus vindt u de basisinformatie die behoort bij deze commerciële plint. De gehele plint biedt de mogelijkheid om flexibel ingedeeld te worden. Uw persoonlijke wensen bespreken wij graag, u kunt hiervoor contact opnemen met onze specialisten die hiervoor al ideeën klaar hebben liggen. Welkom in Den Bergh!

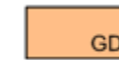


LEGENDA



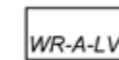
Bestemmingsplangebied

Uit te werken bestemmingen



Gemengd

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - Lage verwachting

Gebiedsaanduidingen






geluidzone - weg

Verklaringen



GBKN en kadastrale gegevens

blad 1 van 1				 schaal 1:2000 formaat A4 getekend S.Akin afdeling RUIMTE NL.IMRO.0342.BPSTB0019-0301	
status	voorstudie	entwerp	vastgesteld	wijziging n.a.v. vaststelling	Raad van State
datum		10-04-2016	29-09-2016		
bestemmingsplan Dorpshart				behoort bij besluit van de raad van de gemeente Soest d.d. 29 september 2016 afd. Ruimte, nr. RB 16-45 de griffier, 	
 Gemeente Soest Raadhuisplein 1 3762 AV Soest tel. 035-6093411 postbus 2000 3760 CA Soest fax 035-6093689 www.soest.nl e-mail: ruimtelijkplannen@soest.nl					

HORECA EN OVERIGE FUNCTIES

In Soesterberg is (DPO, Bro d.d. 18 maart 2016) ruimte om nieuwe horecavestigingen toe te staan. Het is wenselijk om aan het nieuwe plein één horecavestiging te realiseren. Dit zal een bijdrage leveren aan de levendigheid van het dorpsplein. In dit bestemmingsplan is de omvang van de horeca beperkt tot 250m² in de categorie 1 en 2 met uitzondering van een logiesfunctie.

Het distributie planologisch onderzoek (DPO) laat verder zien dat er voldoende vraag is naar dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen met name door de te verwachten bevolkingsgroei in Soesterberg. Deze groei heeft met name te maken met de ontwikkeling van meerdere nieuwbouwplannen. In het bestemmingsplan zijn dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen als mogelijke functie opgenomen met een beperking in omvang gerelateerd aan de omvang van de horeca functie. De drie functies, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, mogen niet meer bedragen dan 900m².

