

17 maart 2015

Toelichting bij het Wijzigingsplan

Wro-zone wijzigingsgebied 5

**Ontwikkeling van een
kleinschalige woonzorgvoorziening
Hooiweg 2, Soest**

Door Lindelaan Advies & Initiatief, Driebergen

In opdracht van Mts Hilhorst, Soest

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging van het plangebied.....	3
1.3 Doelstelling.....	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.5 Leeswijzer.....	7
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Ruimtelijke structuur.....	9
2.3.1 Bebouwingsstructuur	10
2.3.2 Functionele structuur	10
2.3.3 Cultuurhistorie	10
2.3.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht	11
2.3.5 Verkeersstructuur.....	11
2.3.6 Groenstructuur.....	11
2.3.7 Waterstructuur.....	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS.....	14
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Ruimtelijke uitgangspunten	15
4.2.1 Algemeen	15
4.2.2 Project Hooiweg 2	15
4.3 Functionele uitgangspunten.....	18
4.3.1 Maatschappelijke voorziening.....	18
4.3.2 Toegang, parkeren en verkeer	18
4.3.3 Water	19
4.3.4 Groen	19
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEK.....	20
5.1 Inleiding.....	20
5.2 Milieuaspecten.....	20
5.2.1 Bodem	20
5.2.2 Milieuzonering.....	24

5.2.3 Geluid	24
5.2.4 Luchtkwaliteit.....	26
5.2.5 Externe veiligheid	26
5.3 Water	27
5.3.1 Watertoets.....	27
5.3.2 Veiligheid	28
5.3.3 Kwaliteit en kwantiteit.....	28
5.4 Natuur.....	29
5.4.1 Soortenbescherming.....	29
5.4.2 Gebiedsbescherming.....	30
5.5 Archeologie.....	30
5.6 Duurzaamheid.....	32
5.7 Kabels en leidingen	33
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1 Algemeen.....	34
6.2.1 Inleidende regels	34
6.2.2 Bestemmingsregels	34
6.2.3 Slotregel	34
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	35
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

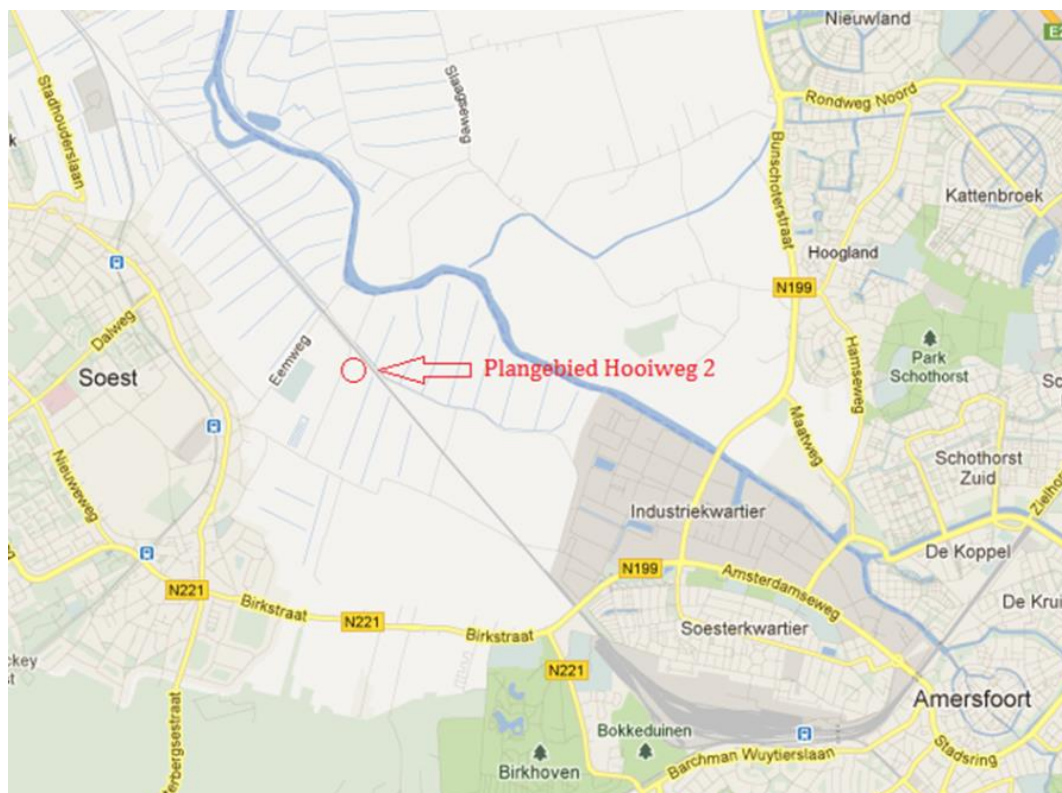
De eigenaren van het agrarisch perceel aan de Hooiweg 2 in Soest willen het bestaande agrarische bedrijf omvormen tot een zorgboerderij met een kleinschalige woonzorgvoorziening voor mensen met geheugenproblemen en een bijbehorende beheerderswoning (bedrijfswoning in dienst van de woonzorgvoorziening). Hiervoor wordt het agrarisch bouwvlak opgedeeld in een agrarisch gedeelte en een maatschappelijk gedeelte en zullen alle niet-agrarisch gebruikte gebouwen worden gesloopt.

