

**Toelichting
bestemmingsplan**

Jachthuislaan 55

NL.IMRO.0342.BPLG0014-0301

6 Februari 2020

Toelichting Bestemmingsplan Jachthuislaan 55

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.348
Datum : 6 februari 2020
Versie : 6
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld



Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving	11
2.3 Bestaande situatie plangebied	13
2.4 Nieuwe situatie plangebied	15
3 BELEIDSKADERS	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.2 Provinciaal beleid.....	25
3.3 Regionaal	29
3.4 Gemeentelijk beleid	30
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	37
4.1 Bodem	37
4.2 Milieuzonering	38
4.3 Geluid	41
4.4 Geur	44
4.5 Luchtkwaliteit.....	45
4.6 Externe veiligheid	46
4.7 Water	49
4.8 Ecologie	51
4.9 Bomeneffectanalyse.....	53
4.10 Archeologie.....	54
4.11 Cultuurhistorie	56
4.12 Kabels en leidingen.....	58
4.13 Duurzaamheid.....	58
5 JURIDISCHE PLANOPZET	60
5.1 Inleiding.....	60
5.2 Opbouw regels en verbeelding	61
6 UITVOERBAARHEID	65
6.1 Economische uitvoerbaarheid	65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlagen bij toelichting:

1. PJ Milieu BV, 'Verkennd bodemonderzoek Jachthuislaan 55 Soest', 17 juli 2017;
2. LBP Sight, 'Buitenplaats Eickenhorst aan de Jachthuislaan 55 in Soest, Akoestisch onderzoek wegverkeer', 19 februari 2019;
3. LBP Sight, 'Notitie – Akoestische situatie wegverkeer koetshuis', 19 februari 2019;
4. Eco Reest BV, Quickscan Wet natuurbescherming Jachthuislaan 55 te Soest', 18 juli 2017;
5. De Steekproef bv, 'Soest, Jachthuislaan 55 (Gemeente Soest, Utr.) Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Booronderzoek, Verkennende en Karterende Fase', juli 2017;
6. Ecogroen bv, 'Landgoed Eickenhorst, BEA ten behoeve van ontwikkeling landgoed Eickenhorst te Soest', 27 november 2018;
7. Nota van Zienswijzen, 18 september 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Koningsweg en Jachthuislaan in Soest is op het perceel aan de Jachthuislaan 55 de buitenplaats Eickenhorst aanwezig. Op deze buitenplaats is de monumentale villa Eickenhorst en bijbehorend een koetshuis gesitueerd, met daaromheen een parkachtige tuin van circa 1,5 ha met een grote vijverpartij en monumentale bomen.

De villa staat al geruime tijd leeg en sindsdien wordt gezocht naar een passende invulling om verwaarlozing tegen te gaan.

De gronden met bijbehorende opstallen zijn recent verkocht en de nieuwe eigenaren zijn voornemens om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van een woonzorgfunctie: levensloopbestendige wooneenheden met een wisselende zorgbehoefte. Het gaat om een complex van gebouwen waar zorgvoorzieningen worden gecombineerd met kleinschalige wooneenheden. Het beoogde zorgconcept is kleinschalig en exclusief, een alternatief voor de reguliere verzorgings- en verpleeghuizen.

Hiervoor is een plan opgesteld waarbij de bestaande gebouwen intern worden verbouwd en ten zuidoosten van de villa een nieuw woonzorggebouw met bijbehorende ondersteunende voorzieningen wordt gerealiseerd. Ook wordt een deel van het omliggende terrein (her)ingericht.

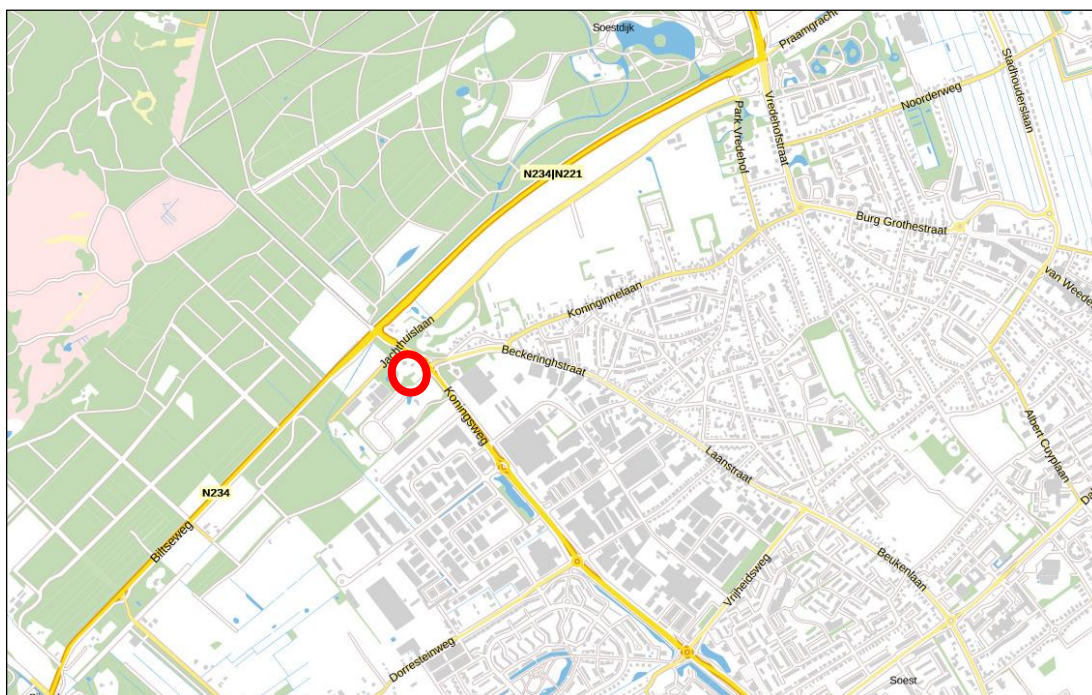
Hoewel het gemeentebestuur van Soest positief tegenover deze ontwikkeling staat, past het initiatief niet zonder meer binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013) en dient een wijziging van de huidige woon- en agrarische bestemmingen plaats te vinden. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Jachthuislaan 55' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied aan de Jachthuislaan ligt in het buitengebied van de gemeente Soest, ten westen van de kern Soest en nabij de gemeentegrens met Baarn. Het perceel heeft een omvang van ca. 1,5 hectare en staat kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie G, nr. 8263.

De locatie maakt deel uit van een overgangsgebied tussen stedelijke functies als onderdeel van de bebouwde kom enerzijds en het landelijk gebied anderzijds. Het perceel wordt in het noorden begrensd door de Koningsweg, een belangrijke (doorgaande) ontsluitingsweg in Soest. Direct oostelijk van het perceel zijn agrarisch gronden gesitueerd en in het zuiden is een paardenhouderij aanwezig. De Jachthuislaan zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het westen.

In bijgaande figuren 1 en 2 (volgende bladzijde) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



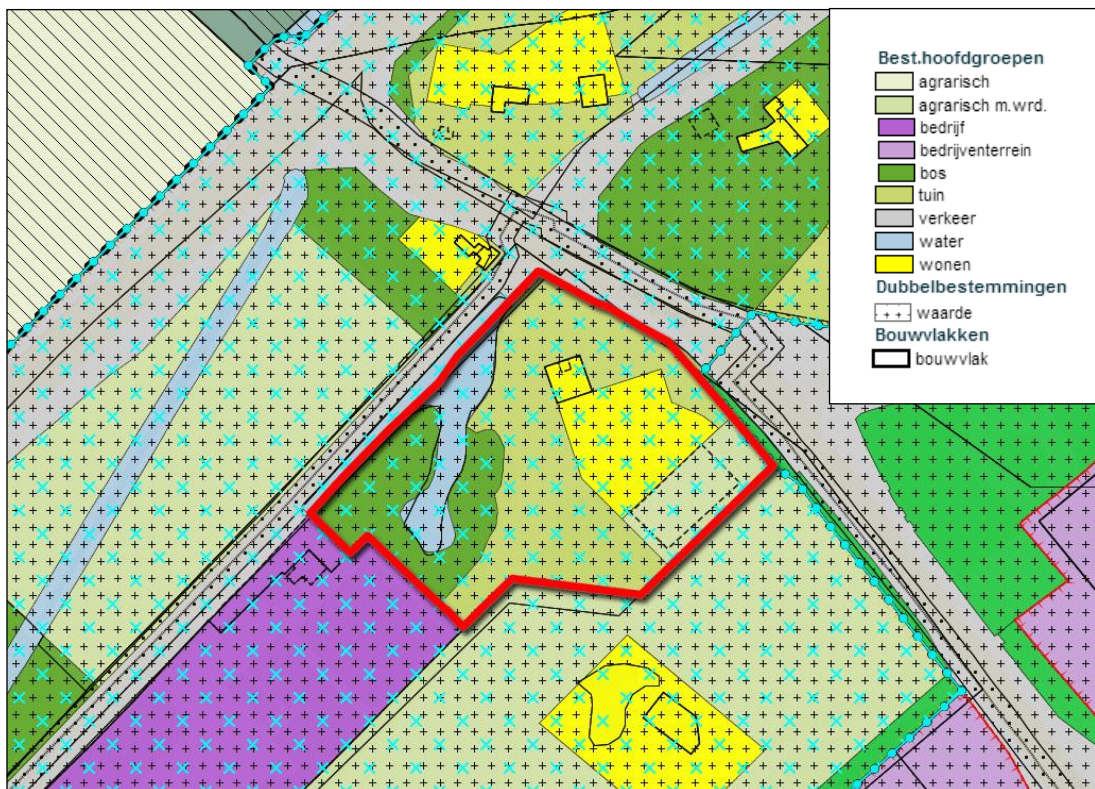
Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' dat op 19 december 2013 door de raad van de gemeente Soest is vastgesteld.

Het plan is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 juni 2015 onherroepelijk.

De monumentale villa, het koetshuis en de direct aangrenzende gronden zuidelijk daarvan hebben de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 van de bijbehorende regels. Ter plaatse mag worden gewoond (hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinshuizen betreffen), al dan niet met een beroep aan huis. Binnen het aangeduide bouwvlak mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven. Specifiek voor de villa is deze op respectievelijk 8 en 11 meter gesteld, waarbij het torentje op de villa een hogere goot- en bouwhoogte mag hebben (respectievelijk 11 en 14 meter). Met vrijstelling kunnen grote woningen en monumenten worden gesplitst in maximaal 2 woningen. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m². De maximale goot- en bouwhoogte zijn gesteld op respectievelijk 3 en 5 meter.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013), met in rood het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden ten noorden en zuidwesten rond de villa maken deel uit van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn er bij de tuin behorende bouwwerken zoals perceelsafscheidings, perceelontsluitingen, parkeervoorzieningen en vlaggenmasten toegestaan. In het oosten van het plangebied is een bestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing. De gronden zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van een grondgebonden veehouderij. Omdat er ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen, zijn er geen gebouwen toegestaan. Wel is voor een groot deel van deze

bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak', aangegeven, waarmee een paardenbak specifiek is toegestaan. In het oosten en zuidoosten van het plangebied is de vijverpartij bestemd als 'Water' en het omringende bosgebiedje als 'Bos - Bostuin'. Binnen deze bestemmingen mogen eveneens geen gebouwen worden opgericht. Verder is over het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' van toepassing. Dit betekent dat geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend, of de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

Tot slot zijn er nog een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing, ter bescherming van bepaalde waarden. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Hoge verwachting', en 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel zijn er diverse uitzonderingsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan gaat uit van een woonzorgfunctie in zowel de bestaande villa Eickenhorst (7 woonzorgeenheden), het bestaande koetshuis (2 woonzorgeenheden) en een nieuw te bouwen woonzorggebouw (27 woonzorgeenheden) met bijbehorende ondersteunende voorzieningen. De gebruiks- en bouwregels van de huidige bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' laten deze ontwikkeling niet toe. Voor dit plan dient derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden en bijbehorende planprocedure doorlopen te worden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie weergegeven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang (kunnen) zijn voor het plan. In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. Ten slotte zet hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen, waarbij zowel op de economische uitvoerbaarheid wordt ingegaan, alsook op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (resultaten van de inspraak en het overleg).

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het projectgebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, wordt eerst een korte beschrijving van de bestaande locatie in groter verband weergegeven, alsmede de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf. Ook wordt de beoogde planontwikkeling beschreven.

2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

De planlocatie ligt aan de voet van de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en 't Gooi, in de zogenaamde Laagte van Pijnenburg.

Tot ver in de middeleeuwen maakte dit gebied deel uit van een nog niet ontgonnen gebied dat zich uitstreckte van de hogere zandgronden tot het lager gelegen veengebied dat aan de voet hiervan lag. Eeuwenlang zijn deze zogenaamde woeste gronden onderdeel geweest van het traditionele landbouwsysteem.

De ontginning van het gebied gaat terug tot rond 1400. De opstreckende strokenverkaveling liep tot aan de hogere zandgronden en is tot op vandaag herkenbaar. Vervolgens werden door welgestelden uit de stad vanaf de 17^e eeuw diverse landgoederen en royale buitenplaatsen gesticht.

Een daarvan is Pijnenburg, gelegen aan de Biltseweg. Met het stichten van deze landgoederen en buitenplaatsen begon ook de kleinschalige ontginning van woeste gronden zoals die op veel landgoederen van de Utrechtse Heuvelrug is terug te vinden.

Oorspronkelijk heette Eickenhorst 'Veenhuis'. De Veenhuijsen was een belangrijke plek in Soest en wordt vanaf 1464 genoemd. Er zijn vermoedens dat in 1404 ter plaatse een herberg werd gebouwd. Voor de doorvaart van veen naar de Praamgracht werd voor al het gestoken veen afkomstig van Soest, Hees, Eult Pijnenburg en Nonnenveen tol geheven. De turf werd over de gegraven Praamgracht richting Grote Melm en via de Eem naar Amsterdam vervoerd.

In het midden van de 17^e eeuw stonden er aan de Soester zijde twee relatief grote woningen op Veenhuijsen.

Bij de Veenhuijsen behoorden toen de nodige bouw-, wei- en veenlanden ook heideveld, houtgewas en "plantagie".

In de eerste helft van de 19^e eeuw ontwikkelde de Veenhuijsen zich tot een echte buitenplaats met een herenhuis, koetshuis, tuinmanswoning, tuinen en parkbos.

