

**Bestemmingsplan
Hooiweg 6, 8 en 10 Soest**

NL.IMRO.0342.BPLG0048-0201

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

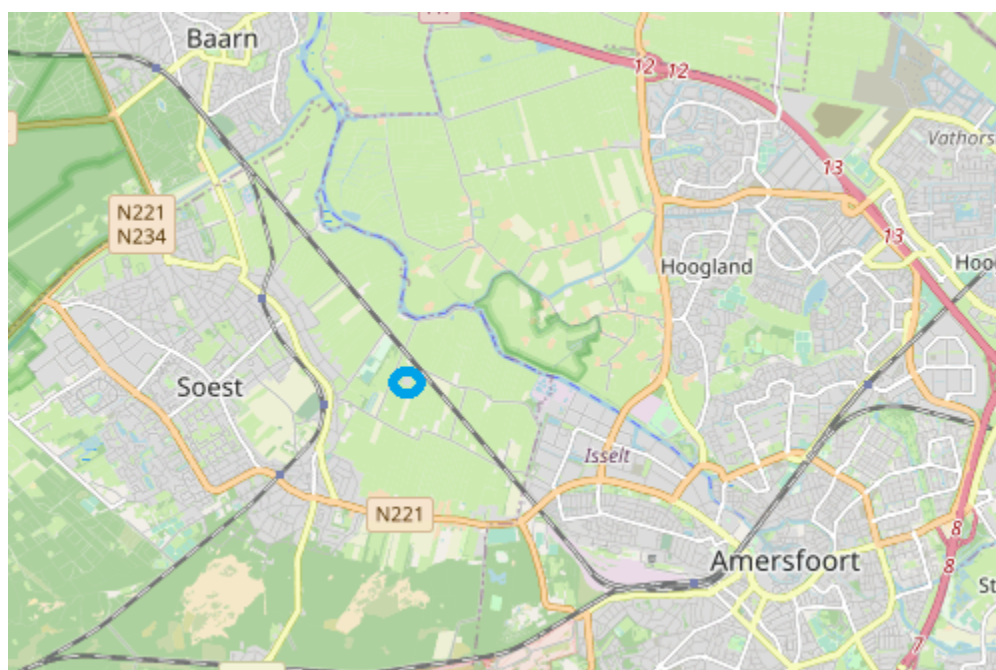
1.1 Aanleiding

Aan de Hooiweg 6, 8 en 10 is een woonzorgboerderij gevestigd. Het nu geldende bestemmingsplan laat maximaal 25 wooneenheden toe. De eigenaren van het perceel (hierna initiatiefnemer) hebben de wens het toegelaten aantal wooneenheden met 20 uit te breiden. De gewenste nieuwe wooneenheden worden op de zolder van de bestaande bebouwing gerealiseerd. De gewenste inbreiding op de locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om binnen de bestemming maatschappelijk 20 extra wooneenheden toe te staan.

De gemeente Soest is voornemens medewerking te verlenen op basis van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. Concreet worden 20 extra wooneenheden toegestaan zodat het totaal aantal wooneenheden maximaal 45 mag bedragen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Soest, op circa 600 m ten oosten van de bebouwde kom van Soest. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied. Op bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

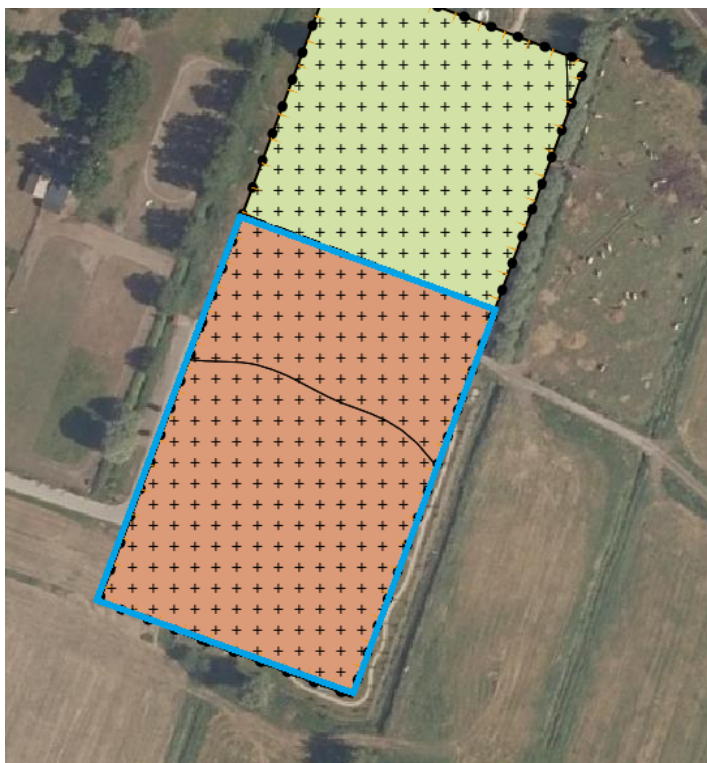
1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het wijzigingsplan 'Hooiweg 2', vastgesteld op 17 maart 2015. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlak en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'voorwaardelijke verplichting' en 'woonzorg voorziening' ten behoeve van de met het wijzigingsplan geregelde woonzorgboerderij. Het toegelaten aantal wooneenheden is vastgelegd in de begripsbepaling voor het begrip 'woonzorgvoorziening'.

Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Lage verwachting' en 'Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting' ten behoeve van het beschermen van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Ter plaatse van het plangebied ligt de aanduiding 'Geluidzone – spoor' ten behoeve van de geluidszone van de naastgelegen spoorweg.

Op bijgevoegde uitsnede van het vigerend bestemmingsplan is het plangebied weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Om de gewenste situatie mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist. De herziening van het bestemmingsplan betreft een herziening van de planregels voor het mogelijk maken van een uitbreiding van het aantal wooneenheden.