De maatschap heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om dit plan te mogen realiseren met gebruikmaking van de in het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Nadere afspraken over sloop en bouw zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest en de eigenaren van het betreffende perceel.

1.2 Ligging van het plangebied

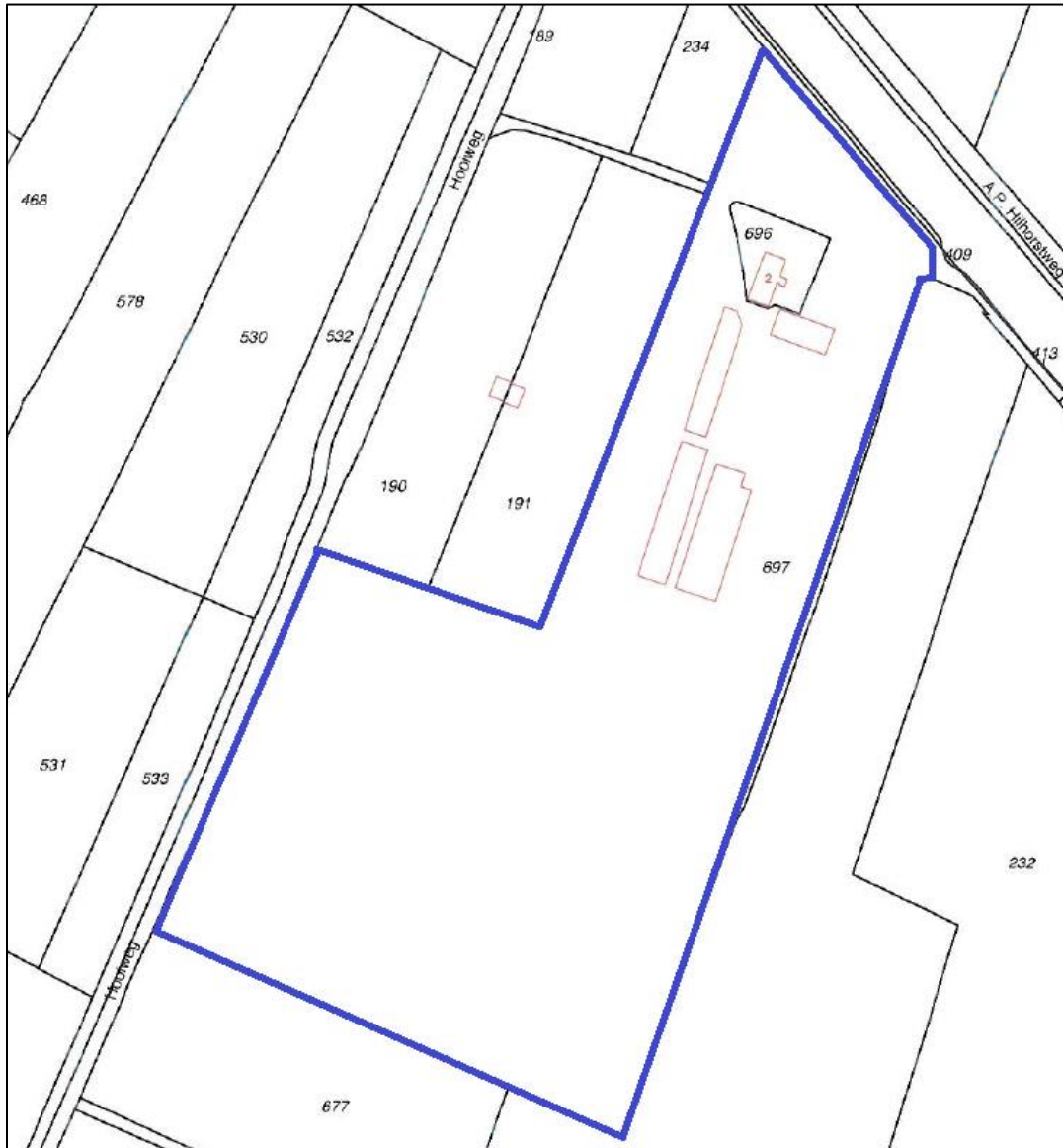
Het plangebied ligt aan de Hooiweg 2, 3768 MR te Soest. Dat is in het landelijk gebied ten noordoosten van de bebouwde kom van Soest, op ca. 3 km afstand van Amersfoort. De locatie van het beoogde project is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: plangebied Hooiweg 2 (uitsnede Google Maps)