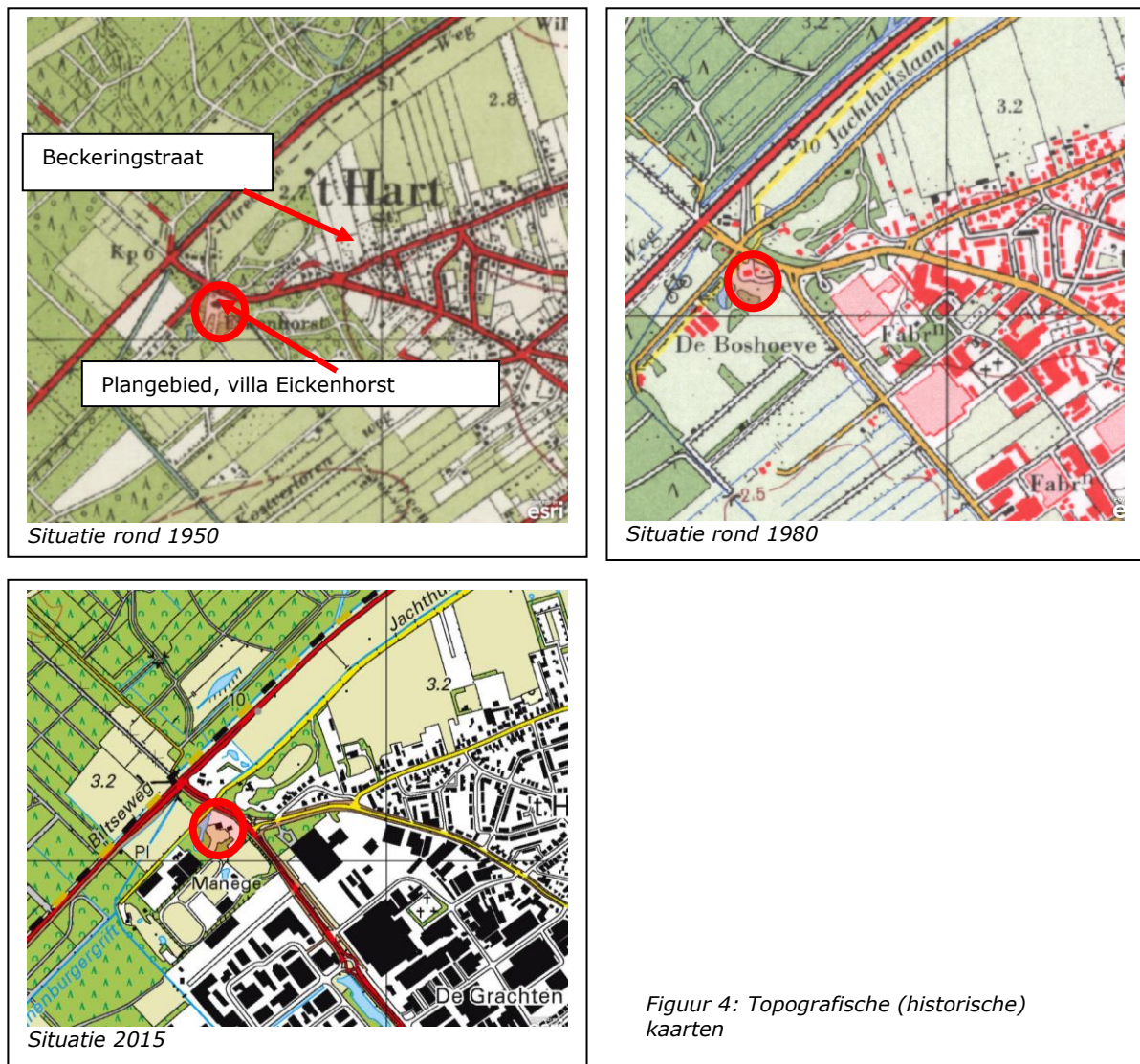
In 1865 kocht Gerrit Weverlink uit Amsterdam de buitenplaats en gaf het de naam Eickenhorst. In 1898 werd het pand in opdracht van de toenmalige eigenaar Adrianus Beckeringh uit Amsterdam ingrijpend verbouwd en kreeg het zijn chaletachtige uiterlijk.

In 1949-1950 is het pand in opdracht van de 'Diaconie Nederlands Hervormde Kerk' naar een ontwerp van P. Beekman uit Soest, verbouwd tot kraaminrichting annex rust- en verpleeghuis.

In 1995 kwam het pand in particulier bezit. Het pand werd toen naar een ontwerp van Dik Smeding uit Amsterdam gerenoveerd. Toen is de serre en koetshuis met zwembad toegevoegd en het tuinontwerp aangepast.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

De planlocatie ligt in het landelijk gebied van de gemeente Soest en vormde tot medio jaren zeventig van de vorige eeuw ook de begrenzing, afronding van de Beckeringsstraat, met aanliggend lintbebouwing.



Pas na aanleg van de Koningsweg en de opwaardering naar de N221 in samenhang met de ontwikkeling van de zuidelijk gelegen bedrijventerreinen, is het gebied feitelijk onderdeel gaan uitmaken van het stedelijk gebied.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Op het perceel staat de villa Eickenhorst. Een robuuste villa van circa 2400 m³, die voorkomt op de gemeentelijke monumentenlijst. Verder bevindt zich op het perceel een koetshuis van 500 m³ met daarom heen een parkachtige tuin van circa 1,5 ha met karakteristieke bomen.

Het geheel wordt omzoomd door een fraai aangelegde en verzorgde parktuin met grote vijverpartij met fontein en brug, vele oude bomen en diverse wandel- en looppadjes.



Voorzijde (entree) villa Eickenhorst



Koetshuis



Vijverpartij gezien vanuit zuiden



Vijverpartij gezien vanuit noorden



Villa Eickenhorst met tuin



Paardenbak

Figuur 5: Foto's bestaande situatie Jachthuislaan 55 (bron: Funda)

De planlocatie ligt daarmee in een kleinschalig landschap waarin het besloten landgoedkarakter goed behouden is gebleven.

In het zuidoosten van het plangebied is een paardenbak (buitenrijbaan) met bijbehorende voorzieningen zoals een stapmolen aanwezig.

Het perceel wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Jachthuislaan. De Jachthuislaan zelf staat in verbinding met de Koningsweg (N221). De Koningsweg sluit in westelijke richting aan op de Biltseweg (N234). Beide wegen vormen een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van het noordwestelijk deel van Soest.

Bijgaande foto's als onderdeel van figuur 5 geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied weer.

De redengevende monumentbeschrijving

Zoals aangegeven is de villa Eickenhorst aangewezen als een gemeentelijk monument. Bovendien maakt het Landgoed Eickenhorst deel uit van het beschermde dorpsgezicht 'Het gebied Kostverloren'.

De redengevende monumentbeschrijving kan daarbij als volgt worden weergegeven.

Cultuurhistorische waarde

De villa is een van de vertegenwoordigers van de tijd waarin Soest langzaam groeide en uitbreidingen plaatsvonden langs hoofdwegen. De streek waarin Soest lag was vanaf de 18^e eeuw en vooral in de 19^e eeuw erg in trek om er royale villa's te bouwen op ruime percelen, waarop een tuin werd aangelegd. Villa Eickenhorst is een sprekend voorbeeld van dit tijdsbeeld en bezit bovendien nog een hoge authenticiteit. De villa staat prominent en volledig vrij op enige afstand van de straat op het grote perceel.

De bouwmassa

De villa wordt gekenmerkt door een schilderachtige bouwmassa, een compositie van bouwdelen bestaande uit een vierkante hoofdvorm, verrijkt met een toren, verschillende dakvlakken (richtingen), balustrade, geaccentueerde entree en aanbouw, die tijdens verschillende bouwfasen tot stand zijn gekomen en tot één samenhangend geheel zijn gesmeed. De gevelindeling weerspiegelt de interne ruimtelijke structuur.

De gevels

Kenmerkend voor de buitengevels is de gepleisterde afwerking, waarin vooral bij de vensters en in de geveltoppen van de villa een relatief bescheiden aantal repeterende decoratieve elementen is opgenomen. Met name de vrijhangende houten decoraties in de geveltoppen en het schijnbare vakwerk in de toren dragen bij aan het eigen karakter van de villa. Maar ook de geaccentueerde ingangspartij met daarboven de toren en de grote erker maakt het tot een prominent geheel. De achtergevel is zoals gebruikelijk het eenvoudigst.

Kapconstructies

Als gevolg van de compositie van de bouwdelen bestaat de kapconstructie van de villa uit verschillende onderdelen, die nauw met elkaar verbonden zijn. De rechte dakvlakken hebben voor de bouwtijd gangbare dekbalkjukken die de dakvlakken en het platte dak dragen. Daarnaast het rechterdeel, dat de vorm van een zadeldak heeft en een later bouwphase als de andere kap, met A-vormige

trekspanten. Daarnaast het toren dak meen een ingesnoerde spits en de platte daken dien het resterende deel van het dak zijn. Het dak als geheel is daardoor een eenmalig samenstel van enkele verschillende kapconstructies. De kapconstructies zijn daardoor onderdeel van de hoofdstructuur en de bouwmassa van het pand in een eenmalige constellatie.

Het terrein / de tuin

De villa ligt van de weg terig, midden in het restant van een landschappelijk aangelegde tuin, die oorspronkelijk groter was. Rechts van het huis bevindt zich een vijverpartij, met daarbij een grote beuk. Voor het huis is een ovaal gazon aanwezig, omgeven door een grindpad. Achter het huis een enigszins glooiend terrein met enkele oude bomen, waaronder een mammoetcypres en een moerascypres. Langs de weg staan vooral eiken.

2.4 Nieuwe situatie plangebied

2.4.1 Het initiatief

Door de nieuwe eigenaren van het perceel aan de Jachthuislaan 55 in Soest is een plan opgesteld waarbij de huidige woonfunctie op het perceel wordt gewijzigd in een woonzorgfunctie voor het 'Het Gouden Hart' (HGH). Zorgverlening volgens HGH staat voor kleinschalig wonen op een monumentale locatie voor mensen die kwetsbaar ouder worden en somatische en /of psychogeriatrische zorg op maat nodig hebben. HGH werkt volgens een beproefde visie en organisatie en functioneert met succes op diverse andere locaties in Nederland.

Hiervoor is een plan opgesteld waarbij de bestaande gebouwen intern worden verbouwd en ten zuidoosten van villa Eickenhorst, ter plaatse van de huidige paardenbak, wordt een nieuw woonzorggebouw met bijbehorende ondersteunende voorzieningen gerealiseerd. Ook wordt een deel van het omliggende terrein (her)ingericht. In figuur 6 is dit in beeld gebracht.



Figuur 6: Herontwikkeling de Eickenhorst in Soest (bron; Landscape studio)

2.4.2 Het programma

De bestaande villa Eickenhorst wordt intern verbouwd zodat ruimte geboden wordt voor maximaal 7 woonzorgeenheden. Diverse bestaande functies in het gebouw, zoals de bibliotheek, blijven gehandhaafd.

Ook het bestaande koetshuis (inclusief de kelder) wordt intern verbouwd, en wel zodanig dat er 2 woonzorgeenheden worden gecreëerd.

Het nieuw te bouwen woonzorggebouw gaat uit van maximaal 27 zorgappartementen, alsmede diverse centrale voorzieningen.

Binnen het programma wordt een variëteit aan appartementen aangeboden waaronder appartementen voor echtparen, cliënten met een zwaardere zorgindicatie. De woonzorgvoorziening is bedoeld voor mensen die vanwege dementie en ouderdom 24 uur per dag intensieve ondersteuning nodig hebben bij de persoonlijke verzorging en de invulling van de dag.



2.4.3 Het inrichtingsplan

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een nieuwe ontmoetingsgerichte zorgvoorziening dat op enige afstand (ruim 40 meter) van de bestaande villa gepositioneerd wordt aan de zuidrand van het landgoed.

De beoogde ontwikkeling speelt naadloos in op de bestaande situatie op het landgoed en in het bijzonder op de landschapstructuur; met de aanwezige karakteristieke bomen, de fraai aangelegde parktuin met grote vijverpartij met fontein en brug en niet in de laatste plaats, de diverse wandel- en looppaadjes.

Bij de aanleg van het park in de Engelse landschapstijl is uitgegaan van paden, die als het ware in een lobbenstructuur zijn gerealiseerd. Gevolg is dat de paden een haast oneindige lengte lijken te krijgen tussen het in lobben aangelegde dichtere en wat meer hogere groen.

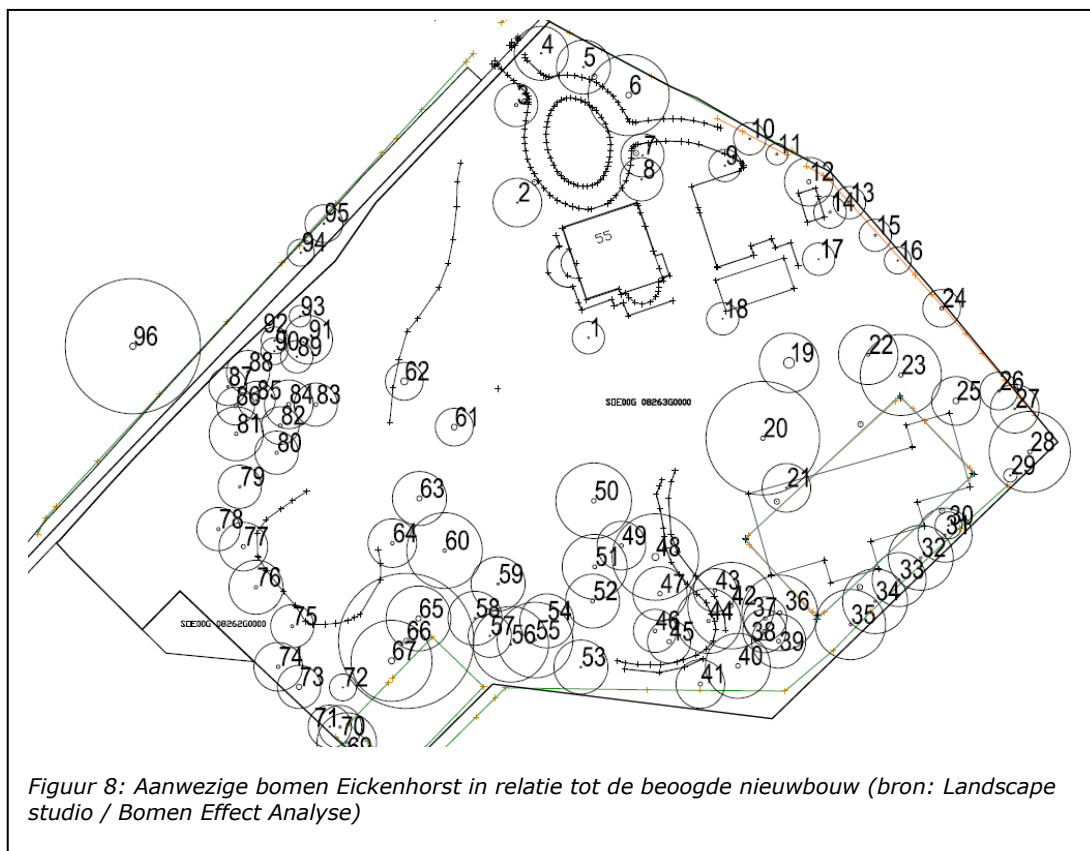
De huidige kwaliteiten van de buitenplaats komen deels voort uit deze opzet. De wandelaar wordt de illusie geboden van een oneindige landschappelijke ruimte met afwisselend doorgezichten en gesloten delen, als gevolg van deze vingerachtige lobbenstructuur en de groene als wand als decorstuk op de grens met de aangrenzende percelen.