Parkeren

Ter plaatse van het plangebied geldt ook het bestemmingsplan 'Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', vastgesteld op 14 oktober 2021. Dit bestemmingsplan regelt onder andere de parkeernormen voor de gemeente Soest. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening'.

Met het plan wordt het aantal zorgplekken uitgebreid. Voor een zorgwoning geldt een parkeernorm van 0,6 auto- en 0,5 fietsparkeerplaats per wooneenheid. Voor 20 extra wooneenheden moeten dus maximaal 12 autoparkeerplaatsen en 10 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 2.2 is toegelicht dat met het plan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aspect verkeer is in paragraaf 4.4 nader uitgewerkt.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 de resultaten van de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan Hooiweg 6, 8 en 10 ligt in het buitengebied van de gemeente Soest, circa 600 m ten noordoosten van het dorp Soest. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied. Het plangebied is omsloten door landbouwgrond. Op circa 115 m ten noorden van het plangebied is een spoorweg gelegen.

Op het erf aan de Hooiweg 6, 8 en 10 is de woonzorgboerderij gevestigd. De bebouwing op het erf bestaat uit drie woongebouwen voor mensen met geheugenproblemen. De woongebouwen hebben elk een eigen voordeur en een gezamenlijke open keuken in de huiskamer. Binnen de woongebouwen bevinden zich de wooneenheden voor de individuele bewoners. De gedachte achter deze kleinschalige opzet is dat er een huiselijke sfeer heerst en er tevens voldoende privacy is voor de bewoners om zich thuis te voelen. Binnen de woongebouwen zijn ook het kantoor, vergaderruimte en andere facilitaire functies ondergebracht.

Voor de gezondheid en het welzijn van de bewoners is voldoende beweging en licht van groot belang. Daarvoor is een toegankelijke en uitnodigende buitenruimte met moestuinen, kleinvee, een boomgaard en rondwandelpaden gerealiseerd.

Het erf heeft een eigen toegangsweg, waar bewoners, bezoekers en personeel gebruik van maken.

In het westen van het plangebied zijn parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het bestaande woonzorgcentrum.

Op bijgevoegde luchtfoto's is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: pdok.nl)

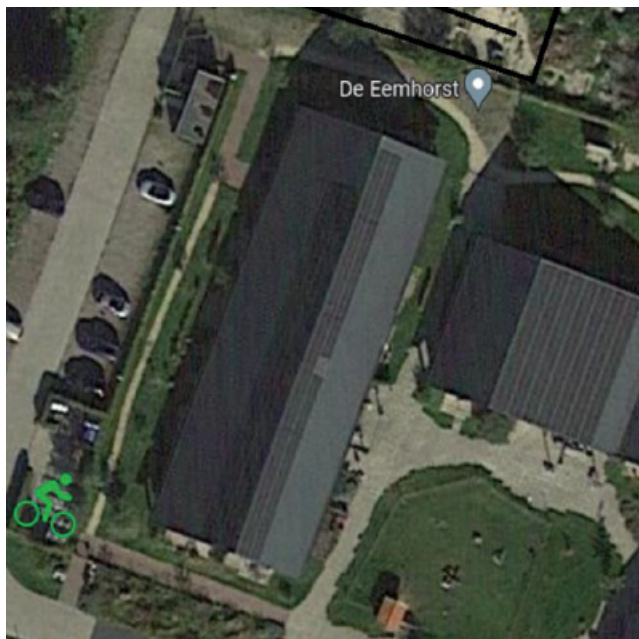
2.2 Planbeschrijving

Het plan betreft een uitbreiding van het aantal woonheden binnen de bestaande bebouwing van de woonzorgvoorziening aan de Hooiweg 6, 8 en 10 in Soest. Met het plan worden op de zolders van bestaande gebouwen extra wooneenheden gerealiseerd. De wooneenheden worden gerealiseerd in de gebouwen waar in de bestaande situatie op de begane grond ook al wooneenheden zijn gerealiseerd. De gebouwen zijn in paragraaf 2.1 op de luchtfoto aangeduid met de letters 'A' (Hooiweg 6), 'B' (Hooiweg 8) en 'C' (Hooiweg 10).

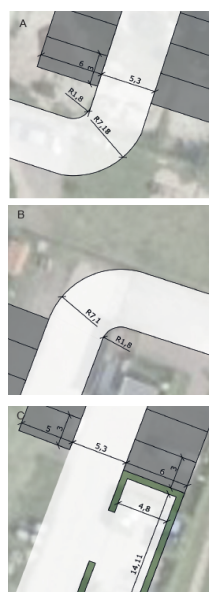
Tijdens het ontwerp van de bestaande gebouwen, was al rekening gehouden met het eventueel in gebruik nemen van de zolders van gebouw A en C. In elk van deze gebouwen zijn twee trapopgangen naar de zolder gerealiseerd en is er rekening gehouden met de plaats van een lift bij de hoofdingang op de begane grond van beide gebouwen. Om de zolder te bereiken van gebouw B wordt aan de buitenkant een nieuwe trapopgang gerealiseerd. Naast de wooneenheden worden op de zolders een woonkamer, zitruimtes en buitenruimtes gecreëerd.

Parkeren

Zoals in paragraaf 1.3 is toegelicht zijn binnen het plangebied 12 autoparkeerplaatsen en 10 fietsparkeerplaatsen vereist ten behoeve van de uitbreiding van het aantal wooneenheden. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen in noordelijke richting (zie ook bijlage 1). De gronden waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zijn met het eerder uitgevoerde landschappelijk inpassingsplan, reeds landschappelijk ingepast. Het fiets-parkeren wordt gecombineerd met de bestaande fietsparkeervoorziening



Fietsparkeeroplossing (bron luchtfoto: google.com)



Parkeerplaatsen voor auto's

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgesteld waarmee de NOVI juridisch verankerd is richting lagere overheden. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn deze regels aanvullend verankerd. In de NOVI worden, naast de onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Planspecifiek

In het kader van het Rijksbeleid is geen sprake van direct belang bij of rechtstreekse doorwerking op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de Novi of het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Onderhavig plan betreft het toelaten van 20 extra wooneenheden binnen de bebouwing van een bestaande woonzorgboerderij. Hiervoor moet worden beoordeeld of een laddertoets aan de orde is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

De te realiseren wooneenheden zijn geen reguliere woningen maar onderdeel van een woonzorgvoorziening. De wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van een woonzorgboerderij. De combinatie van agrarische activiteiten en het bieden van zorg maakt dat dit geen stedelijke ontwikkeling is. Het plan betreft verder een inpandige verbouwing, waardoor geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt wordt. De ontwikkeling moet daarmee niet als 'nieuw' gekwalificeerd worden. Hiermee wordt de ontwikkeling niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Verdere toetsing aan de ladder is daarmee niet aan de orde.