De kadastrale gegevens zijn: gemeente Soest, sectie L, nummer 696 en 697.

Het plangebied vormt een deel van dit kadastraal perceel. De oppervlakte van het kadastrale perceel is 6,6 ha. In figuur 2 is de kadastrale situatie (in blauw) weergegeven.



Figuur 2: kadastrale kaart

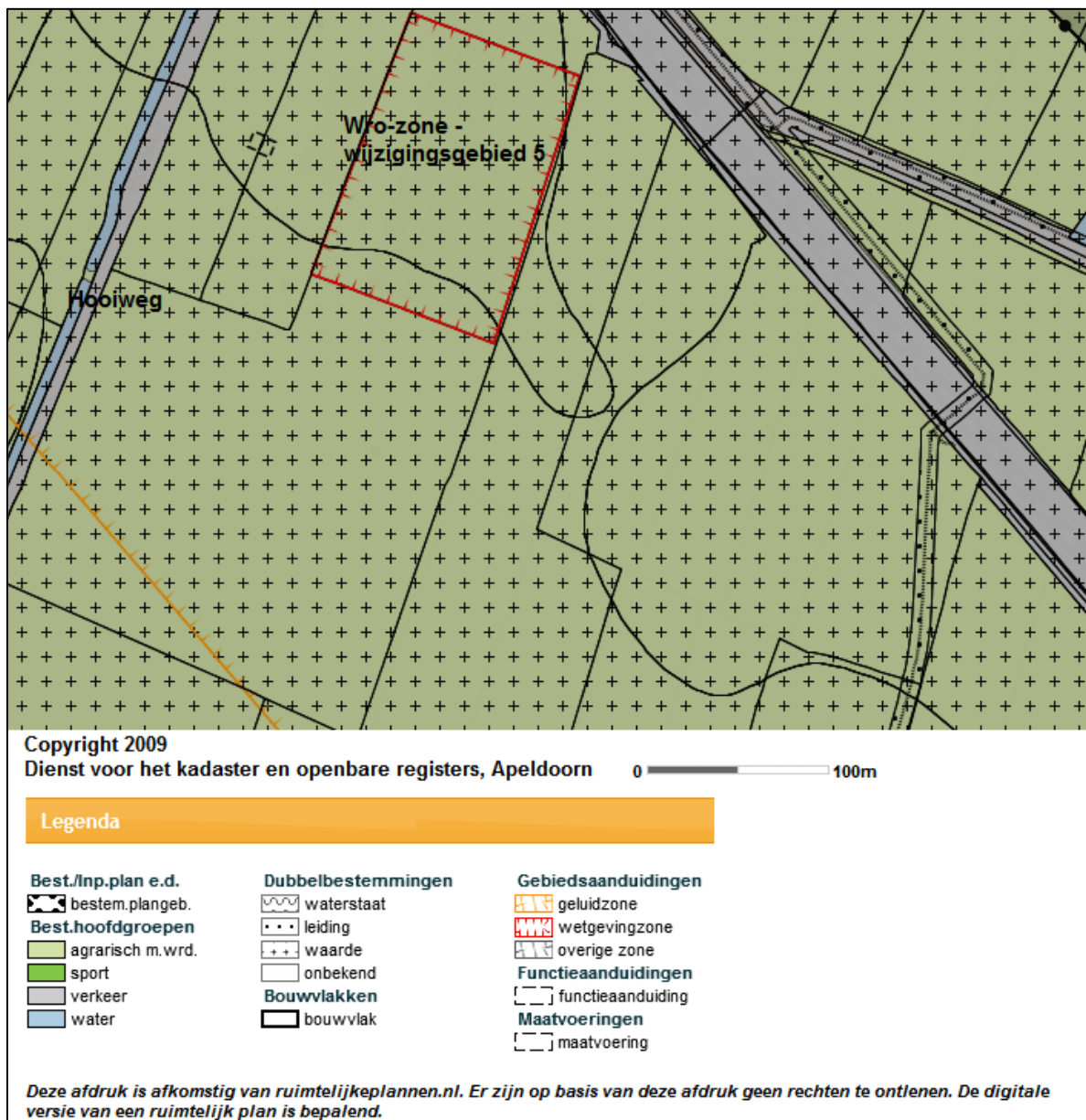
1.3 Doelstelling

Het opgestelde wijzigingsplan heeft als doel het kunnen verlenen van medewerking aan de uitvoering van de nieuwe ontwikkelingen aan de Hooiweg 2, zoals beschreven onder 1.1. Het wijzigingsplan bevat daartoe de planologisch-juridische kaders voor de nieuwe ontwikkelingen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2013. Het plangebied Hooiweg 2 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden';

gebiedsaanduiding: geluidzone – spoor en een dubbelbestemming: Waarde - Archeologie – Middelhoge en Lage verwachting'. Op het huidige agrarische bouwvlak ligt een wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op dit plangebied dat in het bestemmingsplan Landelijk Gebied is aangeduid met 'wro-zone- wijzigingsgebied 5'. De oppervlakte van het wijzigingsgebied is 1,6 ha (zie figuur 3). Na toepassing van de wijzigingen volgens art. 57.1 en 57.7 is het agrarisch bouwvlak 7.350 m² en het maatschappelijke bouwvlak 11.528 m².



Figuur 3: uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart met wijzigingsgebied 5

Voor deze wijzigingsbevoegdheid (gebied 5) zijn in het bestemmingsplan Landelijk gebied van Soest de volgende regels opgenomen (art 57.7):

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - Wijzigingsgebied 5' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14, met inachtneming van het volgende:

- a. de woonzorgvoorziening mag maximaal 25 wooneenheden, alsmede een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte met keuken en verblijfsruimte en een daarbij behorende bedrijfswoning omvatten; *(zie par 4.2.2.a.)*
- b. de onder a bedoelde woonzorgvoorziening mag alleen binnen het op de verbeelding aangegeven agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd; *(zie bijlage inrichtingsplan)*
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast, indien de op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 2700 m² worden gesloopt. De sloop van deze gebouwen dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen; *(zie regels)*
- d. het wijzigingsplan voorziet in een versterking van de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals beschreven in bijlage 1 van de bestemmingsplanregels landelijk gebied voor het gebied Eempolder; *(zie bijlage inrichtingsplan)*
- e. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing; *(zie bijlage inrichtingsplan)*
- f. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder d en e van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder k; *(zie bijlage inrichtingsplan)*
- g. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' in acht worden genomen; *(zie Regels, hfdst 2)*
- h. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden; *(zie par 5.2.2)*
- i. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen; *(zie par 4.3.2)*
- j. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten; *(voldaan)*
- k. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn. *(zie bijlage inrichtingsplan en hoofdstuk 5 Resultaten onderzoek).*

Nadere afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest en de maatschap van de eigenaren van het betreffende perceel. Een inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt het agrarisch bouwvlak gesplitst in een deel "Agrarisch met waarden" (art.3) en een deel "Maatschappelijk" (art 14).

Tevens wordt gebruik gemaakt van:

Art 57.1:

"Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot." In casu worden de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 20% vergroot.

Art 56.1:

"Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor een grotere inhoudsmaat van een bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
 2. de afwijkingsbevoegdheid wordt niet worden toegepast voor woningen opgenomen in bijlage 2 van de planregels voorkomende Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de vergroting van de woning vindt binnen het bestemmingsvlak plaats.

56.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 56.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken."

De woning betreft nieuwbouw zodat hierboven genoemde voorwaarde a.2 van art 56.1 niet van toepassing is. Aan voorwaarde a.3 van art 56.1 en aan de criteria van art 56.2 wordt voldaan zoals in het inrichtingsplan is verbeeld. Ook gezien het voldoen aan alle milieuaspecten (par 5.2) wordt aan de criteria voldaan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht, regionale en gemeentelijk beleid genoemd. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het



plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven en de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting van de nieuwbouw.

Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde. Deze ruimtelijke structuur wordt daarbij opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, functionele structuur, cultuurhistorie, monumenten en beschermd dorpsgezicht, verkeersstructuur, groenstructuur en waterstructuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de overgang van hoog naar laag is reeds vóór 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting van Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude Kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig.

De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie. De geleidelijke overgang weiland - erven en agrarische bebouwing - akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing. Thans zijn er nog enkele boerderijen met een agrarische functie.

Locatie Hooiweg 2

De boerderij met bakhuisje aan de Hooiweg is gebouwd in 1910 en was destijds het verst in de polder liggende gebouw van Soest. Tot die tijd werden de hooiwegen alleen gebruikt om hooi uit de polder naar de hoge gronden te vervoeren. Na een overstrooming in 1916 van de Zuiderzee raakte de toenmalige eigenaar in financiële problemen en heeft de betovergrootvader van de initiatiefnemer de grond aangekocht, overigens één van de 6 boerderijen die hij in die tijd voor 6 zonen in het gebied kocht.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied waarvoor de bestemming wordt gewijzigd bevindt zich in het agrarische deelgebied de Eempolder. De belangrijkste visueel-ruimtelijke kwaliteit van de Eempolder is de openheid van het weidegebied met een karakteristieke slagenverkaveling. In die openheid liggen solitaire boerderijen met erfbeplantingen. De Grote en Kleine Melm zijn twee enclaves aan de Eemdijk die door hun bebouwing en erfbeplanting ruimtelijke oriënteringspunten vormen. De Eemdijk zelf vormt enerzijds de visuele begrenzing van het Soesterdeel van de Eempolder, maar doordat deze onbeplant is en flauwe taluds wordt de dijk niet ervaren als een harde grens. De

spoorlijn Baarn-Amersfoort daarentegen vormt niet alleen functioneel, maar ook visueel een grens. Dit komt omdat het spoor hier op een dijk met tamelijk steile taluds ligt en vooral door de opgaande beplanting die, met name, aan de noordoostzijde van het spoor groeit. Het gebied ten oosten van de Eemweg is ruimtelijk verdicht door dorpsrandfuncties zoals sportvelden en dierenopvang en opgaande beplantingen daar omheen. (uit: Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit, bijlage 1 bij bestemmingsplan landelijk gebied Soest 19 dec.'13).