Op het terrein zijn diverse karakteristieke bomen aanwezig, in het bijzonder nabij de beoogde nieuwbouw; de Thuja (levensboom), Sequoia (mammoetboom), de Lindeboom en een Eikenboom, respectievelijk nr. 20, 19, 22 en 23 uit figuur 8.

Deze enorme bomen op het terrein geven een andere perceptie van maat en schaal. Het groen en de natuur geven de mogelijkheden om het nieuwe gebouw zorgvuldig in te passen.



Figuur 7: Lobbenstructuur en schetsplan ontwikkeling Eickenhorst (bron: Landscape studio)



Deze bomen kunnen allemaal behouden blijven. Alleen voor de levensboom geldt dat aan één zijde beperkte snoei nodig is. In 2017 is door Bleekemolen bomen beoordeeld dat de levensboom hiervan geen hinder ondervindt. Deze beoordeling is 30 oktober 2018 geverifieerd door WBG advies. WBG advies ondersteunt de eerder gemaakte analyse.

Geadviseerd wordt om voor de realisatie van het bouwplan en de aanleg van parkeerplaatsen 17 bomen te kappen. Deze bomen zijn veelal redelijk ontwikkeld, maar zijn vervangbaar. Door deze bomen te kappen, kunnen meer waardevolle exemplaren behouden blijven

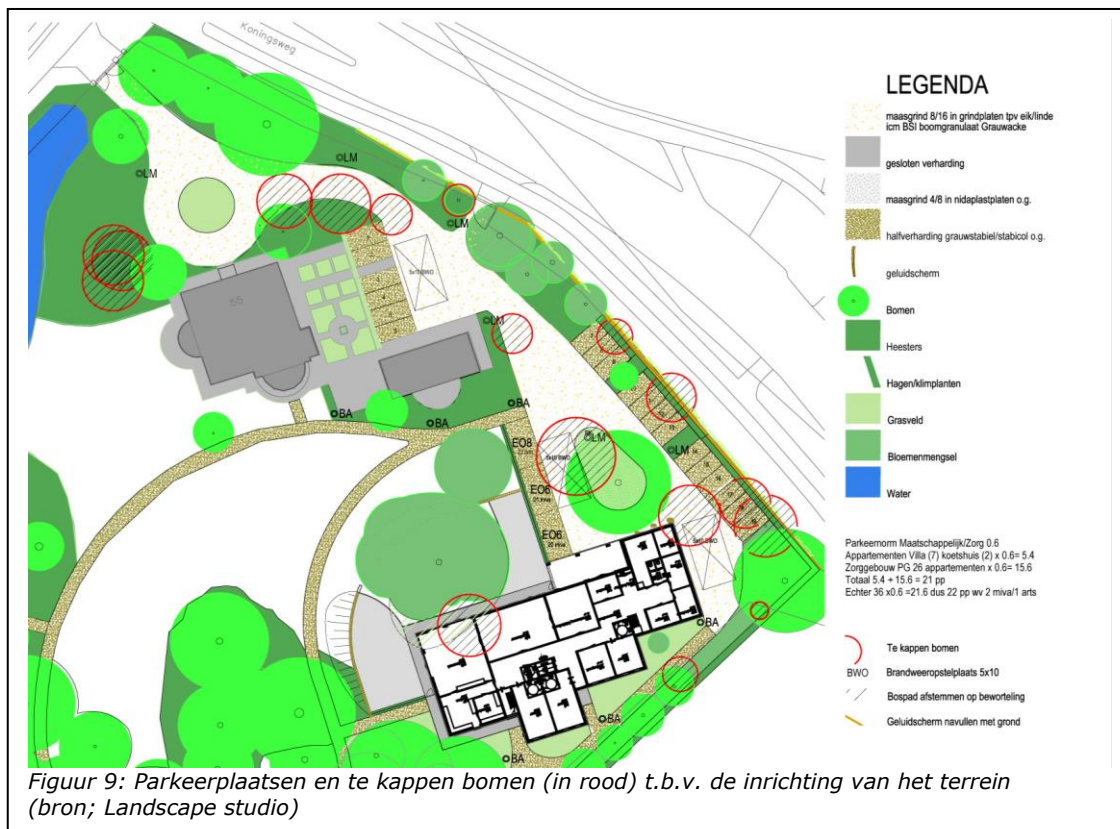
Bebouwing in relatie tot de parkachtige tuin

De nieuwbouw op het terrein reageert op de aanwezige lobbenstructuur, waarin het bestaande hoofdgebouw manifest blijft en de beoogde nieuwbouw ondergeschikt wordt gemaakt aan het hoofdgebouw (villa Eickenhorst), onder meer door de situering op het perceel en de aangebrachte verspringen.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige paardenbak. Groot voordeel hiervan is dat er relatief weinig bomen gekapt hoeven te worden.

Het nieuwe woonzorggebouw wordt omsloten door de vier genoemde karakteristieke bomen (Levensboom, Mammoetboom, Lindeboom en Eikenboom) en een karakteristieke Beukengroep aan de zuidwestzijde. Om meer duidelijkheid te krijgen over de in acht te nemen afstand en er zeker van te zijn dat de nieuwbouw geen negatief effect heeft op het voortbestaan van deze

bomen en boomgroep is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.9 van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw voldoende afstand heeft ten opzichte van de bomen. Alleen voor de levensboom geldt dat aan één zijde beperkte snoei nodig is. Beoordeeld is dat de levensboom hiervan geen hinder ondervindt. Omwille van de terreininrichting en in het bijzonder het parkeren, alsmede de onderhoudstoestand van enkele bomen worden er desalniettemin in totaal 17 bomen gekapt. In figuur 9 zijn de te kappen bomen rood aangeduid. In de genoemde BEA wordt hierop ook ingegaan.



Gebouwstructuur nieuw woonzorggebouw

Om het meebewegen met het landschap mogelijk te maken is gekozen voor een gebouw dat uit vier delen bestaat. Zo ontstaat een gebouw dat door de verspringing van de bouwdelen reageert op de voornoemde direct aangrenzende monumentale bomen rondom het gebouw maar ook buitenruimte overlaat voor daglichttoetreding en het verblijf buiten. Daarnaast is de toegepaste 'vierdeling' van de gebouwen geschikt om optimaal te profiteren van het uitzicht en het doorzicht, waarbij alle genoemde landschapsfenomenen aan bod komen.

Er ontstaat een logische orde doordat het gebouw in de orthogonaliteit van de villa wordt geplaatst.

Tussen de Mammoetboom en de Lindeboom bevindt zich de hoofdbenadering naar het gebouw. Het eerste bouwdeel wordt volledig afgeschermd door de grote Lindeboom. Voorrijdende auto's kunnen om deze boom heen rijden naar het door groen afgescheiden parkeren.

In de overige bouwdelen bevinden zich de diverse gezamenlijke voorzieningen voor de cliënten, met zo veel mogelijk openheid naar de bomen en het plantsoen met de vijver en de fontein. Door de vierdeling is er doorkijk en doorgang mogelijk met zicht op de grasweide en de plekken aan die zijde van het gebouw. Boven op de 1^e en 2^e verdieping bevinden zich in hoofdzaak de 27 appartementen die door de vierdeling ook in het openbare binnengebied optimaal contact houden met de groene omgeving.

De vier bouwdelen kennen een getrapte opbouw. Nabij de zeer hoge Beukengroep en de Lindeboom is het gebouw drie lagen hoog. Nabij de Koningsweg is het gebouw twee lagen. Naar het plantsoen toe trapt het gebouw van één via twee naar drie lagen.

De lage daken zullen met enigszins overhangend groen worden bedekt.

Interactie en het spel van licht ruimte wordt in het gebouw beleefbaar.

Cliënten en bezoekers houden contact met de directe buitenruimte; met het volwassen beukenbos, de waterloop met vijver als natuurlijke, maar ook de donkerte achter de Thuja (levensboom) en Sequoia (mammoetboom).

De cliënten krijgen de mogelijkheid aan de zijde van de Reuzenboom, de Levensboom en het plantsoen een royaal vlak betegeld terras te betreden als uitloop van de woonkamers en het restaurant. Het terras is besloten gemaakt door middel van een haag van 0,7 m hoog.

Verkeer en parkeren

Zoals reeds genoemd in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting wordt het plangebied middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Jachthuislaan. Deze situatie wijzigt niet. Wel wordt de interne ontsluitingsstructuur zodanig aangepast dat het nieuwe woonzorggebouw op een goede manier is te bereiken. In dit kader zal de bestaande grindverharding op het terrein in zuidoostelijke richting worden doorgezet.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Per appartement wordt uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen. Daarbij wordt de parkeernorm voor zorgwoningen aangehouden, zoals aangegeven in de nota 'Parkeernormen auto en fiets' (3^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017). Een zorgwoning wordt hierin gedefinieerd als zijnde een woning voor intramurale zorg binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Uitgaande van in totaal maximaal 36 zorgwoningen betekent dit dat in het plan minimaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het plan is hiermee rekening gehouden door 22 parkeerplaatsen aan de noordoostzijde van het terrein te realiseren. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 9 van deze plantoelichting.

3 BELEIDSKADERS

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het hergebruik van de bestaande villa Eickenhorst en nieuwbouw voor wooneenheden die deel uit maken van een woonzorgcomplex gericht op senioren.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Behoefte

In de voorliggende plannen wordt uitgegaan van maximaal 36 woonzorgeenheden: 7 in de bestaande villa Eickenhorst, 2 in het bestaande koetshuis en 27 in een nieuw te bouwen woonzorggebouw. Het plan is ingegeven door concrete huisvestingsvraag van zorgaanbieders voor een wooninitiatief voor ouderen met dementie dan wel andere zorgbehoefte.

Het doel van de zorg zal zich in hoge mate richten op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager, waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving.

Een dergelijk woon-zorgconcept is in Soest en directe omgeving niet aanwezig. Ondanks dat het Rijksbeleid gericht is op het minder beschermd huisvesten van ouderen (sector Verpleging en Verzorging; V&V) en van cliënten in de gehandicaptenzorg (GZ), staat daar een sterke veroudering van de regiobevolking tegenover. Dit stuwt de te honoreren vraag weer op.

		Bevolking		
		Bevolkingssamenstelling op 1 januari		
		Leeftijd		
		Demografische druk		
Regio's	Perioden	Totale druk	Groene druk	Grijze druk
		%		
Nederland	2010	64,0	38,9	25,1
	2015	67,9	38,0	29,9
	2016	68,5	37,9	30,6
	2017	69,0	37,8	31,3
	2018	69,6	37,6	32,0
Soest	2010	72,0	41,5	30,5
	2015	81,0	42,2	38,8
	2016	82,3	42,4	39,9
	2017	82,8	42,6	40,3
	2018	83,3	42,4	40,9

Tabel 1: Regionale bevolkingsprognose (bron: CBS Statline, 14 december 2018)

In tabel 1 is de zogenaamde demografische druk in Soest weergegeven, ten opzichte van Nederland. *Demografische druk* is een begrip dat de verhouding

aangeeft tussen de som van het aantal personen van 0-19 jaar en 65 jaar of ouder en de personen in de zogenaamde 'productieve leeftijdsgroep' van 20-64 jaar. Het cijfer van de demografische druk geeft inzicht in de verhouding tussen het niet-werkende deel van de bevolking en het werkende deel van de bevolking. *Groene druk* is de verhouding tussen het aantal personen van 0 tot 20 jaar en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Het cijfer van de groene druk laat de verhouding tussen de jeugd en de 'productieve leeftijdsgroep' zien. *Grijze druk* geeft de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar weer. Dit cijfer laat de verhouding tussen de ouderen en de 'productieve leeftijdsgroep' zien.

De grijze druk in Soest is hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook de woonvisie Soest (zie paragraaf 3.4.2) constateert dat het aandeel van ouderen in de loop der jaren steeds verder toe neemt. Waar ze in 2015 17,7% van de gehele bevolking in de gemeente Soest vormden, is dat in 2030 opgelopen tot ruim een kwart van de bevolking (25,4%).

Daarmee neemt ook de vraag naar de doelgroep voor de voorgestane ontwikkeling van woonzorgeenheden voor ouderen toe.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Met het herontwikkelen van de buitenplaats Eickenhorst tot een woonzorgfunctie worden diverse zorgfuncties gecombineerd en wordt onnodig ruimtebeslag voorkomen. Daarbij wordt door de initiatiefnemers nadrukkelijk ingespeeld vanuit de gedachte dat zorgverlening vanuit een buitenplaatsomgeving en de bijbehorende rust en de ruimte zal bijdragen aan een kwalitatief hoge behandeling van de zorgvragers. Niet in de laatste plaats geldt dat deze buitenplaatsen momenteel voor particuliere bewoning nauwelijks afzet vinden. Buitenplaats Eickenhorst stond dan ook al geruime tijd te koop. Onderhoud en met name het landschaponderhoud vraagt om een gedegen en standvastige economische drager. Oftewel, een functie die past bij de buitenplaats, en deze in ere kan herstellen en behouden.