Het plan is in overeenstemming met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Interim Omgevingsverordening

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Gemeenten kunnen binnen het PRS-beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

1. Inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling: ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave en
2. Behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied: het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Binnen de rol van de provincie is het accent verlegd van toetsing naar sturing (ontwikkelings-planologie). In de verordening komt bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.

Interim Omgevingsverordening

De Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet. De interim verordening vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

De verordening schrijft voor hoe gemeenten moeten omgaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Planspecifiek

Met het plan worden wooneenheden met een zorgfunctie gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Het plan sluit daarmee aan op de eerste pijler van de Provinciale ruimtelijke structuurvisie. Daarnaast sluit het aan op pijler twee omdat de landschappelijke waarden gewaarborgd blijven. De inpandige verbouwing heeft geen effect op de landschappelijke waarden van de omgeving. De te realiseren parkeerplaatsen komen op een locatie die reeds landschappelijk is ingepast. De provinciale belangen vinden hun doorvertaling in het bestemmingsplan doordat ingezet wordt op de twee pijlers uit het beleid.

Interim Omgevingsverordening

Binnen de Interim Omgevingsverordening ligt het plangebied binnen meerdere gebiedsaanduidingen. Van deze aanduidingen zijn de twee aan het plan relevante zones onderstaand toegelicht.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen binnen de gronden die zijn aangewezen als 'Overstroombaar gebied'. Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Neder-Rijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales, ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen, bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven.

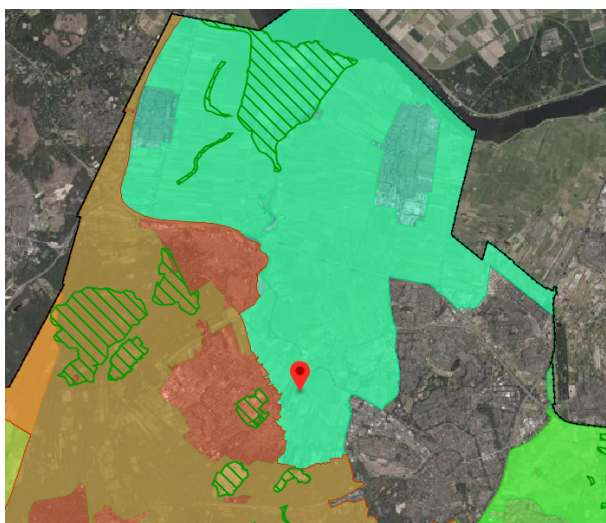
Doordat het plangebied binnendijs ligt en een woonzorgboerderij geen vitaal of kwetsbaar object betreft, is het plan uitvoerbaar vanuit de regels voor de zone 'Overstroombaar gebied'. Daar komt bij dat het terrein van de Eemhorst in de huidige situatie al bewust 0,5 meter is verhoogd om overlast door hoog water te voorkomen.



Uitsnede Interim Omgevingsverordening 'Overstroombaar gebied' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Landschap Eemland

Een landschap is geen statisch plaatje. Het is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiten bij de kernkwaliteiten. Het realiseren van woonheden met een zorgfunctie binnen de bestaande bebouwing van een woonzorgboerderij heeft geen effect op de kernkwaliteiten van het landschap Eemland.



Uitsnede Interim Omgevingsverordening 'Gebied landschappelijke waarden' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

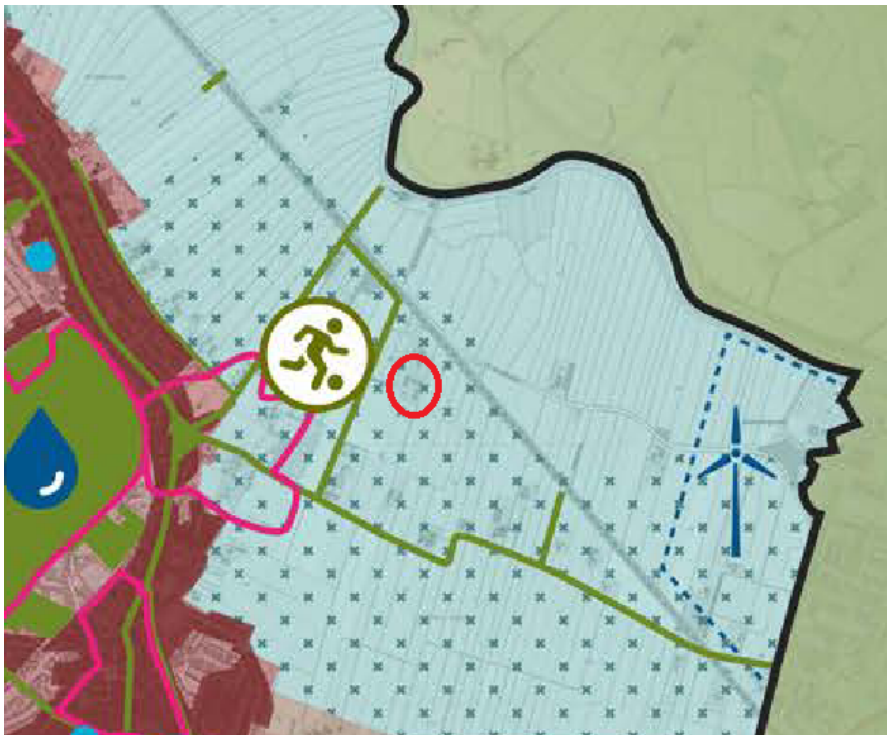
3.3.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

In de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2040 ongeveer uit moet zien. Deze omgevingsvisie is vastgesteld op 21 december 2021. De kracht van de omgevingsvisie zit in de samenhang tussen elementen zoals hoeveelheid en soorten woningen, werkgelegenheid, voorzieningen, groen, klimaat en verkeersafwikkeling. Een levendig en groene omgeving vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

In de omgevingsvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van de landschappelijke waarden.