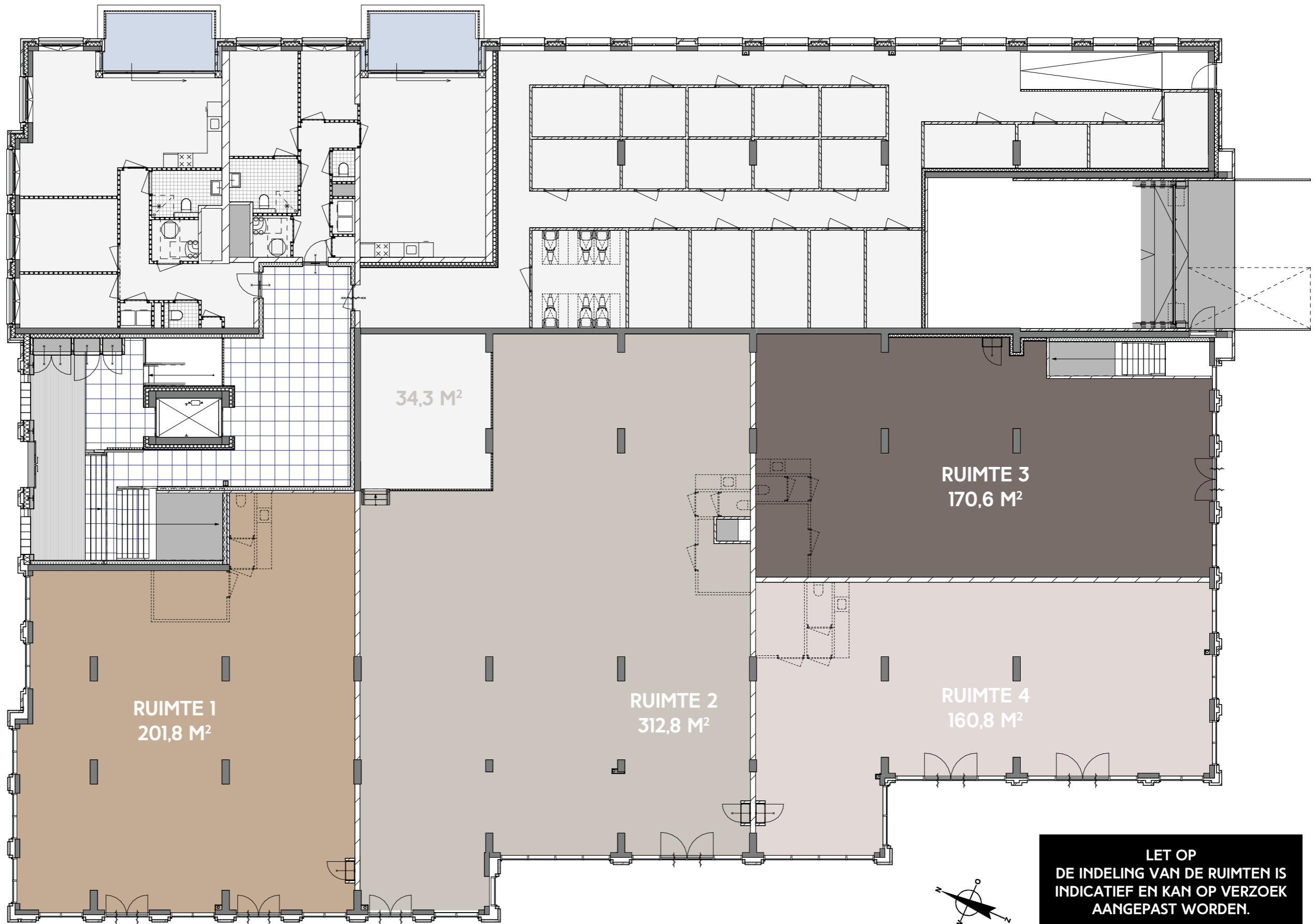
Voor nieuwe detailhandel is er zeker ruimte in de Soesterberg, echter alleen niet op het nieuwe dorpsplein. De