Onder meer door de bestaande villa om te bouwen, met behoud van de details en karakteristiek en het benutten van de lege ruimte ter plaatse van de aanwezige paardenbak, is sprake van een efficiënt ruimtegebruik.

Dergelijke functies, die optimaal inspelen op het aanwezig groen, kunnen in de bebouwde kom niet of nauwelijks ontwikkeld worden.

Tot slot geldt dat hier weliswaar sprake is van een buitenstedelijke ligging (zie rode contour uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening), maar feitelijk van een ingesloten functie, direct grenzend aan de N234/N221 en de bedrijfsbebouwing zuidelijk van het plangebied.

Op grond van bovenstaande motivering wordt geconcludeerd dat aan de motiveringseis van de 'ladder' wordt voldaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening. Vervolgens is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakeling van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

Algemene beleidslijnen

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Landelijk gebied

Provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen, maar ook om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij.

Ook het te realiseren Natuurnetwerk Nederland (NNN) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van de NNN het belang voor de kwaliteit van de natuur, voor de ecologische samenhang en voor de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.).

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit.

Het betreft in dit kader het zogenaamde NatuurNetwerk Nederland (NNN), voorheen ook bekend onder de naam Ecologische HoofdStructuur (EHS).

Het NNN is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van dit NNN. Het NNN zal behouden en verder ontwikkeld worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Om dit zeker te stellen geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van het NNN niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd.

Het is mogelijk dat ook ontwikkelingen buiten het NNN van invloed zijn op het functioneren van het NNN. Daarbij is te denken aan ontwikkelingen die een verstorende invloed hebben, of ontwikkelingen die leiden tot aanpassingen van het watersysteem in de buurt van een verdrogingsgevoelig natuurgebied. De provincie vraagt gemeenten te voorkomen dat ontwikkelingen in de nabijheid van het NNN een negatieve invloed hebben op het functioneren van het NNN.

Relatie met het plangebied

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Het voorliggende plan gaat uit van het hergebruik van de villa en nieuwbouw voor wooneenheden die deel uit maken van een woon-zorgcomplex gericht op senioren, waarvan de bewoners gebruik kunnen maken van de zorgvoorzieningen op hetzelfde complex. Dit past in dit provinciale beleid. Met het plan wordt immers een ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied van de gemeente Soest behaald. De bestaande villa wordt in ere hersteld, het park wordt goed onderhouden en er is slechts sprake van toevoeging van nieuwe bebouwing, ter plaatse van de huidige paardenbak.

De beoogde herinrichting van het perceel en landschapsontwikkeling zal een positieve impuls geven aan de bestaande natuurwaarden en de verschillende soorten flora en fauna binnen en nabij het terrein. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van het NNN (zie ook paragraaf 4.8 van deze plandoelstelling).

Van enige inbreuk op het landelijk gebied is geen sprake. Het plangebied valt weliswaar net buiten de rode contour van het provinciale beleid, maar vormt als het ware een ingesloten functie in bestaand stedelijk gebied, met zuidelijk de industrie bebouwing, noordelijk de N221 en stedelijke bebouwing en aan de zuidwestkant de aanwezige paardenhouderij.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten van Utrecht op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's, waaronder:

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Natuur;
11. Recreatie.

Vooraf de thema's 'Cultureel erfgoed', 'Landschap' en 'Landelijk gebied' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. Het beschermingsregime is daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 4.10 en 4.11.

Bovendien is het landschapsplan sterk geënt op de cultuurhistorische waarde van het gebied (gebouwen in een parkachtige tuin met lobbenstructuur) en wordt deze structuur ook behouden. Zie ook paragraaf 2.4.3 van deze toelichting.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug' zodat artikel 1.8 uit de PRV van toepassing is. Dit betekent dat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten opgenomen moeten worden. De 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen' speelt hierbij als informatiebron, inspiratiebron en onderlegger voor ruimtelijk beleid een belangrijke rol. Tegelijkertijd wordt in de PRV aangegeven dat landschap geen statisch plaatje is, en altijd in ontwikkeling is. Dynamiek hoort daarin.

Het landschap van de Utrechtse Heuvelrug onderscheidt zich sterk van de omliggende vlakkere, meer open landschappen. Er komt veel bos voor op de Utrechtse Heuvelrug, dat wordt afgewisseld met heide, vennen en stuifzand. Open plekken zijn gerelateerd aan het bos en niet aan de wegen. Voor de Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug worden geen grootschalige ontgrondingen toegestaan. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve

ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Zoals genoemd in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is hier al vele jaren sprake van een landgoed/villa, met een prachtige landschapstuin. De voorgenomen planontwikkeling speelt daarop in.

Landelijk gebied

In artikel 3.2 van de PRV is bepaald dat er in het landelijk gebied in principe geen bestemmingen en regels zijn toegestaan die betrekking hebben op (nieuwe) verstedelijking.

Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk, zoals de uitbreiding van (bestaande) stedelijke functies tot maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime (artikel 3.8 PRV). Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.

In dit kader wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer stukken heeft overlegd waaruit blijkt dat de financiële noodzaak blijkt voor een uitbreiding met meer dan 20% van de bestaande bebouwing. In het vooroverleg met de provincie (ex artikel 3.1.1 Bro) is hieraan gerefereerd.

Bovendien maakt de ligging van het plangebied in de buitenplaatszone enige verstedelijk mogelijk indien deze een bijdrage levert aan het behoud en het versterken van deze aanwezige waarden. In de voorgaande paragrafen 2.4.3, 3.1.1 en 3.2.1 is hierop al ingegaan.

3.2.3 Conclusie provinciaal

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende provinciale beleid.

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Op 1 januari 2013 zijn de waterschappen Vallei en Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Dit nieuwe waterschap heeft nog geen eigen waterbeheersplan. Dat betekent dat het Waterbeheersplan van het voormalige waterschap Vallei en Eem blijft gelden voor het plangebied. Dit plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

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

Zoals reeds aangegeven moet in ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, een waterparagraaf worden opgenomen waarin de

belangrijkste wateraspecten in beeld worden gebracht en afgewogen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

De gemeenteraad van Soest heeft 29 oktober 2009 de 'Structuurvisie Soest 2009-2030' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn op basis van maatschappelijke trends, de bestaande situatie en het vigerende beleid uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn verschillende waarden en belangen afgewogen. Zo mogelijk zijn belangen gezamenlijk ontwikkeld. De Structuurvisie geeft een streefbeeld voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2030. Hierin doet de gemeenteraad uitspraken over alle onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn.

Op grond van de bijbehorende structuurvisiekaart maakt het plangebied deel uit van 'de Groene mantel'. Hier geldt het principe dat eerst het landschap een duidelijk en sterk profiel moet krijgen: van het relatief droge en dichtbegroeide zuidoostelijke deel van Soesterveen moet een geleidelijke overgang gemaakt worden naar het nattere en opener noordelijke deel. Deze accenten worden versterkt door toevoeging van houtwallen, landschapselementen, waterpartijen en vernatte veengebieden, aansluitend op de binnen de EHS gewenste natuurdoeltypen. Binnen dit versterkte landschappelijk kader kan geleidelijk en gedoseerd op een aantal plekken woningbouw plaatsvinden.

Omdat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op de herontwikkeling van de villa en nieuwbouw ter plaatse van de paardenbak (buitenrijbaan), waarmee geen natuur of landschapswaarden teloor gaan, past het plan naadloos binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Nota: Wonen in Soest, september 2012

Zoals in bijgaande figuur 12 goed is te zien neemt het aandeel van ouderen in de loop der jaren steeds verder toe. Waar ze momenteel 17,7% van de gehele bevolking in de gemeente Soest vormen, is dat in 2030 opgelopen tot ruim een kwart van de bevolking (25,4%).

Deze vergrijzing is er voor verantwoordelijk dat de grijze druk in de loop der jaren fors toeneemt tot meer dan 50%.

Met deze waarden loopt de gemeente Soest aardig in lijn met het landelijke beeld. Het CBS voorspelt dat de grijze druk ten opzichte van 2010 (i.e. 25,6%) in 2040 nagenoeg verdubbeld zal zijn tot 48,7% omdat het aantal 65-plussers toeneemt terwijl de potentiële beroepsbevolking fors gaat krimpen. Landelijk neemt het aantal 20-tot-65-jarigen in de periode 2010-2040 met bijna 900 duizend af terwijl het aantal 65-plussers met bijna 2 miljoen toeneemt. De groei van het aantal 65-plussers is in de komende jaren explosief. Landelijk groeit hun aandeel met 76,6%. In Soest groeit het aandeel 65-plussers met

Jaar	Grijze druk
2010	30,5
2015	35,5
2020	38,7
2025	42,1
2030	47,0
2035	50,4
2040	50,8

Figuur 12: Ontwikkeling grijze druk (bron: CBS; bewerking gemeente Soest)

54,5%. De groei is in Soest minder explosief omdat het aandeel ouderen hier momenteel al hoger ligt dan landelijke gemiddeld is.

Naast de boven beschreven woonwens bestaat er ook een groep ouderen die wonen gecombineerd met zorg zoeken. Het betreft dan vaak een voorkeur voor kleinschalig wonen (niet het gevoel van een verzorgingstehuis) waarbij men verzekerd is van zorgaanbod. Dit aanbod hoeft dus niet per definitie in de woning zelf aanwezig te zijn, maar men wil wel de zekerheid hebben dat ze er gebruik van kunnen maken wanneer dat nodig is. Ook hier geldt dat verhuizen wordt uitgesteld tot het moment dat het gewenste object zich aandient of wanneer de situatie dermate is dat men zonder zorg niet verder kan.

Vergrijzing en ontgroening

De beschreven vergrijzing en ontgroening leidt tot de groei van vraag aan één zijde en aan vraagitval aan een andere zijde. Er zal een toenemende vraag ontstaan naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door ouderen en tegelijkertijd zal de vraag naar geschikte woningen door startende huishoudens kleiner worden.

Eerder werd al aangegeven dat de opgave vooral in de bestaande voorraad ligt. Die opgave moet gezamenlijk met marktpartijen worden opgepakt. Bestaande woningen worden nu al 'opgeplust' (levensloopbestendig gemaakt), maar dit proces zal geïntensiveerd moeten worden. Daarnaast zal er gezocht moeten worden naar binnenstedelijke transformatiemogelijkheden. Locaties die nu wellicht een marginale rol hebben of waar leegstand dan wel verpaupering is opgetreden, kunnen omgezet worden naar een woonfunctie die geschikt is voor ouderen.

Concreet gekoppeld aan het woningbouwprogramma kan gesteld worden dat een aantal locaties kansrijk zijn voor woningen geschikt voor senioren. Deze kansrijkheid wordt bepaald door o.a. de ligging ten opzichte van voorzieningen en het voorziene programma. Binnen het huidige programma is dit type het beste in te passen in de centrumontwikkelingen in Soesterberg (campuszone) en in mindere mate op het terrein Molenschot.

Beleidsambities

Vergrijzing is een belangrijke ontwikkeling is voor de komende decennia. De zogenaamde babyboomers zorgen er voor dat het aandeel 65-plussers de komende jaren fors toeneemt.

Steeds meer mensen uit deze groep willen zo lang mogelijk, zelfstandig en in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Ook als ze een (grote) ondersteuningsvraag hebben. Dit sluit aan bij het landelijke concept van zorg in de buurt wat inspeelt in op de wens van bewoners om zolang mogelijk vanuit eigen huis verzorgd te worden.

Het is een trend die in de afgelopen jaren al langer zichtbaar is; cliënten blijven langer thuis wonen en de cliënten die wel naar een zorgvoorziening gaan, zijn gemiddeld genomen de cliënten met een zwaardere zorgvraag. Het bestemmingsplan voorziet vooral in de huisvesting voor deze doelgroep.

3.4.3 Wonen met Welzijn en Zorg

In december 2011 heeft de gemeenteraad van Soest haar visie op wonen met welzijn en zorg vastgesteld. Daarin zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Fysieke opgave

- De fysieke opgave van wonen met zorg voor ouderen, mensen met een (verstandelijke) beperking en psychische stoornis is groot.
- Soesters moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en ook daar waar men wil wonen;
- Opgave dienst zo veel mogelijk binnen de bestaande voorraad gezocht te worden;
- Hoogste prioriteit bij ouderen, met name intramuraal.

Sociale opgave:

- Haal- en brengfuncties van zorg en welzijn worden niet allemaal op wijk- en kernniveau georganiseerd;
- Focus bij zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen ligt bij 75+;
- Bevorderen zelfredzaamheid en participatie bij hulp en ondersteuning is gericht op het aanboren van de eigen kracht.

Als gevolg van de (landelijke) hervorming van de langdurende zorg hebben gemeenten meer taken gekregen in het sociale domein en is de situatie voor burgers met een zorgvraag en voor zorgorganisaties sterk veranderd. In dit kader heeft de gemeente Soest met haar partners gewerkt aan een notitie 'Wonen met zorg' (Atrivé, 2016). Daarin wordt het speel- en krachtenveld op het terrein van wonen met zorg beschreven en zijn de resultaten van onderzoek naar vraag en aanbod aan huisvesting voor senioren en andere mensen met een ondersteunings- en zorgvraag weergegeven. Ook is een voorzet gedaan over de mogelijke taken, rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente Soest op het terrein van wonen met zorg. Uit dat traject kwam de wens naar voren van zowel de raad van Soest als betrokken organisaties om te komen tot een uitvoeringsagenda Wonen met Zorg. Laatstgenoemde is in 2016 verder ingevuld door vastgoedpartijen, zorgpartijen, belangenverenigingen en de gemeente. Deze agenda vormt de leidraad voor de uitvoering in de komende jaren.

Het voorliggende plan voor de Eickenhorst aan de Jachthuislaan past binnen de genoemde fysieke en sociale opgave. Uitgegaan wordt van een woonzorgvoorziening met kleinschalige wooneenheden. De doelgroep bestaat uit kwetsbare ouderen vanaf circa 75 jaar, die bekend zijn met geheugen problematiek/dementieel syndroom en/of problemen ten aanzien van het voeren van de eigen regie van hun leven.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het belangrijkste doel van het LOP, door de gemeenteraad vastgesteld in 2005, is het stimuleren van initiatieven in het buitengebied. Het gaat om initiatieven van particulieren, instanties en gemeenten die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit.