Planspecifiek

Op bijgevoegde uitsnede van de omgevingsvisiekaart is het plangebied globaal aangeduid (rode cirkel). Het plangebied ligt binnen het gebied 'Ruimte voor schaalverkleining landschap' en een gebied dat is aangeduid als 'Toegankelijke sportvelden voor divers gebruik'. Het plan voorziet in inpandige uitbreiding van het aantal wooneenheden. De inpandige verbouwing heeft geen effect op de landschappelijke waarden van de omgeving. De te realiseren parkeerplaatsen worden binnen het bestaande erf gerealiseerd. Dat bestaande erf is reeds volledig landschappelijk ingepast. Met het plan wordt gebouwd voor concrete behoefte.



Uitsnede Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, globale ligging plangebied rood omcirkeld (bron: Gemeente Soest)

Door toename van het aantal bewoners kan op niveau van bedrijfsvoering een verdere kwaliteitsslag worden gemaakt. Dit doordat de overheadkosten over meer wooneenheden verdeeld kan worden. Hierdoor ontstaan er vacatures voor niet-zorggerelateerd personeel en wordt gezorgd voor meer werkgelegenheid.

Voor het toegenomen aantal wooneenheden ontstaan er ook vacatures voor zorgmedewerkers. Daarmee neemt Soest als vestigingslocatie voor jonge gezinnen toe aangezien het bedrijf veel stagiaires opleidt die aangeven bij het bedrijf te willen blijven werken.

Van de bloemen bij een lokale bloemist tot verse groente bij een Soester groenteboer, vlees bij de plaatselijke slager, brood van de bakker uit Soest. ICT ondersteuning uit Soest, reparateurs etc. De zorgwoonboerderij is een bedrijf dat door spin-off andere Soester bedrijven voorziet van opdrachten. Naast het lokaal inkopen werkt

het bedrijf samen met andere lokale reguliere zorgorganisaties (zoals verpleegkundige achtervang, fysiotherapie, ergotherapie, pedicure) en lokale/regionale medische verwijzers (huisartsen en casemanagers dementie). Door uitbreiding neemt deze spin-off toe, wat ten goede komt aan de Soester gemeenschap.

Vanuit de demografische ontwikkeling van Nederland en ook van Soest blijkt dat tot 2040 het aantal gevallen van dementie blijft stijgen en er een tekort blijft aan woonplekken. Het concept van het bedrijf (verzorgd buitenleven) is en blijft uniek. De ruime opzet waar mensen veel kunnen bewegen, in een afgebakend gebied waardoor ze tegelijkertijd vrijheid en geborgenheid ervaren, kunnen maar weinig huizen in deze regio bieden. Dit is nu in de praktijk ook al zichtbaar doordat 'nee' moet worden verkocht aan mensen die graag op de Eemhorst willen wonen maar waarvoor nu geen plek kan worden geboden. Een uitbreiding maakt dat meer mensen hiervan kunnen genieten en daarmee een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van het tekort aan zorgplaatsen voor de kwetsbare ouderen van nu en van de toekomst.

Het plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.3.2 Beleid bescherming en kap van bomen (2012)

De gemeente Soest kenmerkt zich door haar groene karakter. Voor een groot deel wordt deze uitstraling bepaald door de bomen in de gemeente, de groene parels. Zij bepalen de sfeer van de openbare ruimte, zijn structuurbepalend en kunnen cultuurhistorische, ecologische en educatieve waarden hebben. De gemeente Soest streeft naar een duurzaam bomenbestand en duurzame bomenstructuren, onder meer door het beschermen van bomen. De te beschermen bomen zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

- Bomenstructuren;
- Monumentale bomen;
- Waardevolle bomen;
- Particuliere bomen op percelen groter dan, of gelijk aan 175 m²;
- Overige openbare bomen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft het vergroten van het toegelaten aantal wooneenheden. Deze uitbreiding van het aantal wooneenheden is voorzien in de bestaande bebouwing. Het kappen van bomen maakt geen deel uit van dit plan. Het plan voldoet daarmee aan het beleid met betrekking tot de bescherming en het kappen van bomen.

3.3.3 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 wordt 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 plan- gebied 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 waterhuis- houding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharderen 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. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

Planspecifiek

Voor wat betreft het hemelwater is dit bestemmingsplan gericht op het vergroten van het toegelaten aantal wooneenheden. De planologische bebouwingsmogelijkheden worden niet gewijzigd. De nieuwe wooneenheden zullen daarbij worden gerealiseerd in bestaande gebouwen. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen vindt plaats op bestaande verharding. Het plan is daarmee neutraal als het gaat om het aspect hemelwater.

Voor wat betreft de riolering zal het uitbreiden van het aantal wooneenheden leiden tot een groter aanbod aan afvalwater. De bestaande wooneenheden zijn aangesloten op het gemeentelijke drukriool. Indien de bestaande capaciteit van dit riool niet toereikend blijkt te zijn, dan zij daar verschillende technische oplossingen voor. Zo kan de capaciteit van het pompgemaal worden vergroot. Een andere oplossing is het aanleggen van een buffervoorziening waarbij deze buffer gecontroleerd vuilwater afgeeft aan het riool. De precieze oplossing zal uitgewerkt worden tijdens het ontwerpproces voor de wooneenheden in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

3.3.4 Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024

Om de kwaliteiten van het landschap van de gemeente Soest, dat bestaat uit buitengebied, met bossen, duinen en heide en een polderlandschap waar de rivier de Eem doorheen stroomt, te behouden en in te zetten op een actieve ontwikkeling van dat landschap heeft de gemeenteraad op 19 maart 2020 Landschap- en natuurontwikkelingsplan 2019-2024 vastgesteld.