2.3.1 Bebouwingsstructuur

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de authentieke boerderij met bakhuisje en zes afzonderlijke bedrijfsgebouwen: de recent gebouwde werktuigenschuur en melkveestal en daarnaast de sterk verouderde kippenschuur, varkensstal en twee opslagschuren. De vier verouderde gebouwen worden ten behoeve van nieuwbouw gesloopt. Alle bebouwing heeft een nokrichting die parallel loopt aan de slagenverkaveling, behalve de loods uit 2000 die haaks op de verkaveling staat. De bebouwing bestaat – afgezien van de authentieke boerderij – uit éénlaagse gebouwen. De gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van de te slopen verouderde gebouwen bedraagt circa 2700m². Samen met de sanering van het volkstuinencomplex zal in totaal ca. 3000m² bebouwing verdwijnen. De hoogte van de blijvende agrarische gebouwen is maximaal circa 10 meter. De blijvende agrarische gebouwen zijn bereikbaar door een oprit vanaf de Hooiweg naar het agrarisch bouwvlak; een nieuwe oprit vanaf de Hooiweg naar het maatschappelijk bouwvlak zal de nieuwbouw ontsluiten.

2.3.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt in het agrarisch buitengebied en wordt gebruikt als landbouwgebied.

2.3.3 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de overgang van het rivier- en uiterwaardelandschap en het open slagen landschap. Beiden worden hier beschreven.

Rivier- en uiterwaardenlandschap

De rivier de Eem stroomt vanaf Amersfoort naar het Eemmeer en wordt gevoed door de beeksystemen van de Gelderse Vallei en het Valleikanaal. Vanouds is de Eem een getijderivier. De historie van de Eempolders zijn onlosmakelijk verbonden met de Eem. Vanaf de Eem werd het gebied grotendeels ontgonnen vanaf de 12e eeuw. Op een aantal plaatsen treffen we nu nog resten aan van vroegere bewoning. Het gebied bleef echter onder invloed van de dynamiek van het water. Tot in de 20e eeuw waren er regelmatig flinke overstromingen. Het water werd echter ook aangegrepen ten bate van de defensie van het land. De dijken langs de Eem werden in de 18e eeuw onderdeel van de Grebbelinie. Met het water uit de Eem konden aanliggende binnendijkse gebieden onder water worden gezet. De dijk werd op enkele plaatsen versterkt.

De Eem is al eeuwenlang van belang als regionale transportroute. Waar de Eem te ondiep was, zoals bij de doorwaadbare plaatsen (Grote Melm/Kleine Melm), werden goederen vaak overgezet van kustvaartschepen naar kleinere schepen. Over de Eem kon niet alleen Amersfoort bereikt worden, maar door de aanleg van de Eemnesservaart (1589) ook Eemnes. In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw is de Eem bevaarbaar gemaakt voor schepen van duizend ton.

Open slagenlandschap

Rond 1170 ontstaat de Zuiderzee uit het Almere. Het voorheen ontoegankelijke moerasgebied van de Eemmondig werd in korte tijd aanzienlijk droger en vanaf de Eem werd het gebied ontgonnen. Door aanslibbing 'ontstond' meer land en ook dit werd ontgonnen, zoals de Maatpolder. Het gebied ten westen van de Eem en ten oosten van de Wakkerendijk/Meentweg werd beschermd door kades en kleine dijken, zoals de zomerdijk. Deze braken regelmatig door, waardoor diverse waaien ontstonden. Het gebied is momenteel niet begrensd door officiële primaire dijken en is dan ook buitendijks gebied.

2.3.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen monumenten of beschermde dorpsgezichten voor.