reden hiervan is omdat dit ten koste kan gaan van de kernwinkelzone aan de Rademakersstraat.



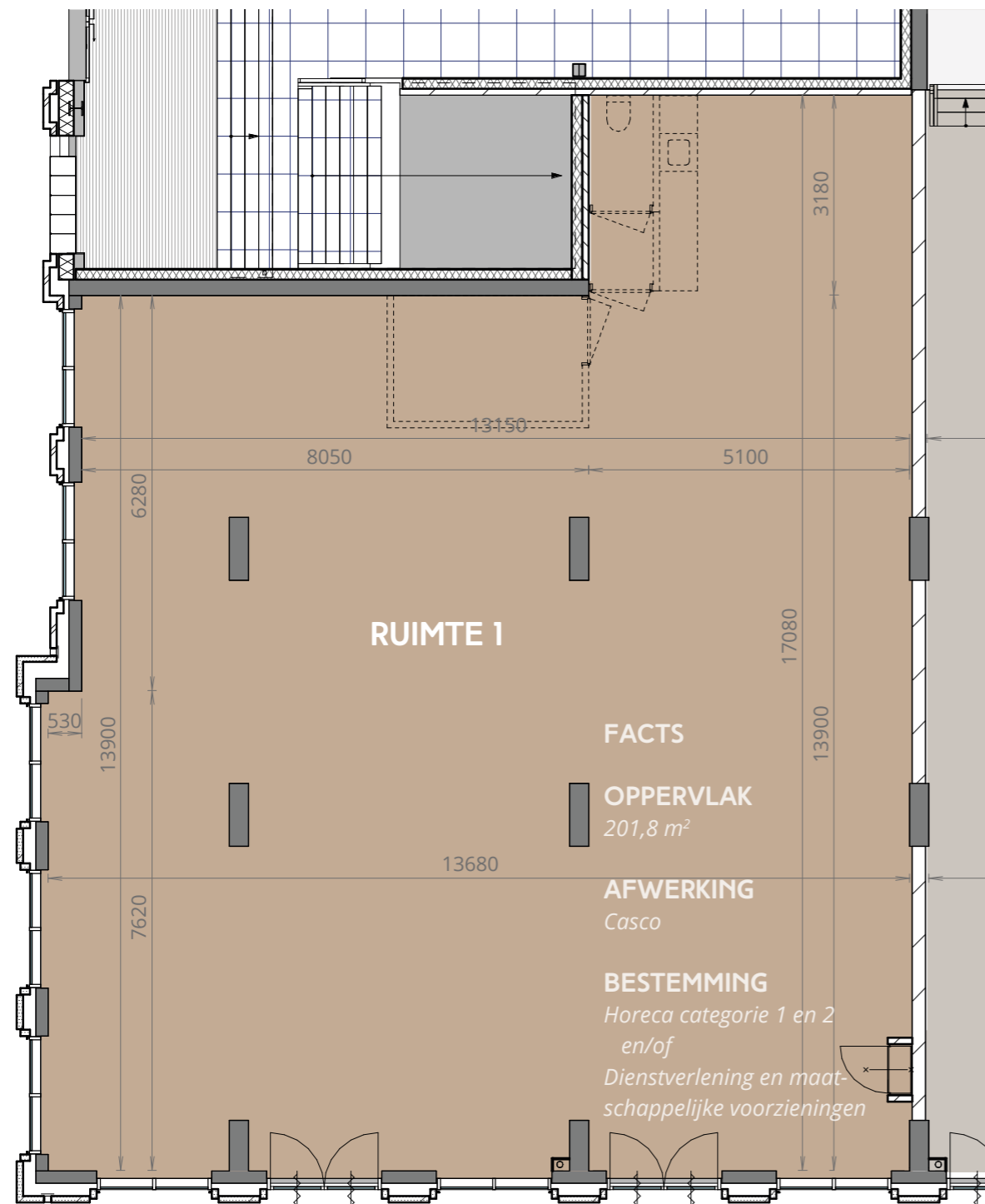
OVERZICHT RUIMTES:

ruimte 1	201,8 m ²
ruimte 2	347,1 m ²
ruimte 3	170,6 m ²
ruimte 4	160,8 m ²
totaal VVO	880,3 m²

PARKEREN IN
OPENBAAR GEBIED



LET OP
DE INDELING VAN DE RUIMTEN IS
INDICATIEF EN KAN OP VERZOEK
AANGEPAST WORDEN.



RUIMTE 1

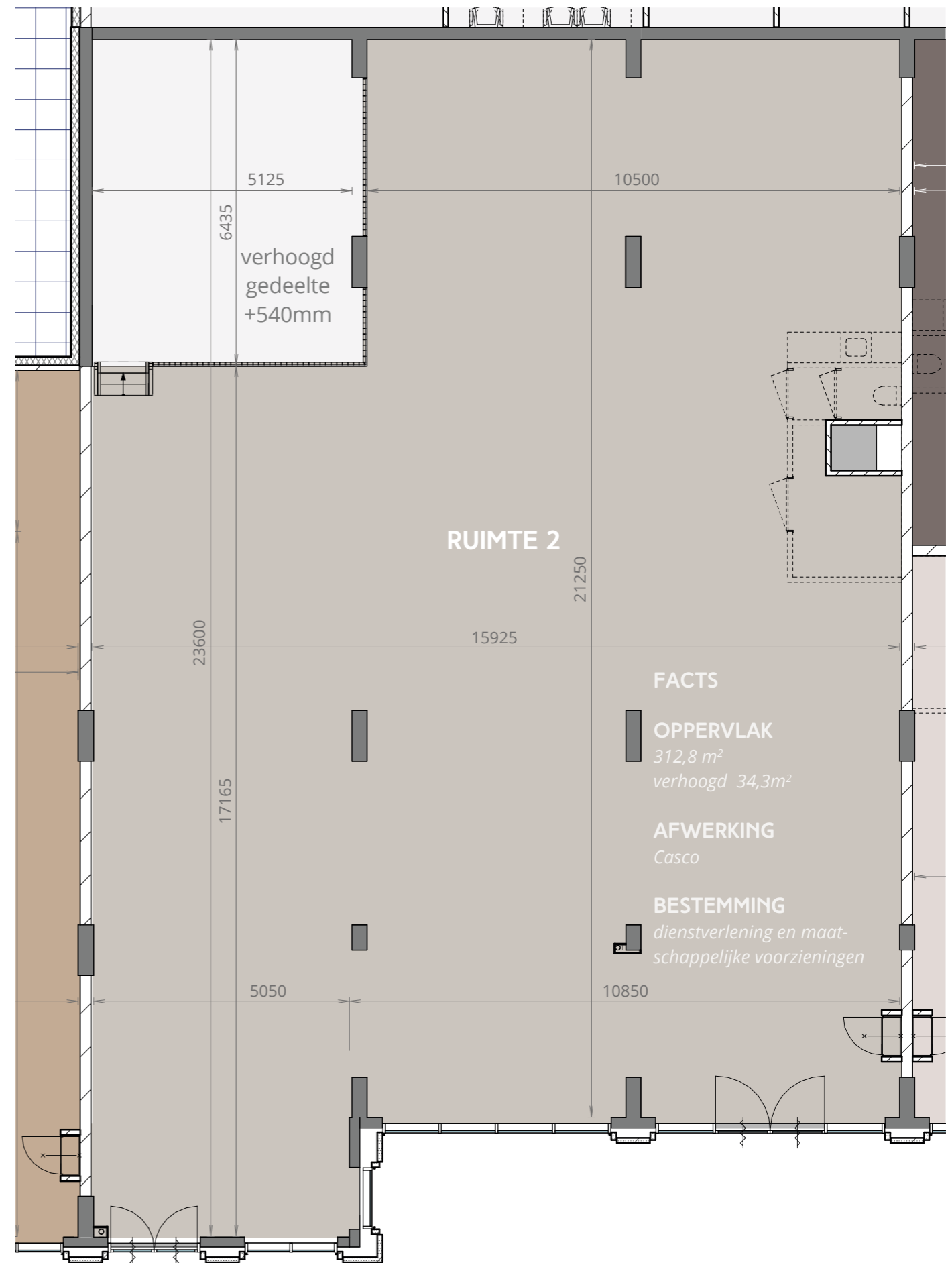
FACTS

OPPERVLAK
 201,8 m²

AFWERKING
 Casco

BESTEMMING
 Horeca categorie 1 en 2
 en/of
 Dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen

**MOGELIJKHEID
 TERRAS**



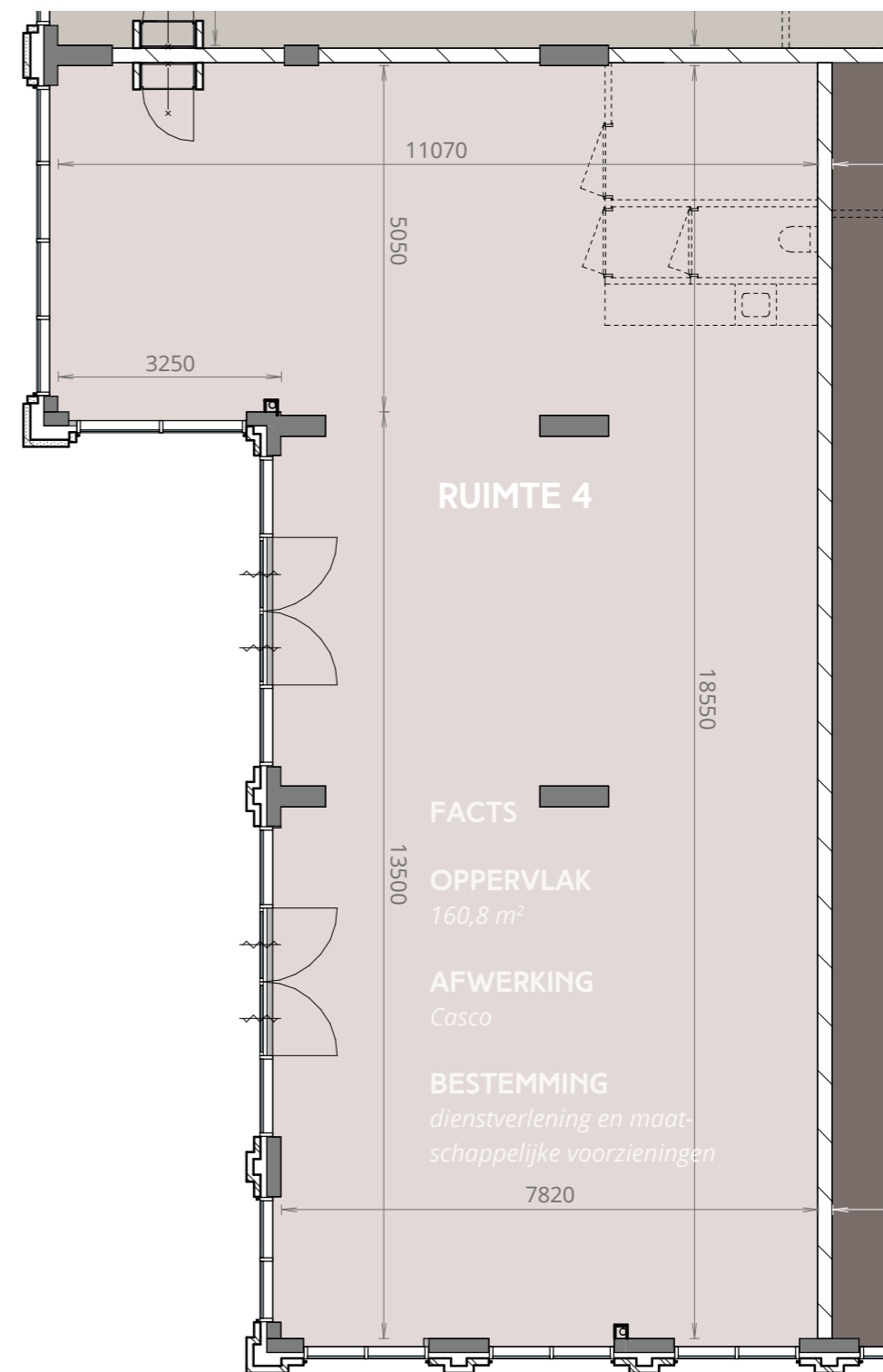
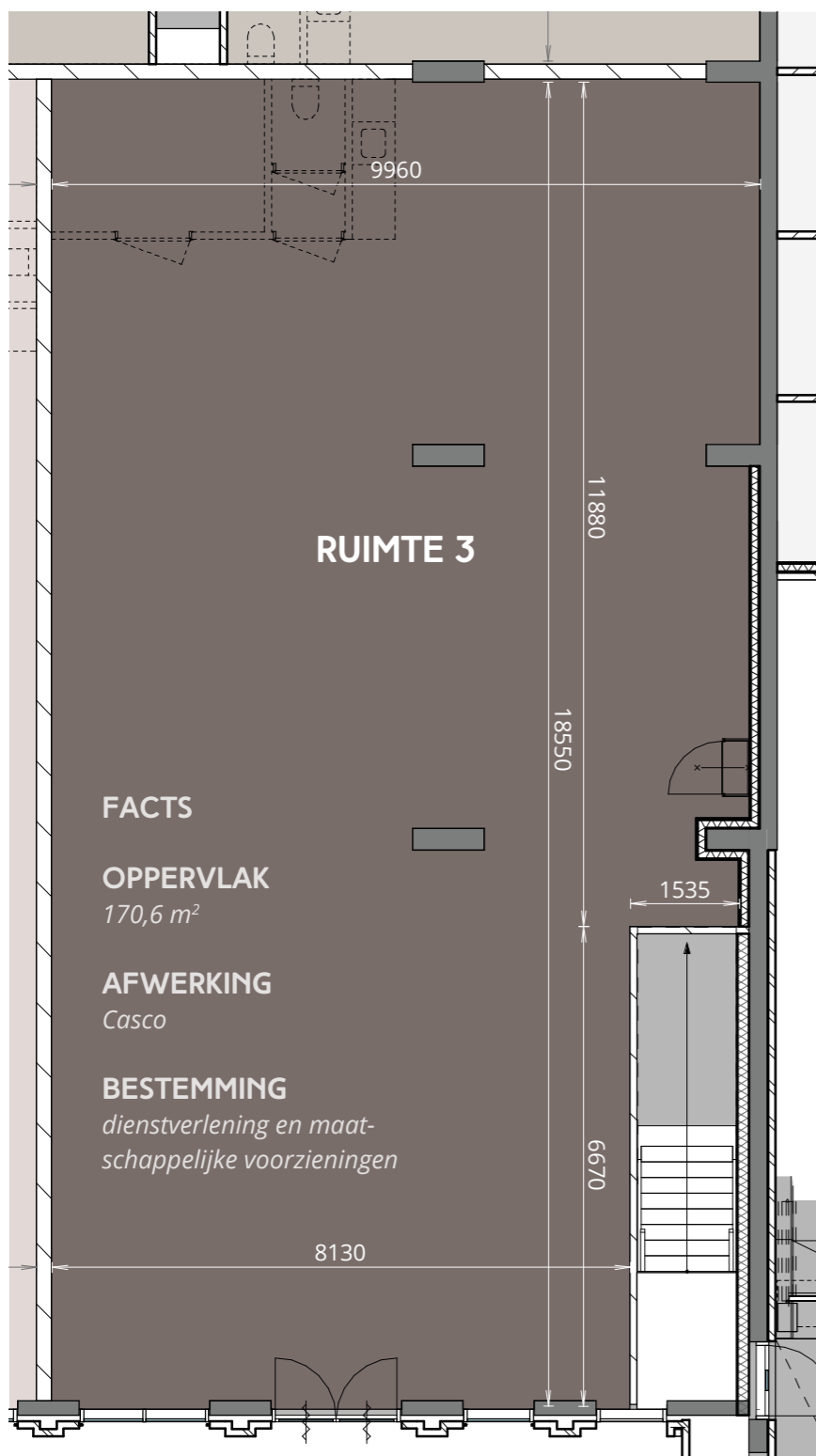
RUIMTE 2