Zoals genoemd gaat met de beoogde ontwikkeling geen landschaps- en natuurwaarden verloren, maar wordt een stevige economische drager geïntroduceerd, die de buitenplaats Eickenhorst ook voor de toekomst kan behouden. Juist omdat er aandacht wordt besteed aan het inpassen van de nieuwe gebouwen in het landschap met aandacht voor natuurontwikkeling, passend bij het landschapstype (in dit geval bos- en landgoederenlandschap), wordt de herkenbaarheid van het landschap en daarmee de landschappelijke identiteit vergroot en past het plan naadloos binnen de uitgangspunten van het LOP.

3.4.5 De groene kernkwaliteit van Soest

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart (zie ook navolgende paragraaf 3.4.5). Het doel van de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

- Het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- Het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- Het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

In het bestemmingsplan zijn geen belangrijke groenstructuren aanwezig. De overgangszone van de villa, de woonzorgeenheden en directe omgeving naar de aangrenzende gronden (buiten het plangebied) is middels de bestemming 'Bos – Bostuin' vastgelegd. Daarmee wordt aangesloten bij de beschermingsregeling voor belangrijke structuurbepalende elementen, waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen.

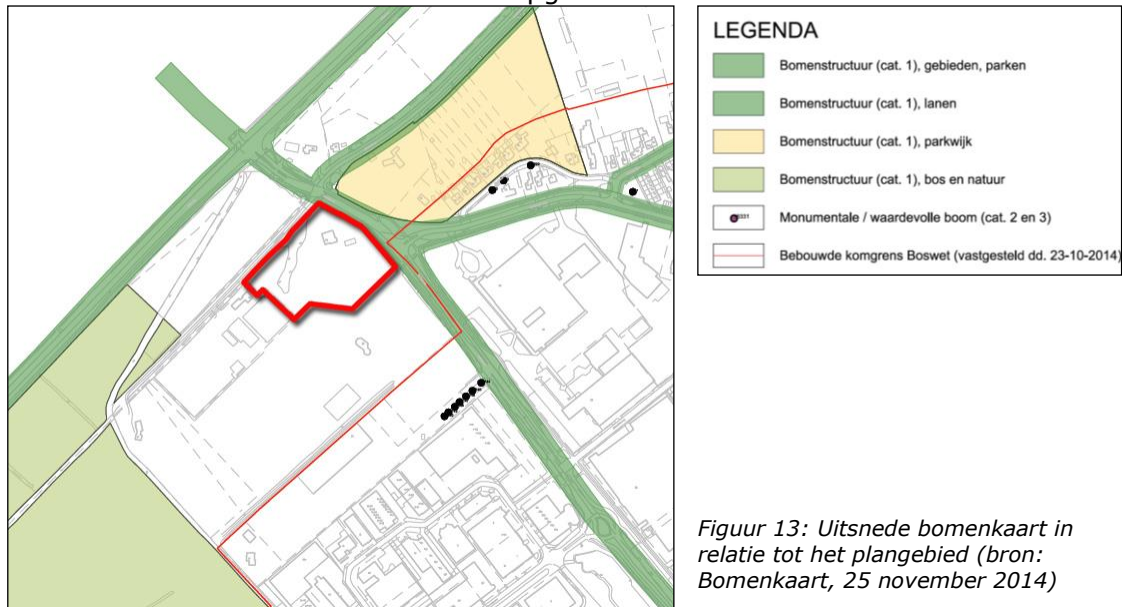
3.4.6 Bescherming en kap van bomen 2012

In de nota "Bescherming en kap van bomen" (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. Het te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart / bomenkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de zogenaamde 'Bomenkaart' van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt een vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld). De vergunning wordt verleend

mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.



Figuur 13: Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied (bron: Bomenkaart, 25 november 2014)

Zoals uit figuur 13 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een van de voornoemde gebieden of locaties. Er zijn op grond van de bomenkaart dus geen beschermwaardige bomen aanwezig. Desalniettemin kan er wel sprake zijn van toekomstige monumentale bomen. In dit kader heeft de initiatiefnemer een zogenaamde Bomeneffectanalyse (BEA) uit laten voeren. Voor de resultaten en conclusies daarvan wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van deze plantoelichting.

3.4.7 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (3^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 2.4.3 van deze plantoelichting is de parkeerberekening voor de beoogde functiewijziging nader toegelicht en is aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen in de uiteindelijke situatie wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'. Bovendien zijn de parkeernormen uit de genoemde beleidsnota in de gebruiks- en bouwregels van dit bestemmingsplan verwerkt, waarbij geldt dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening gehouden dient te worden met deze wijziging.

3.4.8 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

1. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
2. Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest, alsook de Flanken van De Eng. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
3. De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht "Het gebied Kostverloren". Hier is een inspanning ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit gewenst en is welstandsbeoordeling gericht op handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Hiervoor is de zwaarste toetsing van kracht: niveau 1. Dat betekent dat bouwplannen voorgelegd worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en getoetst wordt op hoofdaspecten (zoals de situering op de kavel, gevelopbouw, en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken), deelaspecten (zoals compositie aan- en bijgebouwen en gevelindeling) en detailaspecten (materialen, kleuren en detaillering).

Zoals reeds aangegeven gaat het in voorliggend plan om de herontwikkeling van de bestaande villa, koetshuis en nieuwbouw op het landgoed voor zorgenheden en bijbehorende centrale voorzieningen.

Het bouwplan en inrichtingsplan is vanaf juli 2016 meerdere keren voorgelegd en besproken in de CRK. Naar aanleiding van diverse opmerkingen en adviezen van de commissie is het plan aangepast, zowel betrekking hebbend op de locatie en situering van het nieuwe zorggebouw alsook de architectuur en uitstraling van de nieuwbouw. In de vergadering van de CRK op 25 januari 2019 is het aangepaste inrichting- en beheerplan voorgelegd en besproken. In het bijbehorende verslag van die bijeenkomst is de commissie op hoofdlijnen positief over de plannen. Geconcludeerd wordt dat de kwaliteit van het inrichtingsplan aansluit bij de historisch context en de nieuwe ontwikkeling. Er is veel aandacht besteed aan zichtlijnen, aanwezige beeldbepalende bomen. De inbreng van nieuwe materialen en vormen versterkt de landschappelijke waarde. Na het toesturen van enkele deelaspecten (het verlichtingsplan, de bebording/routing en de inpassing van de containerberging) heeft de landschapskundige van de commissie op 1 februari 2019 in mandaat een positief advies gegeven over het aangepaste inrichtingsplan.

3.4.9 Gemeentelijk waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd en regenwater en grondwater

niet aangesloten mag worden op het vuilwaterriool. Met betrekking tot het onderhavige plangebied wordt ook op dit aspect in paragraaf 4.7 (de Waterparagraaf) ingegaan.

3.4.10 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Ook hiervoor geldt dat voor de relatie met het plangebied verwezen wordt naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

3.4.11 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende gemeentelijk beleid.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor de beoogde planontwikkeling op het perceel aan de Jachthuislaan 55 in Soest.

4.1 Bodem

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

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

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht: ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

4.1.2 *Situatie in het plangebied*

In het kader van de beoogde functiewijziging is door adviesbureau PJ Milieu BV een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op een strategie

¹ PJ Milieu BV, 'Verkennd bodemonderzoek Jachthuislaan 55 Soest', 17 juli 2017

onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL), gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In het grondwater is barium aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

4.1.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

In tabel 2 zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

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

Tabel 2: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

4.2.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling maximaal 36 woonzorgeenheden mogelijk worden gemaakt; 7 in de bestaande villa Eickenhorst en 2 in het bestaande koetshuis die hiervoor intern verbouwd worden, alsmede 27 eenheden in een nieuw te bouwen woonzorggebouw zuidoostelijk van de bestaande villa. In het voorliggende bestemmingsplan is

hiervoor de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen en dienen de gebouwen binnen het aangeduide bouwvlak opgericht te worden. Woonzorgeenheden worden daarbij aangemerkt als een milieugevoelige functie. In verband met de nabijgelegen Koningsweg (N211) en Biltseweg (N234) alsook het oostelijk gelegen bedrijventerrein 'Soestdijk' is de omgeving van het plangebied niet te typeren als een 'rustige woonwijk', maar juist als een 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden.

Invloed omgeving op het plangebied

Direct grenzend ten zuiden van het plangebied heeft het perceel Jachthuislaan 57 op grond van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' de bestemming 'Bedrijf'. Op grond van deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 toegestaan. De richtafstand tot aan milieugevoelige functie bedraagt daarmee 10 meter. Omdat het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' op ruim 85 van het perceel Jachthuislaan 57 ligt, wordt aan deze richtafstand voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat op dit perceel ook een paardenhouderij aanwezig is. Ook deze functie levert geen problemen op (zie in dit kader het aspect 'Geur' in paragraaf 4.4 van deze plantoelichting).

Ten oosten van het plangebied is het bedrijventerrein 'Soestdijk' gesitueerd. Dit bedrijventerrein, zowel noordelijk alsook zuidelijk van de Koningsweg, zijn op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijkse grachten' bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Bestaande bedrijvigheid uit een zwaardere milieucategorie zijn specifiek aangeduid. Dit geldt onder andere voor de aanwezige betonfabriek op het perceel Koningsweg 30 op ca. 105 meter van het nieuwe woonzorggebouw en het bestaande recyclingbedrijf (bodemproducten) op het perceel Koningsweg 33 op ongeveer 120 meter. In dit kader wordt volledigheidshalve ook verwezen naar de 'Nota van zienswijzen'. Omdat de aanwezige betonfabriek en het betreffende recyclingbedrijf op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' tot bedrijven behoren met maximaal milieucategorie 4.1, dient met een richtafstand van 100 meter rekening gehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt dus voldaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er op kortere afstand van deze bedrijven al bestaande woningen van derden gesitueerd zijn, waarmee de bedrijven reeds rekening moeten houden.

Met andere woorden, de bestaande bedrijven in de omgeving zullen door de beoogde nieuwbouw niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. En als de betreffende bedrijven zich houden aan de geldende regels uit het bestemmingsplan, alsook de van toepassing zijnde milieuregels, hoeft het bedrijf niets te vrezen indien eventueel door de nieuwe gebruikers/ bewoners in het plangebied klachten worden ingediend.

Invloed plangebied op omgeving

De functiewijziging van wonen naar een woonzorgfunctie heeft geen negatief invloed op de omgeving. De maatschappelijke functie als onderdeel van de bestemming 'Maatschappelijk' is op basis van de VNG-lijst (functies in de gezondheids- en welzijnszorg) in te schalen als activiteiten in maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter.

Omdat de dichtstbijzijnde woonbestemming van derden, gelegen aan de Koningstraat 33, op minimaal 35 meter van het nieuwe woonzorggebouw ligt,

levert dit geen probleem op en wordt aan een goed woon- en leefklimaat voldaan.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Geluid

4.3.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt deze 48 dB L_{den} . Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde, een zogenaamde hogere waarde.

4.3.2 Situatie in het plangebied

De planlocatie ligt in de geluidszone van Koningsweg (N221), de Biltseweg (N234) en de Beckeringhstraat. Om de uitvoerbaarheid van de beoogde (zorg)woningen voor wat betreft het geluidsaspect aan te tonen is door adviesbureau LBP Sight in 2017 een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. In dit onderzoek is getoetst aan de Wgh en het geluidbeleid van de gemeente Soest. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. Daarbij wordt opgemerkt dat het bij het opstellen van deze rapportage nog onduidelijk was wat de invulling van het bestaande koetshuis zou gaan worden. Omdat naderhand duidelijk werd dat op de begane grond en het souterrain van het koetshuis ook een woonbestemming voor 24-uurs zorg met begeleiding komt, is een aanvullende notitie opgesteld³. Deze notitie gaat kort in op de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren woonruimten in het koetshuis. Ook deze notitie is volledigheidshalve als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Resultaten en conclusies akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Nieuw te realiseren zorgwoningen (nieuwbouw)

N234 - Biltseweg

² LBP Sight, 'Buitenplaats Eickenhorst aan de Jachthuislaan 55 in Soest, Akoestisch onderzoek wegverkeer', 19 februari 2019

³ LBP Sight, 'Notitie – Akoestische situatie wegverkeer koetshuis', 19 februari 2019

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de N234 - Biltseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor deze weg is er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaar tegen de ontwikkeling van de zorgwoningen.

Beckeringshstraat

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Beckeringsh-straat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor deze weg is er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaar tegen de ontwikkeling van de zorgwoningen

N221 - Koningsweg

De geluidbelasting afkomstig van de N221 – Koningsweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB inclusief 5 dB aftrek volgens artikel 110g uit de Wgh op de (noord)oostgevel van het plan. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. De geluidbelasting op de noord- en zuidgevel is ook hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De westgevel heeft een geluidbelasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde, waarmee deze gevel als geluidluw aangemerkt wordt.

Bestaande koetshuis en villa

N234 - Biltseweg

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de N234 - Biltseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van beide gebouwen niet overschrijdt.

Beckeringshstraat

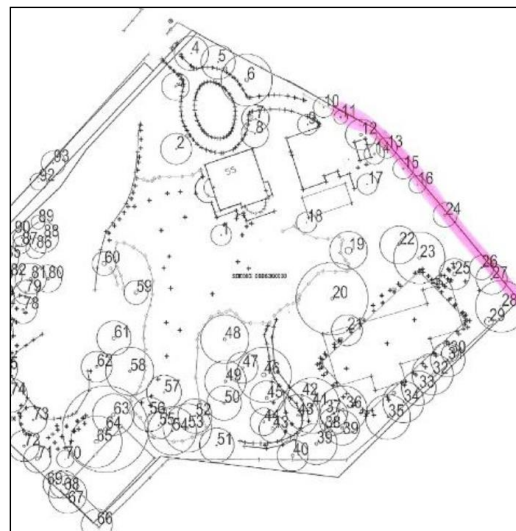
Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Beckeringshstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

N221 - Koningsweg

De geluidbelasting afkomstig van de N221 – Koningsweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB inclusief 5 dB aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder op de (noord)oostgevel van het koetshuis. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. De geluidbelasting op de overige gevels noord- en zuidgevel is ook hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidbeperkende maatregelen

In principe moeten geluidbeperkende maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Om de geluidbelasting te reduceren zou een geluidreducerend wegdek kunnen worden aangebracht of een



Figuur 14: Positie bestaande afscherming, roze lijn (bron: Akoestisch onderzoek wegverkeer, LBP Sight)

geluidsscherm kunnen worden gerealiseerd. Indien – verdergaande – geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard ontmoeten, kan de gemeente Soest een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels vaststellen. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Aan de oostzijde van het terrein is langs de Koningsweg reeds een geluidsscherm (ca. 2 meter hoog) aanwezig. Geconstateerd is echter dat deze niet op alle plekken volledig akoestisch gesloten is. Het betreft een scherm opgebouwd uit holle betonstenen, waarvan sommige holten gevuld zijn met aarde en sommige niet gevuld zijn met aarde.