Voor de Eempolder is het zeer open karakter samen met de strakke slagenverkaveling, grondgebonden rundveehouderij en het watersysteem van smalle (kwel)sloten en brede wettingen kenmerkend. Door de extreme openheid is de lucht zeer zichtbaar aanwezig. De rivier de Eem is de ruggengraat van het watersysteem in Eemland en aantrekkelijk als recreatieve (water)route. Het voedselarme kwelwater vanaf de Utrechtse Heuvelrug dat hier aan het oppervlak komt, is van grote invloed op de botanische rijkdom van het gebied. Dit geldt ook voor de nog altijd aanwezige invloed van de eeuwenlange overstromingen door de zee.

In het algemeen is het beleid gericht op het behoud van de identiteit van de landschappen en het geven van ruimte aan verdere duurzame landschapontwikkeling. Laat Ruimtelijke ontwikkelingen daarbij bijdragen aan gewenste landschapselementen en natuurverbetering. De biodiversiteit dient door een natuurlijker beheer van het groen verder te worden versterkt. Dit geldt ook voor de natuurwaarden van de polder.

De Eempolder behoort tot het 'Land van Eem en Veen'. Voor dit gebied wordt gestreefd naar het handhaven van het open polderlandschap met recreatieve routestructuren en verbindingen.

Door het landschappelijk inpassingsplan uit te voeren wordt het plangebied op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast. Door de afname van het bebouwingsareaal wordt de karakteristieke openheid van het landschap verder versterkt.

Planspecifiek

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het toegelaten aantal wooneenheden vergroot. Die wooneenheden worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Daarbij worden nieuwe parkeerplekken aangelegd binnen het bestaande erf. De bestaande bebouwing is gerealiseerd op een voorgaand bestemmingsplan. In dat voorgaande plan zijn bindende afspraken gemaakt over het realiseren van een landschappelijke inpassing van het erf als geheel. De inpassingsmaatregelen zijn ook al uitgevoerd en worden in stand gehouden. Die bestaande landschappelijke inpassing en de instandhouding daarvan vormt ook het kader voor het nu voorliggende plan. Aanvullende landschappelijke maatregelen zijn dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

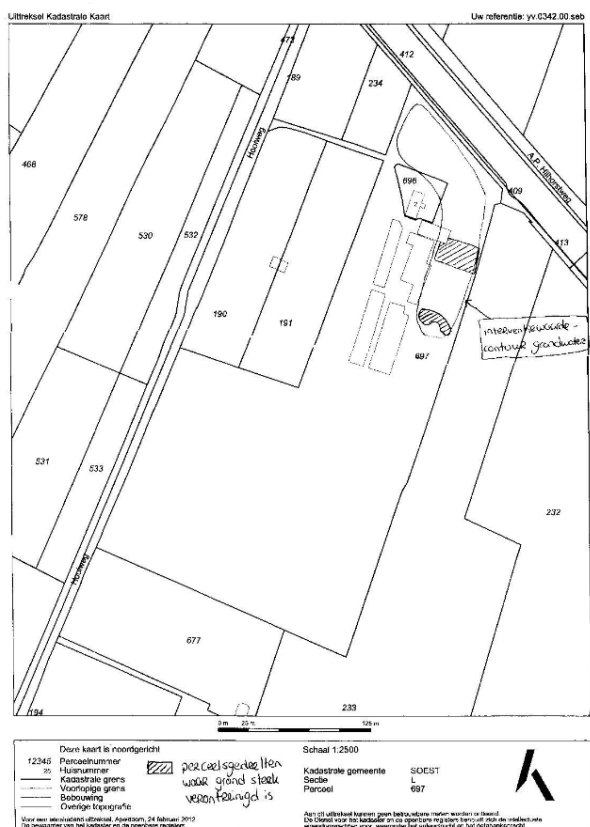
Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze paragraaf betreft de Wet bodembescherming, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

Planspecifiek

Aan de hand van het rapport nader bodemonderzoek (UT0342/00083) en de brief van de provincie aan de gemeente Soest van april 2012 over de conclusies uit dit rapport heeft een nader gesprek met de provincie plaatsgevonden over wat dit betekent voor het woonzorgcomplex. Een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken is weergegeven in bijlage 2. Daarnaast is in bijlage 3 een verkennend bodemonderzoek ter van juni 2015 opgenomen. Dit bestemmingsplan is uitgevoerd ten behoeve van het geldende wijzigingsplan voor het mogelijk maken van de wooneenheden. Het gebruik van de gronden is sinds de inwerkingtreding van dat wijzigingsplan niet veranderd. Er hebben dan ook geen nieuwe bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het nu voorliggende plan is gericht op het gebruik van de bestaande gebouwen, waarbij het aantal wooneenheden wordt uitgebreid in die bestaande gebouwen. Om die reden kan een nieuw onderzoek naar de bodemkwaliteit achterwege blijven.

Situatieschets bodemvervuiling

Tussen 1999 en 2012 zijn op het erf van de boerderij en de weilanden diverse onderzoeken geweest om de bodemvervuiling in kaart te brengen (zie bijgevoegde afbeelding). Ook zijn in een wijdere omgeving proefboringen gedaan, permanente peilbuizen geplaatst en slibmonsters van de sloten genomen. Uit de analyseresultaten van de peilbuizen en slibmonsters blijkt dat de vervuiling een afnemende trend heeft en dat zich buiten de stort geen vervuiling verspreidt boven interventiewaarden. De afnemende trend duidt erop dat stortmateriaal is verteerd of volledig uitgeloozd.