FACTS

OPPERVLAK
 312,8 m²
 verhoogd 34,3m²

AFWERKING
 Casco

BESTEMMING
 dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen



Categorale indeling

- Categorie 1: Lichte horeca / dagzaken:
 - automatiek
 - broodjeszaak
 - croissanterie
 - koffiebar
 - lunchroom
 - ijssalon
 - snackbar
 - tearoom
 - traiteur
 - bezorg- of afhaalservice (bijv. pizza, chinees)
- Categorie 2: Horeca:
 - bistro
 - brasserie
 - restaurant
 - eetcafé
 - cafetaria
 - shoarma / grillroom

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeria's. Ook bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken, vallen onder deze categorie.

TOELICHTING OP STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. Milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen; in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringlijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvullende en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹: deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant: het Besluit horecabedrijven en de circulaire industriewaaier hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen.
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Categorie 1 Lichte horeca / dagzaken

Criterium is de Winkeltijdenwet, dus maandag tot en met zaterdag en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Alleen voor traiteurs, snackbars geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn. Traiteurs en snackbars (waaronder ook ijssalons) vallen namelijk onder het vrijstellingen besluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet).

Categorie 2 Horeca

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden/eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeria's. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.



FUNCTIE
Dienstverlening en
maatschappelijke voorzieningen

642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	71	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69/m71, 73, 74, 77, 78, 80/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69/m71, 73, 74, 77, 78, 80/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
80	85	-		
80	85	-	ONDERWIJS	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	86	-		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	871	1	Verpleeghuizen	B
853	8891	2	Kinderopvang	B
90	37, 38, 39	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
91	94	-		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
92	59	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	5914		Bioscopen	C
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	0	Zwembaden: overdekt	C
926	931	A	Sporthallen	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	9200		Casino's	C
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A



Omdat elk dorp een hart
nodig heeft.



Thuis in Den Bergh
Een mooi vooruitzicht!



ZUIDGEVEL



NOORDGEVEL



WESTGEVEL



OOSTGEVEL

Wilt u meer weten? *Wij informeren u graag*

Bent u op zoek naar een mooie bedrijfsruimte en heeft u interesse in de schitterende locatie die wij u met plan Den Bergh aanbieden? Laat u dan informeren over de mogelijkheden die wij u hierbij bieden. U kunt hiervoor contact met ons opnemen. Wilt u eerst meer informatie over het project? Bezoek dan onze website: www.dorpshart-soesterberg.nl

Informatie verhuur/verkoop:



Emmalaan 39
3581 HP Utrecht

Gert-Jaap van Keulen MRICS 06 - 21 21 65 74
Iris Lageweg KRMT 06 - 31 38 34 17

Initiatief en ontwikkeling:



Menno van Coehoornsingel 16
8011 XA Zwolle

Den Bergh Ontwikkeling B.V. is een samenwerkingsverband tussen:



© Den Bergh Ontwikkeling B.V. 2019 Dit is een uitgave van Den Bergh Ontwikkeling B.V. Deze uitgave is bestemd als informatie- en inspiratiebron voor de toekomstige gebruikers van Den Bergh in Soesterberg. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd zonder schriftelijke toestemming van Den Bergh B.V.

Alle perspectief tekeningen, plattegronden en afbeeldingen in dit magazine geven een impressie weer en dienen als illustratie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Deze uitgave maakt geen deel uit van de contractstukken. Tijdens het gesprek met de makelaar worden de contractstukken van de bedrijfsruimte verstrekt.

Den Bergh
COMMERCIËLE RUIMTEN | SOESTERBERG

WWW.DORPSHART-SOESTERBERG.NL