Door de holtes van de betonnen stenen allemaal te vullen, wordt het scherm akoestisch gesloten. Hierdoor wordt de geluidbelasting gereduceerd op het plan, waarmee de aan te vragen hogere waarde lager wordt. Tevens wordt dan voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Soest, dat een woonzorggebouw beschikt over een gemeenschappelijke ruimte aan een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Bovendien kan met het toepassen van een nieuw aan te leggen akoestisch gesloten tuinscherm rondom de buitenruimte van het woonzorggebouw ook worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Het scherm moet dan een hoogte hebben van 1,3 meter ten opzichte van het plaatselijk maaiveld.

Overige maatregelen zijn bij dit project geen optie. De maatregelen zijn niet doeltreffend genoeg en kennen technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren.

Hogere waarden

Ondanks de bovengenoemde overdrachtsmaatregelen moeten voor diverse zorgwoningen op de verdiepingen in het nieuwbouwdeel, alsook voor de zorgwoningen in de bestaande villa en het koetshuis, een hogere waarde procedure doorlopen worden. Een hogere waarde kan worden vastgesteld door de gemeente Soest.

Vertaling in het bestemmingsplan

Het geluidwerende scherm aan de oostzijde van het plangebied is op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'geluidsscherm'. In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor de woonzorgvoorziening uitsluitend is toegestaan als een geluidsscherm met een bouwhoogte van minimaal 2 meter in wordt gerealiseerd, c.q. in stand wordt gelaten.

4.3.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï, mits de voorwaarden (geluidsscherm langs Koningsweg en het doorlopen van een hogere waardenprocedure) in acht worden genomen. Daartoe is het geluidsscherm in het bestemmingsplan geborgd en gaat het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. In de hogere waardenprocedure zal het exacte aantal hogere waarden gemotiveerd worden aangevraagd.

Bovendien zal bij de omgevingsvergunning bouwen de geluidwering van de gevels aangetoond moet worden, zodat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt voor de toekomstige bewoners.

4.4 Geur

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

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

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In de wet is een normering opgenomen die geldt voor alle geurgevoelige objecten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden.

4.4.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling maximaal 36 woonzorgeenheden mogelijk worden gemaakt; 7 in de bestaande villa Eickenhorst en 2 in het bestaande koetshuis die hiervoor intern verbouwd worden, alsmede 27 eenheden in een nieuw te bouwen woonzorggebouw zuidoostelijk van de bestaande villa. In het voorliggende bestemmingsplan is

hiervoor de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen en dienen de gebouwen binnen het aangeduide bouwvlak opgericht te worden.

De woonzorgeenheden worden daarbij aangemerkt als geurgevoelig object dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Tussen de woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient daarbij een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven, zijn er nabij het plangebied diverse agrarische gronden aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak ligt echter op ruim 110 meter ten zuidoosten van het nieuw te bouwen woonzorggebouw (achterop Koningsweg 35) zodat er zicht wat dat betreft geen problemen voordoen.

Ten zuidwesten van het plangebied, gelegen op het perceel Jachthuislaan 57, is als onderdeel van de bestemming 'Bedrijf' een paardenhouderij aanwezig. Ook hiervoor geldt dat op grond van de Wgv minimaal 50 meter tot aan de nieuwe woonzorgeenheden in acht genomen moet worden, gemeten vanaf het geldende bouwvlak van Jachthuislaan 57. Omdat het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (en dus de gevel van het nieuwe woonzorggebouw) op ruim 85 van het geldende bouwvlak van Jachthuislaan 57 ligt, wordt ook aan deze afstandseis voldaan.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geurhinder voor de ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

4.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt de bestaande villa Eickenhorst zodanig intern verbouwd dat ruimte wordt geboden voor maximaal 7 woon(zorg)eenheden. Ditzelfde geldt min of meer voor het bestaande koetshuis (inclusief de kelder), met dien verstande dat hierbij uitgegaan wordt van maximaal 2 woon(zorg)eenheden. Zuidoostelijk van de villa wordt een nieuw woonzorggebouw (maximaal 27 woonzorgeenheden) met bijbehorende ondersteunende voorzieningen gebouwd. In totaal wordt dus uitgegaan van 36 woon(zorg)eenheden. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'.

Ook kan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. Dit blijkt onder andere uit de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN), waar de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof ter hoogte van het plangebied (ruim) onder de normen liggen, respectievelijk ca. 19 µg/m³ en 18 µg/m³. Voor fijn stof Voor PM_{2,5} (ultra fijnstof) is dit ca. 12 µg/m³.

4.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen

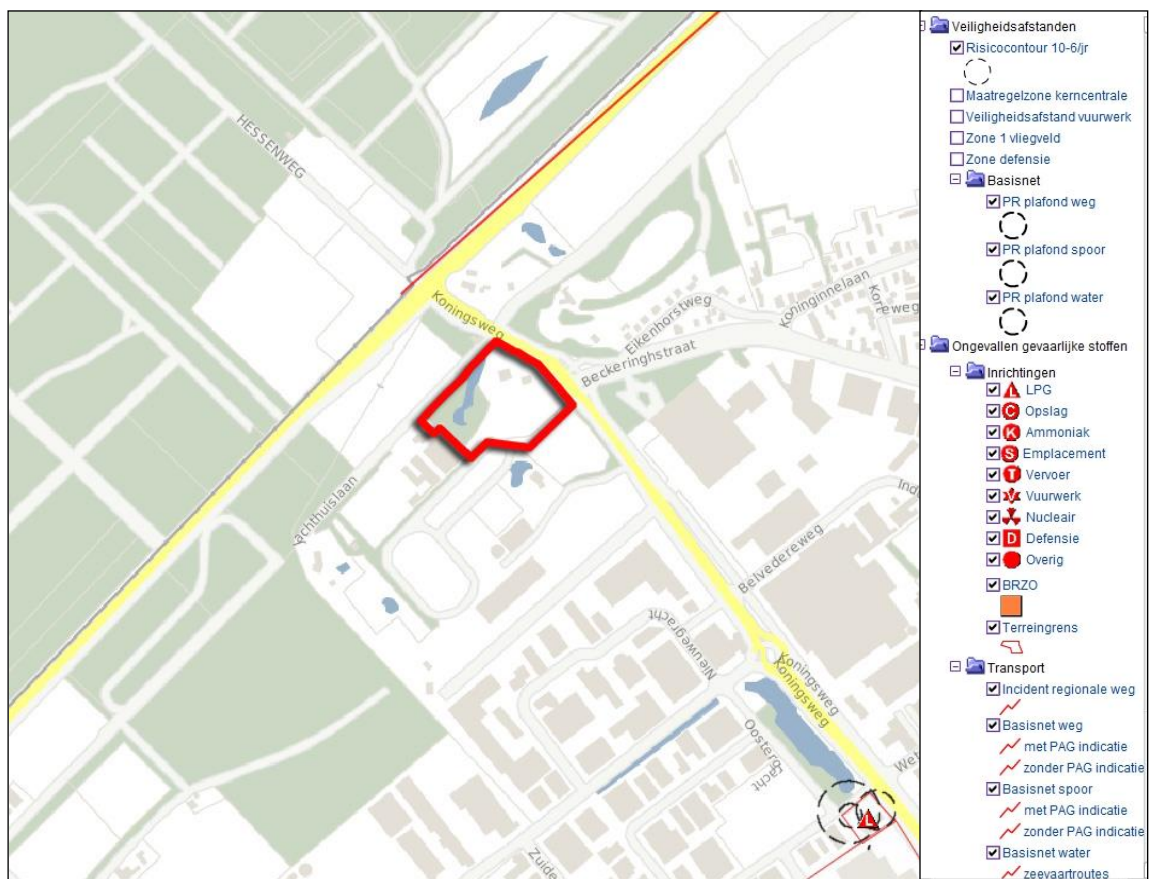
waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.
- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv);
- Basisnet.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied

Situatie in het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied.

Uit de risicokaart (figuur 15) blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wel valt uit de risicokaart op te maken dat de Biltseweg (N234), vanaf de Koningsweg in noordelijke richting, is aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De PR-contour van deze weg ligt midden op de weg en bedraagt daarmee 0 meter. Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 200 meter. Aangezien de maatschappelijk bestemming, waarbinnen de woonzorgfunctie mogelijk wordt gemaakt, op ca. 130 meter van het plangebied ligt, dient het GR nader beschouwd te worden. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Als onderdeel van het nabijgelegen bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten' heeft het Servicebureau Gemeenten (SB|G) het GR van deze weg berekend. In het rapport 'Externe Veiligheid Bestemmingsplan Soestdijkse Grachten' (d.d. 23 december 2011) is geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde van het GR niet wordt overschreden en er geen consequenties zijn voor het gebied. Aangezien de bevolkingsdichtheid als onderdeel van de beoogde planontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet significant toeneemt (maximaal 36 woonzorgeenheden), wordt aangenomen dat er geen relevante verandering van het groepsrisico aan de orde is en de conclusie dat er geen consequenties zijn voor het gebied, niet wijzigt. Omdat daarmee de het groepsrisico lager is /blijft dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde (OW) is op grond van artikel 8, 2^e lid van het Bevt een uitgebreide groepsrisicoverantwoording niet nodig.

Wel is conform artikel 7 van het Bevt een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist. In deze verantwoording hoeft alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp op de weg (zelfredzaamheid). Daaromtrent kan het volgende worden vermeld.

Vorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Op de rampenbestrijding is het Regionaal Crisisplan Utrecht 2018-2020 van de Veiligheidsregio Utrecht van toepassing. Hierin staat onder andere hoe de crisisorganisatie bij een incident of crisis functioneert, en zijn de crisisorganisatie, alsmede de verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van de betrokken partijen beschreven.

Daarnaast worden de richtlijnen gevolgd uit de handreiking

'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' van de Brandweer Nederland (versie november 2012). Hierin worden onder andere voorwaarden met betrekking tot de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen en bluswatervoorzieningen aangegeven.

In het bestemmingsplan zal niet het precieze aantal en locaties van brandpreventieve voorzieningen opgenomen worden. Bij de verdere uitwerking

van de plannen en in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunningen zullen deze nader worden uitgewerkt en meegenomen. Desalniettemin is in het inrichtingsplan voor de herinrichting van het terrein al wel rekening gehouden met de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen (breedte van de ontsluitingswegen op het terrein, voorzieningen om te kunnen keren, evenals een tweetal opstelplaatsen voor deze voertuigen (noordelijk van het koetshuis en oostelijk van het nieuwe gebouw). Ook is er binnen het plangebied een grote vijverpartij aanwezig die bij een calamiteit als secundaire bluswatervoorziening kan dienen. Bovendien is er behalve de hoofdontsluiting vanaf de Jachthuislaan een tweede (onafhankelijke) route richting de Koningsweg aanwezig die in geval van een calamiteit door de hulpverlening gebruikt kan worden.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp

Zelfredzaamheid is het vermogen van burgers om zichzelf in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van een gevaarlijke situatie. De mate van zelfredzaamheid hangt af van een drietal aspecten;

1. De fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;
2. De voorzieningen in een gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);
3. De mate waarin men is voorbereid op een eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

Als onderdeel van de beoogde woonzorgfunctie zijn op het terrein zijn verminderd- tot niet zelfredzame personen aanwezig. Het is van belang dat het personeel en de begeleiding van de woonzorgvoorziening bewust is en voorbereid is op eventuele calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen: de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Dit kan geborgd worden in een calamiteitenplan ten behoeve van noodsituaties. Het nadrukkelijk opnemen van de externe risico's in een ontruimingsplan/vluchtplan ligt bij het bestuur van de woonzorgvoorziening zelf.

Overigens is in het kader van het wettelijk vooroverleg de veiligheidsregio Utrecht (VRU) om een advies gevraagd (en ontvangen) inzake de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid bij calamiteiten. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 6.2.2 van deze plantoelichting.

4.6.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de veiligheidregio gevraagd om te adviseren over de kwalitatieve aspecten van het groepsrisico.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeleid

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces

waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder (waterschap Vallei en Veluwe) tot stand.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting is daarop al uitgebreid ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

4.7.2 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

Het plangebied aan de Jachthuislaan 55 is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een vijverpartij als onderdeel van de buitenplaats Eickenhorst. Voor deze vijverpartij is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' de bestemming 'Water' opgenomen. Als onderdeel van de beoogde plannen voor de realisatie van een woonzorgfunctie op het terrein, worden er geen wijzigingen aangebracht aan dit oppervlaktewater. Met andere woorden, binnen het plangebied wordt geen extra oppervlaktewater gerealiseerd.

Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied

Bebouwing en verharding

Als onderdeel van de beoogde woonzorgfunctie op het terrein is een plan opgesteld waarbij de bestaande gebouwen (villa ca. 225 m² en koetshuis ca. 80 m²) uitsluitend intern worden verbouwd.

Ten zuidoosten van villa Eickenhorst, ter plaatse van de huidige paardenbak, wordt een nieuw woonzorggebouw met bijbehorende ondersteunende voorzieningen wordt gerealiseerd. Dit nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van ca. 700 m².

Ook wordt een deel van het omliggende terrein (her)ingericht. In dit kader is vooral de interne ontsluitingsstructuur van belang, alsmede de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Van belang daarbij is dat de bestaande grindverharding op het terrein in zuidoostelijke richting worden doorgezet. Omdat de overige paden veelal uit aangetrilde schelpenpaden zullen bestaan en daarmee ook goed waterdoorlatend zijn, heeft dit geen significant effect op de verhardingsgraad in het plangebied.