Aanwezige bodemverontreiniging omgeving plangebied (Bron: Kadaster)

Uit het aanvullende onderzoek op het gehele terrein, waaronder de locatie van de woonzorgvoorziening blijken er twee soorten vervuiling te zijn:

1. Een voormalige stortplaats van bouwafval die tot 1970 was geopend en zich ten oosten van de melkveestal bevindt rond de huidige kuilplaten. Hieromheen (en stroomopwaarts voor het grondwater) is een interventiecontour vastgesteld. De woonzorgvoorziening ligt ongeveer 40 meter ten zuiden van deze interventiecontour.
2. Rondom de reeds gesloopte agrarische bebouwing is lokaal vervuiling door versteviging van de venige grond met puin. Dat bevindt zich ook op een deel van het woonzorgcomplex. Deze vervuiling is ondiep (maximaal 0,5 meter).

Bij de bouw van de huidige woonzorgvoorziening is het hele bouwvlak een halve meter afgegraven en gezeefd. Het uitgezeefde puin is verwerkt in de puinverharding onder meer de bestrating. Daarnaast is 2.000 kuub schoon (gecertificeerd) vulzand van elders aangevoerd

Wat betekent de bodemvervuiling voor de boerderij en de woonzorgvoorziening?

De interventiecontour geeft aan welk gebied dusdanig vervuild is dat er mogelijk gesaneerd moet worden. Vervolgens wordt binnen deze contour gekeken naar de specifieke gebruiksfunctie en daarbij passende normen om te beslissen of er daadwerkelijk gesaneerd moet worden. In dit geval ligt binnen de interventiecontour de gebruiksfunctie boerderij/erf. Voor deze functie zijn de waarden van de vervuiling acceptabel en is sanering dus niet nodig.

Buiten de interventiecontour zijn alle gebruiksfuncties mogelijk waaronder wonen met moestuin. De woonzorgvoorziening ligt ongeveer 40 meter ten zuiden van de interventiecontour. Daar komt bij dat er geen enkele kans is dat eventuele vervuiling zich kan verplaatsen richting de woonzorgvoorziening omdat het grondwater naar het noordoosten stroomt.

Conclusie en advies

Op basis van de gedane onderzoeken op het gehele terrein een vrijwillige sanering uitgevoerd (een milieu hygiënische noodzaak bestond daar niet voor). Er dan ook geen enkele belemmering voor de woonzorgvoorziening meer vanuit de voormalige stortplaats. Tevens heeft het plangebied reeds de een maatschappelijke bestemming en worden de extra wooneenheden op de zolders van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Met het plan vinden geen bodemingrepen plaats. Het gebruik sinds het uitvoeren van het laatste onderzoek is dusdanig dat er geen aanleiding bestaat voor nieuwe verdenkingen van bodemvervuiling.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen.

Planspecifiek

De Wet geluidhinder regelt in het ruimtelijk spoor de bescherming van (nieuwe) woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in relatie met (eventuele aanleg of wijzigingen aan) die (spoor)wegen.

Voor de uitvoerbaarheid van de woonzorgboerderij is op 12 mei 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doordat de omstandigheden sinds die tijd ongewijzigd zijn, is het onderzoek nog steeds actueel. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 4.

Wegverkeer

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Hooiweg en de A.P. Hilhorstweg. Door de gemeente Soest is aangegeven, dat de verkeersintensiteit op deze wegen zeer laag is. Gezien de geringe verkeersintensiteit en de ruime afstand tussen het plangebied en deze wegen, zal de geluidbelasting ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde. Deze wegen zijn verder niet onderzocht.

Railverkeer

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB overschreden wordt door de spoorlijn Hilversum – Amersfoort binnen het gehele plangebied. De geluidbelasting ten gevolge van deze spoorlijn bedraagt maximaal 63 dB, uitgaande van maximaal 3 bouwlagen. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt niet overschreden. Hiermee wordt ook voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting uit de Wet geluidhinder.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting binnen het plangebied te reduceren tot maximaal 55 dB (de voorkeurswaarde). Om de zorgwoningen te kunnen realiseren moet de gemeente Soest een hogere waarde, ten gevolge van het railverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Hierbij wordt opgemerkt dat bij het ontwerp rekening gehouden dient te worden aan de voorwaarden die de

gemeente Soest stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw. Zo moeten de wooneenheden over geluidluwe gevels en over een geluidluwe buitenruimte beschikken.

Uit de verkenning naar geluidluwe gevels, blijkt dat ongeacht de oriëntatie van de nieuwe gebouwen, de nieuwe zorgwoningen op eenvoudige wijze over een geluidluwe gevel kunnen beschikken.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.3 Lucht

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Voor de functie wonen zijn locaties die niet meer dan 1500 woningen omvatten, aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Onderhavig plan betreft het realiseren van 20 woonheden met een zorgfunctie, waarmee dus minder dan 1500 woningen worden toegevoegd. Hierdoor draagt de ontwikkeling 'niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect lucht.

4.1.4 Bedrijfs- en milieuzonering

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

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

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. In bijgevoegde tabel zijn de afstanden uit de publicatie van de VNG weergegeven.

Afstand	Code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Tabel met afstanden uit de VNG publicatie

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Planspecifiek

Ter voorkoming van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten wordt geadviseerd om de in VNG-publicatie aangegeven richtafstanden in acht te nemen. Voor de wooneenheden bij een woonzorgboerderij geldt een minimale richtafstand van 10 m tot gevoelige objecten van derden (zoals woningen). Het dichtstbijzijnde gevoelig object (een woning) ligt op circa 320 m afstand van het plangebied. Deze ontwikkeling heeft daarmee dus geen invloed op gevoelige objecten in de omgeving.

Naast de invloed van de woonzorgvoorziening op de omgeving, moet ook gekeken worden naar de functies in de omgeving die mogelijk van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen de zorgboerderij. Daarbij wordt ook beoordeeld of die functies mogelijk gehinderd worden door de onderhavige ontwikkeling (de omgekeerde werking).