2.3.5 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd en langzaam verkeer

De omliggende infrastructuur rond het plangebied wordt gekenmerkt door de Hooiweg. Hierover loopt een fietsroute dat naar de fietsbrug over rivier de Eem leidt en daarmee een zeer snelle verbinding oplevert met Hoogland en de nieuwe wijken van Amersfoort. Drie snelwegen liggen op korte afstand (A1, A27 en A28) en het dichtstbijzijnde NS Station Soest ligt op 0,9 km van de locatie.

Parkeren

Binnen de gemeente Soest vraagt het parkeren om bijzondere aandacht. Het toenemende autobezit vraagt om een steeds groter ruimtebeslag voor het parkeren. Het autobezit in Soest is relatief hoog. Bij nieuwe bouwplannen wordt het parkeren beoordeeld op basis van de in de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds vastgestelde normen. Dit ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk.

De voor de nieuwbouw benodigde parkeerruimte wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd.

2.3.6 Groenstructuur

Natura 2000-gebieden

Het bestemmingsplan maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied.

Ecologische hoofdstructuur

Het wijzigingsplangebied maakt geen onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Hoofdgroenstructuur in het plangebied

In het groenstructuurplan "De groene kernkwaliteit van Soest" van de gemeente Soest (2014) is de bomenstructuur aangegeven. De belangrijkste en karakteristieke houtwallen en bomenrijen in het landelijk gebied zijn als groenstructuur op dorpsniveau opgenomen. De cultuurhistorische en identiteitsbepalende waarden van dergelijke structuurbepalende landschapselementen blijven daarmee behouden, zowel in ruimtelijke als in functionele zin (routes). Ook wordt daarmee de relatie tussen stedelijk en landelijk gebied versterkt. Zo zijn de bomenrijen langs de Hooiweg als belangrijke groenstructuur op dorpsniveau aangewezen.

De Provincie Utrecht geeft als beschrijving van de kernkwaliteiten van Arkemheen-Eemland waar het plangebied deel van uitmaakt:

“Het is een weids- en open weidegebied. De openheid wordt begrensd door duidelijk herkenbare randen. Op afstand lijken ze strak en eenduidig, van dichtbij variëren de randen van plek tot plek. Het contrast tussen de weidse open ruimte, waar de lucht 360° rond zichtbaar is en de wind vrij spel heeft, en de geborgen, beschutte ruimte op de erven en achter de randen, is een essentie in de beleving. Op het oog lijkt Eemland eenduidig, maar in gebruik en in functies is het meervoudig met een samenspel van voornamelijk agrarische, ecologische en recreatieve functies. Subtiële verschillen in de openheid, door beheer van het grasland, lijnen in het maaiveld en lage grasdijken, verrijken de beleving van het open gebied. Van dichtbij geven de lage dijken en open linten een geleding in de openheid. Gezien van een afstand worden ze onderdeel van een grotere open ruimte.” (bron: Kwaliteitsgids Eemland en Utrechtse heuvelrug).

Het plangebied aan de Hooiweg is een agrarisch bouwvlak aan de rand van dit open landschap. In wezen strekt het landschap zich uit vanaf het agrarisch bouwvlak.

Waardevolle bomen

In het plangebied zelf staan enkele fruitbomen, heesters en coniferen en wilgen, die niet waardevol zijn vanuit beeldbepalendheid of cultuurhistorisch oogpunt. Aan de randen van het perceel, langs de sloten staat een aantal behoudenswaardige bomenrijen (houtwallen).

2.3.7 Waterstructuur

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Voor haar hele beheersgebied heeft het waterschap in het Waterbeheersplan 2010-2015 haar ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei en Veluwe voor deze jaren. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's: Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater.

Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

Gemeentelijk Grondwaterplan 2011-2015

Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

Grondwater

Het wijzigingsgebied bestaat uit lager gelegen polder met een gemiddelde grondwaterstand tussen de 50-100cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied als geheel valt binnen de contouren van een kavel dat aan noordwest- en zuidoostzijde (de lange zijden) wordt afgebakend door sloten.