Gezien deze relatief geringe toename van verhard oppervlak op de buitenplaats (buiten stedelijk gebied) is watercompensatie op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringsstelsel.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater (HWA), afkomstig van het dak van het nieuwe woonzorggebouw, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Op grond van de samenstelling van de bodem (bestaande uit zand, matig fijn, zwak siltig), met een relatief lage grondwaterstand (ca. 1,2 meter onder het maaiveld), is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) bevestigt dit beeld.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater (VWA) vanuit het nieuwe woonzorggebouw zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen rioleringsstelsel. Deze zal worden aangesloten bij het reeds bestaande rioleringsstelsel op het terrein ter hoogte van de bestaande villa en het koetshuis. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

4.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 Ecologie in relatie met het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde herontwikkeling van het terrein aan de Jachthuislaan 55 in Soest, is door adviesbureau Eco Reest BV een natuurtoets uitgevoerd⁴, gebaseerd op een literatuurstudie en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 4 juli 2017 plaatsgevonden. Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is gelegen ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen. De afstand tussen de onderzoekslocatie en het Natura 2000-gebied bedraagt ca. 8,5 kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep (herinrichting bestaand terrein en nieuwbouw woonzorgcomplex) wordt er geen onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wnb uitgevoerd. Daarnaast is de locatie gelegen buiten de NNN (Natuurnetwerk Nederland). Omdat er geen sprake is van externe toetsing van invloeden op de NNN is verder onderzoek naar invloeden op de NNN niet van toepassing.

Soortenbescherming

In het gebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen, noch worden deze verwacht. De geplande werkzaamheden kunnen vanuit de Wnb zonder belemmeringen worden uitgevoerd.

⁴ Eco Reest BV, *Quickscan Wet natuurbescherming Jachthuislaan 55 te Soest*, 18 juli 2017

Nabij het plangebied is sprake van broedgelegenheid van diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Indien er geen werkzaamheden plaats vinden binnen het broedseizoen (globaal 1 maart t/m 1 september), of indien de werkzaamheden voor het broedseizoen starten en doorlopen tot in het broedseizoen, wordt er geen overtreding van de Wnb verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. Indien binnen deze periode ontwikkelingen starten moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog.

De te verwachte diersoorten ter plaatse van het plangebied zijn aangemerkt als soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wnb geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. De zorgplicht is voor deze soorten wel van toepassing.

4.8.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

4.9 Bomeneffectanalyse

De nieuwe bestemming en herinrichting van het terrein kan effect hebben op de bomen die op het landgoed aanwezig zijn. Een effect treedt voornamelijk aan de achterzijde van het koetshuis op, waar de nieuwbouw is gepland. In dit kader is, zoals reeds in 3.4.6 van deze plantoelichting aangegeven, specifiek voor de beoogde planontwikkeling een Bomen Effect Analyse (BEA)⁵ uitgevoerd. In de BEA is geconcludeerd dat de te kappen bomen overwegend bomen zijn met een ondergeschikte habitus en een slechte toekomstverwachting.

Onder meer vanwege de gewijzigde terreinindeling en de aanwezigheid van de *Thuja plicata* (reuzen levensboom, kroondiameter van 20 meter) nabij de beoogde nieuwbouw is de BEA uit juli 2017 geactualiseerd en aangevuld. Deze BEA⁶ is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies en adviezen worden hieronder weergegeven.

Op het landgoed zijn enkele zeer waardevolle en beeldbepalende bomen aanwezig. Het betreffen onder andere de mammoetboom, levensboom, zomereik en een groep beuken. Deze bomen kunnen allemaal behouden blijven. Alleen voor de levensboom geldt dat aan één zijde beperkte snoei nodig is. In 2017 is door Bleekemolen bomen beoordeeld dat de levensboom hiervan geen hinder ondervindt. Deze beoordeling is 30 oktober 2018 geverifieerd door WBG advies. WBG advies ondersteunt de eerder gemaakte analyse.

Geadviseerd wordt om voor de realisatie van het bouwplan en de aanleg van parkeerplaatsen 17 bomen te kappen. Deze bomen zijn veelal redelijk ontwikkeld, maar zijn vervangbaar. Door deze bomen te kappen, kunnen meer waardevolle exemplaren behouden blijven.

⁵ *Bleekemolen Bomen (Just M.C. Bleekemolen), 'Bomen Effect Analyse – Landgoed Eickenhorst Jachthuislaan 55 te Soest', juli 2017*

⁶ *Ecogroen bv, 'Landgoed Eickenhorst, BEA ten behoeve van ontwikkeling landgoed Eickenhorst te Soest', 27 november 2018*

Daarbij wordt opgemerkt dat het verwijderen van deze bomen niet onder vergunningplicht (gemeentelijke Nota bescherming en kap van bomen, 2012) valt.

4.10 Archeologie

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

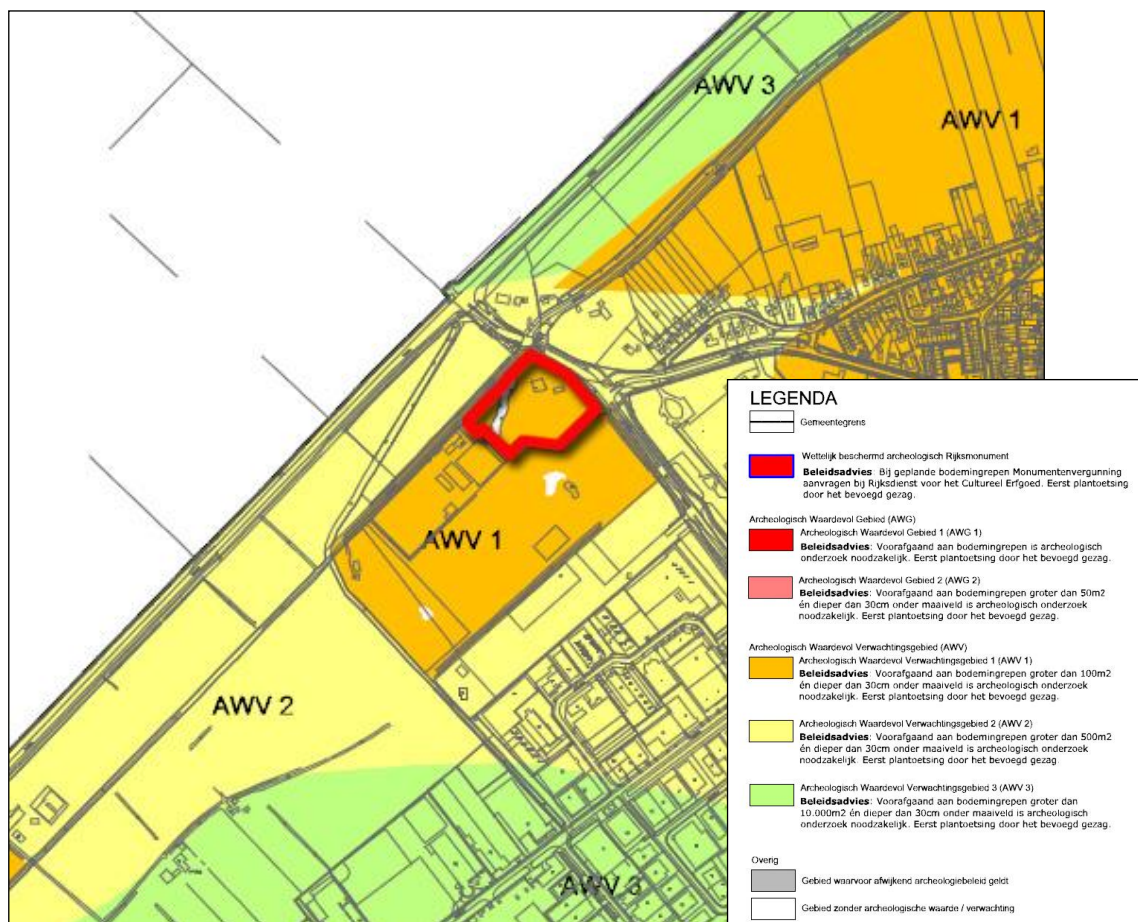
Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.10.2 Situatie in plangebied

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1).



Figuur 16: Uitsnede archeologische Beleidsadvieskaart met ligging plangebied

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 betreft zones buiten de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² vooraf archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Specifiek voor de beoogde planontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan is dat het geval. In dit kader is door archeologisch adviesbureau De Steekproef bv een archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage (nr.3) bij deze plantoelichting toegevoegd.

Resultaten archeologisch onderzoek

In het onderzoek is een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Om deze te toetsen zijn zestien grondboringen geplaatst. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied uit podzolbodems heeft bestaan die tenminste plaatselijk werden afgedekt met veen. Op het grootste deel van het plangebied is de oorspronkelijke bodem tot één à anderhalve meter diepte verloren gegaan en bestaat deze nog slechts uit

⁷ De Steekproef bv, 'Soest, Jachthuislaan 55 (Gemeente Soest, Utr.) Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Booronderzoek, Verkennende en Karterende Fase', juli 2017

een vergraven zandpakket met daaronder het witgele zand van de C-horizont. Dit is ook het geval op de boorpunten die in de zone liggen waarin de voorgenomen nieuwbouw is gepland. Niettemin is op negen van de zestien boorpunten nageboord. Hierbij zijn slechts in twee boringen relevante archeologische indicatoren gevonden. Het betreft ondoordringbaar baksteen in een boring ten noordoosten van het huidige huis en bouwpuin in een boring pal ten zuidwesten hiervan.

Selectieadvies

In verband met ondoordringbaar baksteen en bouwmaterialen in de zone met een afstand van 10 meter tot het bestaande huis wordt afgeraden om bodemingrepen te verrichten die dieper reiken dan de huidige bodemverstoring. Op alle overige delen van het plangebied geeft het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, alsmede de diepe verstoring van de bodem, geen directe aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek. In alle gevallen geldt echter ook hier dat geen behoudenswaardige archeologische sporen kunnen worden geschaad zolang niet dieper wordt gegraven dan de huidige verstoringsdiepte.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg. In een afstand van 10 meter tot het bestaande huis worden immers geen grondwerkzaamheden verricht die dieper reiken dan de huidige bodemverstoring. En ter plaatse van de beoogde nieuwbouw zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Omdat het plangebied gezien vanuit het aspect archeologie niet geheel is vrijgegeven, blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting' van toepassing.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.11.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven, zijn er diverse cultuurhistorische aspecten van belang. Zo is de villa Eickenhorst aangewezen als een gemeentelijk monument en maakt het totale plangebied maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht 'Het gebied Kostverloren'. In dit

kader wordt ook verwezen naar de redengevende monumentbeschrijving in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting. Bovendien staan er diverse karakteristieke bomen op het terrein, in het bijzonder ter plaatse van de beoogde nieuwbouw; de Thuja (levensboom), een Sequoia (mammoetboom) een Lindeboom en een Eikenboom, evenals een karakteristieke Beukengroep aan de zuidwestzijde van de beoogde nieuwbouw. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Als onderdeel van de beoogde woonzorgfunctie op het perceel Jachthuislaan 55 wordt de bestaande villa uitsluitend intern verbouwd. De buitenzijde wordt intact gelaten en wijzigt dus niet. Ditzelfde geldt voor het koetshuis, ook al heeft dit gebouw geen monumentale status.

Ten zuidoosten van de villa wordt een nieuw woonzorggebouw met bijbehorende ondersteunende voorzieningen gerealiseerd. Ook wordt een deel van het omliggende terrein (her)ingericht. Vanwege de gevoeligheid van de Beukengroep is er door een onafhankelijke derde partij onderzoek verricht naar de veilige afstand die in acht moet worden genomen om geen schade te veroorzaken. De nieuwbouw neemt voldoende afstand ten opzichte van de monumentale bomen; 7 meter van de beukengroep aan de zuidwestzijde van de bebouwing. Verder speelt de beoogde ontwikkeling in op de bestaande situatie op het landgoed en in het bijzonder op de landschapstructuur; met de aanwezige monumentale bomen, de fraai aangelegde parktuin met grote vijverpartij met fontein en brug en niet in de laatste plaats, de diverse wandel- en looppadjes. Bij de aanleg van het park in de Engelse landschapsstijl is uitgegaan van de aanleg van paden, die als het ware in een lobbenstructuur zijn gerealiseerd. De huidige kwaliteiten van de buitenplaats komen deels voort uit deze opzet. Met andere woorden, bij het opstellen van het plan is zorgvuldig gekeken naar de cultuurhistorische waarden van het terrein.

De plannen zijn in dit kader ook meerdere voorgelegd aan en besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest.

Naar aanleiding van diverse opmerkingen en adviezen van de commissie is het plan aangepast, zowel betrekking hebbend op de locatie en situering van het nieuwe zorggebouw alsook de architectuur en uitstraling van de nieuwbouw. In de vergadering van de CRK op 25 januari 2019 is het aangepaste inrichting- en beheerplan voorgelegd en besproken. In het bijbehorende verslag van die bijeenkomst is de commissie op hoofdlijnen positief over de plannen. Geconcludeerd wordt dat de kwaliteit van het inrichtingsplan aansluit bij de historisch context en de nieuwe ontwikkeling. Er is veel aandacht besteed aan zichtlijnen, aanwezige beeldbepalende bomen. De inbreng van nieuwe materialen en vormen versterkt de landschappelijke waarde. Na het toesturen van enkele deelaspecten (het verlichtingsplan, de bebording/routing en de inpassing van de containerberging) heeft de landschapskundige van de commissie op 1 februari 2019 in mandaat een positief advies gegeven over het aangepaste inrichtingsplan.

Desalniettemin is ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'Het gebied Kostverloren' en in lijn met de bestemmingsplansystematiek uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke,

met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Verder is ter signalering de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' voor villa Eickenhorst aangegeven. De bescherming vindt verder plaats op basis van de Erfgoedverordening 2014 van de gemeente Soest.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan op voorhand niet in de weg.

4.12 Kabels en leidingen

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

Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Landelijk beleidskader

Nederland heeft zich gecommitteerd aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs. In de Energieagenda d.d. 7 december 2016 (ministerie van Economische Zaken) zet het kabinet in op energiebesparing en terugdringing van het gebruik van aardgas. De productie uit de Groningse gasvelden wordt stap voor stap verlaagd. Het kabinet wil duurzaam opgewekte elektriciteit en duurzame warme stimuleren. Zo wordt gekeken hoe de verwarming van woningen kan verduurzamen door de wettelijke verplichting voor aansluiting van huizen op het gasnetwerk te laten vervallen en niet meer automatisch nieuwe gasnetten aan te leggen voor nieuwbouwwijken.