Op circa 340 m afstand van het plangebied is een agrarisch loonbedrijf < 50 m² gevestigd. Voor dit bedrijf geldt een minimale richtafstand van 50 m ten opzichte van de woonzorgboerderij.

Op circa 460 m afstand van het plangebied is een paardenhouderij gevestigd. Voor een paardenhouderij geldt een minimale richtafstand van 50 m tot de woonzorgboerderij.

Op circa 500 m afstand van het plangebied is een bedrijf ten behoeve van sanitair verhuur gevestigd. Voor dit bedrijf geldt een minimale richtafstand van 10 m.

Het plangebied voldoet ruimschoots aan bovengenoemde afstanden. Dit betekent dat de nieuwe wooneenheden geen hinder ondervinden van deze bedrijven. Ook zullen deze bedrijven niet gehinderd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de nieuwe wooneenheden.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bedrijven- en milieuzonering.

4.1.5 Geur

Voor de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet de geuruitstoot (emissie) van omliggende (agrarische) bedrijven worden onderzocht. Bij geurbelasting (of immissie) gaat het om de hoeveelheid geur (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht), die op een geurgevoelig object terecht komt. Bij het afwegen welke afstand voldoende is tussen geurbronnen en geurgevoelige objecten moet rekening worden gehouden met de ligging van de geurcontour behorend bij het aanvaardbare hinderniveau.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die raakvlakken hebben met mogelijke geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactor.

• Dieren met geuremissiefactoren (niet-vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), wordt de geurhinder beoordeeld aan hand van artikel 3 van de Wgv. In dat geval mag de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' een bepaalde waarde niet overschrijden en gelden minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen. In bijgevoegde tabel zijn de normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor weergegeven.

Locatie geurgevoelig object:	Maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht):
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Tabel met normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor (bron: Wgv)

Dieren waarvoor geen geuremissie is vastgelegd vallen onder de vaste afstandsdieren.

Y Dieren zonder geuremissiefactoren (vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen in de Rgv, wordt de geurhinder beoordeeld op grond van artikel 4, van de Wgv. In dat geval dient tenminste een minimale afstand tussen veehouderij en 'geurgevoelig object' te worden aangehouden. Het gaat hierom de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object. De afstanden betreffen binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m.

Planspecifiek

In de Wet geurhinder en veehouderij is aangegeven dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object een wettelijke minimale afstand van tenminste 50 meter moet bedragen, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

In het geval dat de een kleinschalige woonzorgvoorziening één bedrijf vormt met het agrarische bedrijf wordt het woon,- zorgcomplex niet als een geurgevoelig object aangemerkt en hoeft het dus ook niet als dusdanig beschermd te worden. Om te spreken over één bedrijf moet er volgens vaste jurisprudentie sprake zijn van voldoende technische, functionele en organisatorische samenhang. Dit laatste is het geval in het plangebied.

Desalniettemin is in het kader van welbevinden in de woonzorgvoorziening een afstand van 60 meter gehouden tussen de woonzorgvoorziening en de rundveestal. Daarbij staat de woonzorgvoorziening ten zuidwesten van de stal, zodat bij de overheersende windrichting de kans op geuroverlast zeer klein is. Ook de architectuur van de woonzorgvoorziening zorgt ook in deze zin (geur) mede voor een optimaal woon- en leefklimaat.

Het dichtst bijgelegen geurgevoelig object, waar rekening mee moet worden gehouden, ligt op ongeveer 450 meter (Hooiweg 2A). Het toestaan van extra wooneenheden vormt geen belemmering op dit geurgevoelige object.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.6 Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers, dit is respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel wordt geacht, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Planspecifiek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is met betrekking tot de externe veiligheid een advies uitgebracht door het Servicebureau Gemeenten. Dit advies is geactualiseerd op 15 januari 2015. Het volledige advies is weergegeven in bijlage 5.

De uitgebrachte conclusie verschilt niet van het eerdere advies (bron: Servicebureau Gemeenten). Hierbij zijn onder andere de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Soest-Amersfoort onderzocht. Het spoor blijkt ter plaatse van het plangebied geen PR contour te hebben. Hieruit volgt dat er voor de zorgboerderij geen belemmering is vanwege het plaatsgebonden risico van het spoor. Ten aanzien van het groepsrisico wordt in dezelfde notitie verwezen naar drempelwaarden waarbij er ten aanzien van externe veiligheid geen belemmeringen zijn vanwege het groepsrisico. Het toevoegen van een bevolking van circa 20 mensen leidt er niet toe dat genoemde drempelwaarden worden overschreden. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.9 Aanmeldnotitie MER-beoordeling

De milieueffect (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de "moederprocedure". Dit is in dit geval de bestemmingsplanprocedure. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een uitbreiding van een woonzorgboerderij in de vorm van nieuwe wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Deze ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is daarmee geen sprake van een project in de zin van het Besluit m.e.r.. Een passende MER-beoordeling of een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de beoordeling en op basis van de behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavig plan voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plan betreft de realisatie van nieuwe wooneenheden binnen de bestaande bebouwing van een woonzorgboerderij. Doordat het pand enkel inpandige werkzaamheden betreft heeft het geen effect op eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Archeologie

Het plan betreft de realisatie van nieuwe wooneenheden binnen de bestaande bebouwing van een woonzorgboerderij. Ter plaatse van de gebouwen waar de wooneenheden binnen worden gerealiseerd geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - Lage verwachting'. Voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 10.000 m² binnen deze gronden is een archeologisch onderzoek nodig.

Met het plan worden geen bodemingrepen uitgevoerd, waardoor verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de Wet natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) beschermd.

Naast deze drie soorten gebieden is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland van belang.

Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones die tussen de natuurgebieden liggen. Het natuurnetwerk draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

Voorts is in de Wet natuurbescherming de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde N2000 gebieden zijn Eemmeer en Arkenheem. Beiden liggen op meer dan 5 km afstand. Gezien de aard van de inrichting en de afstand is er geen significant effect te verwachten. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde Aeries-calculaties voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Deze calculaties zijn opgenomen in bijlage 6.

Uit de provinciale ruimtelijke structuurvisie blijkt dat het plangebied tussen twee Natuurnetwerk Nederland (NN) gebieden in ligt. Namelijk de Utrechts Heuvelrug (de duinen) en de Eem. De afstand tot het dichtstbijzijnde NN gebied is meer dan 500 meter. De provinciale regels voor het Natuurnetwerk Nederland kennen geen externe werking. Er zijn dan ook geen effecten van de voorgenomen ontwikkeling op deze gebieden.

Soortenbescherming

Het plan betreft de realisatie van nieuwe wooneenheden binnen de bestaande bebouwing van een woonzorgboerderij. Voor de realisatie van deze gebouwen is in 2014 een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De volledige rapportage van de quickscan is weergegeven in bijlage 7.

Het plan betreft enkel het inpandig verbouwen van de zolders van de bestaande bebouwing. Met het plan vinden verder geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Het plan heeft daarmee geen effect op de mogelijk beschermde aanwezige flora en fauna.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect flora en fauna.

4.4 Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt. Het plan betreft een uitbreiding van een woonzorgboerderij in de vorm van de realisatie van 20 extra wooneenheden binnen de bestaande bebouwing.

Parkeren

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', vastgesteld op 14 oktober 2021. Dit bestemmingsplan regelt onder andere de parkeernormen voor de gemeente Soest. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening'.

Met het plan worden 20 extra wooneenheden toegelaten. Voor een zorgwoning geldt een parkeernorm van 0,6 auto- en 0,5 fietsparkeerplaats per wooneenheid. Voor 20 wooneenheden moeten dus 12 auto-parkeerplaatsen en 10 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 2.2 is toegelicht dat met het plan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van de woonzorgboerderij met 20 wooneenheden zorgt voor nieuwe verkeersgeneratie. Voor de verwachte verkeerstoeename op de Hooiweg een berekening gemaakt op basis van de huidige situatie. De volledige berekening is weergegeven in bijlage 8. Met de berekening wordt uitgegaan van 20 extra wooneenheden die een zorgindicatie hebben die opname in een verpleeghuis vereist. Dat betekent in praktijk altijd dat het rijbewijs wordt ingenomen en deze bewoners dus zelf geen auto meer rijden.

Met de berekening wordt geconcludeerd dat de verwachte toename van verkeersbewegingen neerkomt op 93 verkeersbewegingen per week en dus 13 per dag. Daarbij wordt verwacht dat circa 33% van de verkeersbewegingen met de fiets wordt gedaan. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar bijlage 8. De Eemhorst ligt halverwege de Hooiweg. Verkeer kan in beide richting Soest bereiken. In de praktijk blijkt ook dat het verkeer zich evenredig over beide richtingen verdeeld. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan zonder verkeerskundige maatregelen worden afgewikkeld op de Hooiweg.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Water

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 gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. 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 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.

Planspecifiek

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is de digitale watertoets ingevuld. De volledig ingevulde digitale watertoets is weergegeven in bijlage 9. Vanuit de ingevulde watertoets spelen voor het plan twee waterschapsbelangen. Onderstaand zijn de twee waterschapsbelangen toegelicht.

Waterinclusieve bebouwde omgeving

Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water(waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Leggerwatergang

Ten oosten en zuiden van het plangebied loopt een C-watergang.

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van nieuwe wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Met het plan worden 10 parkeerplaatsen aangelegd.

Huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk rioleringsysteem. De bestaande capaciteit van de gemeentelijke riolering dient dit op te kunnen vangen.

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) wordt op de bodem opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem conform het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Ten oosten en zuiden van het plangebied loopt een C-watergang. Doordat het plan enkel in pandige verbouwing betreft, heeft het plan geen effecten op deze watergang.

Het plan is hiermee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Y het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- Y het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- Y het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft voor de gemeente Soest geen financiële consequenties, aangezien de plannen voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Voor de procedure van het bestemmingsplan worden

leges op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. In geval van planschade wordt een overeenkomst getekend waardoor eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van toepassing voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan is conform de daaraan te stellen wettelijke eisen zoals vastgelegd in de Standaard voor Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. De regels hebben een vaste opbouw en de hoofdstukken zijn als volgt verdeeld:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie

staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de toelichting is beschreven. In deze paragraaf is als bedoeld in artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving opgenomen van de bestemmingen die in het bestemmingsplan voorkomen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woonzorgvoorziening. Ten behoeve van de woonzorgvoorziening zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'woonzorgvoorziening' opgenomen. Het aantal wooneenheden en de maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Gebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie lage verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoge verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Geluidzone - Spoor

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidgevoelig object. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Het onderhavige plan betreft een bestemmingsplanherziening. Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan een zienswijze indienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de tervisielegging als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geldt dat vooroverleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat dan tenminste om de betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit wettelijke vooroverleg.

Dit bestemmingsplan is vanwege de geringe omvang niet voorgelegd aan de provincie Utrecht in het kader van het wettelijke vooroverleg. Dit bestemmingsplan is in eerste instantie niet voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Uit de watertoets komt naar voren dat het plan een beperkt waterhuishoudkundig belang treft. Er zijn geen aanvullende maatregelen of voorwaarden noodzakelijk. Zie voor een nadere onderbouwing de watertoets in paragraaf 4.5.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn van zes weken kon eenieder een zienswijze op het plan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Kaartbeeld parkeren
Bijlage 2	Overzicht bodemonderzoeken
Bijlage 3	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Advies externe veiligheid
Bijlage 6	Aerius-calculatie
Bijlage 7	Quickscan ecologie
Bijlage 8	Verkeersberekening
Bijlage 9	Digitale watertoets