De gebouwde omgeving is met ruim 30% een van de grootste landelijke energiegebruikers en daarmee een belangrijke veroorzaker van de CO₂-uitstoot in Nederland. In dat kader zijn er landelijk in het Energieakkoord uit 2013 afspraken gemaakt om de CO₂-uitstoot te beperken, gemiddeld 1,5% energiebesparing per jaar te realiseren en het aandeel duurzame energie te verhogen naar 14% in 2020 en 16% in 2023. Om deze doelstellingen te bereiken zijn in een eerder stadium al met verschillende branches in de bouwsector (Aedes, Woonbond, NEPROM, NVB en Bouwend Nederland) sectorakkoorden ("Energiebesparing woningcorporatiesector" en "Lente-akkoord") afgesproken. Zo dienen nieuwe gebouwen sinds 1994 te voldoen aan bepaalde eisen op het gebied van energiezuinigheid. De mate van energiezuinigheid van nieuwe gebouwen wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). In het "Lente-akkoord" uit 2008 is, onder andere, afgesproken dat voor nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van een EPC van 0,6 in 2011 en 0,4 in 2015 en gestreefd wordt naar energieneutrale woningen (EPC is 0,0) in 2020.

Het streven is om in 2050 een volledig energieneutrale woningvoorraad te hebben.

In de toekomst wordt de EPC als maatstaf losgelaten en vervangen door een energieprestatie voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De BENG-eisen zullen naar alle waarschijnlijk vanaf 1 januari 2021 worden ingevoerd.

4.13.2 Lokaal Duurzaamheidsplan 2016-2020

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Voor nieuwbouw wordt het Bouwbesluit (= GPR 7) aangehouden en als uitgangspunt gehanteerd, maar waar mogelijk wordt een stapje verder gegaan. Het streven is daarbij een GPR score van 8.

Via de gemeente kan een architect, ontwikkelaar of bouwpartij toegang tot dit GPR softwarepakket verkrijgen.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkteerrenen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

5.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is zoveel mogelijk aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' uit 2013.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is zoveel mogelijk aangesloten bij het SVBP2012 en de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2013.

Artikel 3 Bos - Bostuin

Het westelijk deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Bos – Bostuin'. Naast het gebruik als tuin zijn deze gronden mede bestemd voor bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Dit betekent niet dat alleen het bosachtige deel van deze landschappelijke tuin in de bestemming 'Bos – Bostuin' valt, maar ook de karakteristieke open gebieden. Juiste het samenspel van deze openheid en geslotenheid in de vorm van de aanwezige lobbenstructuur maakt deze landschappelijke tuin uniek.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is als bestemming opgenomen voor het gebied rondom de villa, het koetshuis en het nieuw te bouwen woonzorggebouw met bijbehorende ondersteunende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn in totaal niet meer dan 36 woonzorgeenheden toegestaan.

Voor een juiste verdeling van deze woonzorgeenheden, afgestemd op het (her)inrichtingsplan voor het terrein, is op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden per gebouw aangeduid.

De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangeduid. De villa is een monument en geniet uit dien hoofde extra bescherming. Voor wijzigingen aan een monument is een vergunning nodig.

Verder wordt het terrein rondom de gebouwen opnieuw ingericht. Hiervoor is een inrichtingsplan, alsook een specifiek voor de locatie toegesneden beheerplan, opgesteld en als een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het gebruik voor de woonzorgfunctie is daarmee uitsluitend toegestaan als het terrein, waaronder de parktuin, wordt ingericht en onderhouden (in stand wordt gehouden) volgens het inrichtings- en beheerplan.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is vooral bedoeld voor tuinen bij woningen of in dit geval bij de woonzorgvoorziening. Ook perceelsontsluitingen, (voet)paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn zonder meer toegestaan.

Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. Onder voorwaarden is wel een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur toegestaan, evenals perceelafscheidings en andere bouwwerken.

Artikel 6 Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de vijver die deel uit maakt van het tuinontwerp bij de villa en om die reden cultuurhistorische en landschappelijke waarde heeft.

Artikel 7 Waarde – Archeologie Hoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011'

van de gemeente Soest is aangegeven. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Ook geldt er een ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,3 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'Het gebied Kostverloren'. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is voor werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de waarden van het beschermde dorpsgezicht een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Voor ondergeschikte bouwonderdelen is daarop een regeling opgenomen voor beperkte overschrijdingen van bouwgrenzen.

Ook is een nadere regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Tot slot is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets', waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de bestemmingsomschrijving van een bestemming of met een verleende afwijking wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Vanwege de situering nabij de provinciale weg is een geluidzone weg aangeduid. Binnen deze geluidzone is akoestisch onderzoek nodig bij de nieuwvestiging van woningen en andere geluidgevoelige functies, zoals woonzorgeenheden voor ouderen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, voorgeschreven maten en percentages alsook het toestaan van bijzondere dakvormen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen o.a. bestemmings- en bouwgrenzen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 15 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 16 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren voor de realisatie van een woonzorgfunctie in de bestaande villa Eickenhorst (7 woonzorgeenheden), het bestaande koetshuis (2 woonzorgeenheden) en een nieuw te bouwen woonzorggebouw (27 woonzorgeenheden) met bijbehorende ondersteunende voorzieningen, gelegen op het perceel Jachthuislaan 55 in Soest.

Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Er is geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is door de initiatiefnemer van het plan een zogenaamde draagvlaktoets gehouden, waarbij de direct omwonenden worden geïnformeerd over het plan.

In dit kader is op 22 mei 2018 een bijeenkomst georganiseerd en heeft op 18 juni 2018 een locatiebezoek plaatsgevonden. Tijdens beide bijeenkomsten was een vertegenwoordiger van de gemeente Soest aanwezig.

Aan de hand van de bijeenkomsten wordt geconcludeerd dat de omgeving op hoofdlijnen positief tegenover de beoogde ontwikkeling staat.

6.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties. Van de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht (VRU), de Gasunie en het waterschap Vallei en Eem is een reactie ontvangen.

Provincie Utrecht

De provincie heeft het voorliggende bestemmingsplan getoetst aan het ruimtelijk beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) en heeft een aantal opmerkingen.

Er is ambtelijk al meerdere keren gesproken over een woonzorgvoorziening op de locatie. Hoewel de provincie de beoogde uitbreiding vrij fors vindt (meer dan 20% ten opzichte van de bestaande bebouwing), vinden zij deze uitbreiding aanvaardbaar vanwege de ligging in de buitenplaatszone. Bovendien heeft de initiatiefnemer stukken overlegd waaruit blijkt dat de financiële noodzaak blijkt voor een uitbreiding met meer dan 20% van de bestaande bebouwing. De ligging in de buitenplaatszone maakt enige verstedelijk mogelijk indien deze een bijdrage levert aan het behoud en het versterken van deze aanwezige waarden.

Verder verheugd het de provincie dat het nieuwe woonzorgcomplex niet achter de bestaande villa in de landschappelijke waardevolle tuin zal worden gebouwd, maar ten opzichte van eerdere plannen naar de locatie van de paardenbak is verplaatst. De te kappen bomen moeten wel volgens de Wet natuurbescherming worden gecompenseerd.

In de plantoelichting wordt ingegaan op het te realiseren zorgconcept. Om enkel permanente bewoning, dus zonder zorg, tegen te gaan dient expliciet in de regels een definitie te worden opgenomen wat onder permanente zorg wordt verstaan. Bij de term wooneenheid dient dan naar deze definitie verwezen te worden. De definitie permanente bewoning moet in de regels worden verwijderd.

Het provinciale belang om ter plaatse meer bebouwing dan 20% van de bestaande bebouwing toe te staan ligt in het behoud van de buitenplaats met de daar bijbehorende waardevolle parkachtige tuin. De provincie mist een bepaling om de cultuurhistorische waarden van de tuin te beschermen. Een bepaling hiervoor zal in de regels moeten worden opgenomen.

Ten slotte vraagt de provincie zich af het beheer en onderhoud van de buitenplaats wordt geregeld. Volgens de provincie dient dit in een anterieure overeenkomst geregeld te worden.

Reactie gemeente

Als onderdeel van de planontwikkeling worden inderdaad diverse bomen gekapt. De te kappen bomen maken echter deel uit van de geldende bestemmingen 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden' (met aanduiding paardenbak). Dat wil zeggen dat in deze situatie sprake is van het kappen van bomen op erven of tuinen. Op dergelijke terreinen is de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming niet van toepassing, maar betreft het een bevoegdheid van de gemeente op grond

van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Daarbij wordt getoetst aan de nota "Bescherming en kap van bomen" (2012).

De regels in het bestemmingsplan zijn aangepast. De definitie permanente bewoning is geschrapt en er is een definitie 'woonzorgvoorziening' toegevoegd waaruit de permanente zorg te herleiden is. Daarbij wordt opgemerkt dat er in het voorliggende plan nu juist een bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen. Als onderdeel van de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1) is de term wooneenheid vervangen door de term woonzorgeenheid en gekoppeld aan de woonzorgvoorziening.

In het bestemmingsplan is reeds een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' opgenomen, ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'Het gebied Kostverloren' waar het plangebied deel vanuit maakt. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarden van de tuin maken hiervan deel uit en zijn dus beschermd.

Om dat laatste te bedrukken en duidelijk naar voren te laten komen in de beschermingsregeling, wordt de bestemmingsomschrijving in artikel 8.1 van de genoemde dubbelbestemming aangevuld met de zinsnede "*in de vorm van karakteristieke panden op ruime percelen met een parkachtige tuin*".

Tot slot wordt zowel het opgestelde inrichtingsplan, alsook een specifiek voor de locatie toegesneden beheerplan, als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan) opgenomen. Hiermee is geborgd dat het terrein, waaronder de parktuin, ook als zodanig wordt ingericht en onderhouden (in stand wordt gehouden).

VRU

De VRU heeft het plan getoetst aan het aspect externe veiligheid, alsmede aan de richtlijnen die worden gevolgd met betrekking tot bluswater en bereikbaarheid. Geconcludeerd wordt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van een routing van gevaarlijke stoffen over de weg valt, namelijk de provinciale weg N234, de Biltseweg en de Koningsweg. Door de ligging van het plangebied binnen de 200 meter van de transportroute moet er volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een verantwoording van het groepsrisico worden uitgevoerd. De in de plantoelichting aangegeven verantwoording dat de toename van de bevolkingsdichtheid ten opzichte van de berekening in het "Bestemmingsplan Soestdijkse Grachten" als gevolg van het plan niet significant toeneemt, wordt bevestigd.

Verder wordt geconstateerd dat het terrein waarop de te realiseren woongebouwen komen te staan alleen bereikbaar zijn via een toegangspoort aan de Jachthuislaan. De bluswatervoorziening ten opzichte van het achterop het terrein te realiseren gebouw is met 125 meter onvoldoende.

Ook wordt er gewezen op een verhoogd risico op een natuurbrand.

Op basis van bovenstaande constatering worden diverse adviezen gegeven waarbij de uitwerking van de (inrichtings)plannen rekening gehouden moet worden:

1. De bereikbaarheid voor brandweervoertuigen (minimale wegbreedte en vrije hoogte), vooral ook in relatie tot het nieuwe gebouw achterop het terrein;
2. Realisatie primaire bluswatervoorziening (brandkraan);
3. Realisatie of gebruikmaken van secundaire bluswatervoorziening (openwater op bronpomp);
4. Realisatie een tweede onafhankelijke route die in geval van een ramp met gevaarlijke stoffen over de weg door de hulpverlening gebruikt kan worden. Deze route kan dan tevens dienen als vluchtroute.
5. Vanwege de verminderde zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners wordt geadviseerd de gebouwen te voorzien van een centraal af te schakelen ventilatiesysteem;
6. Geadviseerd wordt op de toekomstige gebruiker de hiervoor getroffen maatregelen in zijn calamiteitenplan mee te laten nemen om zich daarmee op de mogelijke risico's voor te bereiden en er rekening mee te houden in zijn zorgcontinuïteitsplan.

Antwoord gemeente

Bij de verdere uitwerking van de plannen en in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunningen zullen de aangehaalde aspecten nader worden uitgewerkt en meegenomen.

Desalniettemin is in het inrichtingsplan voor de herinrichting van het terrein al wel rekening gehouden met de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen, evenals een tweetal opstelplaatsen voor deze voertuigen (noordelijk van het koetshuis en oostelijk van het nieuwe gebouw). Ook is er binnen het plangebied een grote vijverpartij aanwezig die bij een calamiteit als secundaire bluswatervoorziening kan dienen.

Behalve de hoofdontsluiting vanaf de Jachthuislaan is er een tweede (onafhankelijke) route richting de Koningsweg die in geval van een calamiteit door de hulpverlening gebruikt kan worden, en tevens als vluchtroute.

Verder zal de toekomstige gebruiker erop worden gewezen om een calamiteitenplan op te stellen en de getroffen maatregelen goed met het personeel van de woonzorgvoorziening door te nemen zodat zij ook weten hoe te handelen bij een calamiteit.

Gasunie Transport Services B.V.

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Waterschap Vallei en Eem

Het Waterschap kan zich vinden in de beschrijving in de waterparagraaf. Er wordt door het waterschap een positief wateradvies afgegeven. Het Waterschap geeft in overweging mee om na te gaan of van het huidige gebouw het

hemelwater is afgekoppeld. Zo niet, dan zou dat wellicht meegenomen kunnen worden bij de verbouwing.

Reactie gemeente

Het positieve wateradvies wordt ter kennisgeving aangenomen.

Verder is de bestaande villa in de huidige situatie nog niet afgekoppeld. Bij de uitwerking van de plannen zal dit op haalbaarheid worden onderzocht.

6.2.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Jachthuislaan 55' vanaf 11 juli 2019 tot en met 21 augustus 2019 (6 weken) ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn 5 zienswijzen binnengekomen.

Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het juridisch deel van het bestemmingsplan (de regels en verbeelding). Wel hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, welke als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3 Notitie – Akoestische situatie wegverkeer koetshuis

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Bomen Effect Analyse

Bijlage 7 Nota van Zienswijzen



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