Afvalwater

Het afvalwater van de locatie wordt middels drukriolering afgevoerd naar de RWZI in Soest.

Regenwater

Regenwater, dat op onverharde gebieden is gevallen, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier, te weten via grondwaterstromen en verdamping via de grond, via de beplanting en via het nabijgelegen oppervlaktewater. Regenwater, dat op verharde gebieden is gevallen, wordt afgevoerd naar het nabijgelegen oppervlaktewater of geïnfiltreerd in de bodem.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt veelal een overzicht gegeven van het ruimtelijke relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In dit wijzigingsplan is dit achterwege gelaten, omdat dit uitvoerig is beschreven in het bestemmingsplan Landelijk gebied dat op 19 december 2013 voor onder meer dit gebied is vastgesteld.

Dit wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op het vergroten van de bouwmogelijkheden binnen het reeds aangegeven bouwvlak dat met toepassing van artikel 57.1 en overeenkomstig de opgenomen wijzigingsregels in artikel 57.7 zal worden gewijzigd.

Toetsing aan het beleid van rijk-, provincie- en gemeente heeft in dat kader reeds plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het ontwikkelplan voor de Hooiweg 2 beschreven. Het plan is opgesteld met inachtneming van de voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid opgestelde regels (zie paragraaf 1.4 vigerend bestemmingsplan). In dit hoofdstuk en in hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze aan die regels wordt voldaan.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

4.2.1 Algemeen

De ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur van het landelijk gebied van Soest, zoals die is beschreven in hoofdstuk 3 van het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld door de Raad op 19 december 2013) is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan landelijk gebied. De door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie vormt de leidraad voor de opzet en de invulling van dit bestemmingsplan landelijk gebied. In het “Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit” wordt de visueel ruimtelijke kwaliteit van de Eempolder beschreven (zie ook par. 2.3 van deze toelichting). Ook worden de gewenste beeldkwaliteitsontwikkelingen en functioneel ruimtelijke aspecten genoemd. In onderstaande paragrafen wordt zoveel mogelijk aan deze aspecten tegemoet gekomen (bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied: toetsingskader ruimtelijke kwaliteit).

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Daar waar de kaders van de plannen duidelijk zijn, maar de exacte invulling nog niet, is een Wro-zone - wijzigingsgebied (wijzigingsbevoegdheid) opgenomen. Hieraan worden voorwaarden gesteld. Als de ontwikkelingen voldoende helder zijn, en een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en ingediend, en met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten, kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid.

In het plangebied is de ontwikkeling van de onderhavige nieuwe woonzorgvoorziening voorzien:

4.2.2 Project Hooiweg 2

In de toelichting bestemmingsplan landelijk gebied wordt het project als volgt omschreven:

“Eén woonzorgvoorziening in combinatie met een grondgebonden veehouderij in ruil voor sloop van 2700 m² agrarische bedrijfsbebouwing, sanering volkstuinen en ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van erfbeplanting, aanleg nieuwe natuur en bodemsanering;

Motivering:

Op het perceel bevindt zich een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij. Doel van het plan is om het veehouderijbedrijf te behouden in combinatie met een woonzorgvoorziening voor maximaal 25 wooneenheden. Een professionele zorgaanbieder, die ruime ervaring heeft met het organiseren en bieden van intramurale zorg zal de daadwerkelijke zorg op zich nemen.

De eigenaar van het perceel wil ruimtelijke kwaliteitswinst boeken door:

1. Sloop van alle stallen, die niet meer voor agrarische activiteiten worden gebruikt;
2. Bodemsanering;
3. Sanering van de volkstuinen;
4. Nieuwe natuur- en landschapsontwikkeling.

Ruimtelijk gezien wordt met de uitvoering van het plan een belangrijke kwaliteitswinst geboekt. De gemeente staat dan ook achter de visie en wil dan ook via het bestemmingsplan de uitvoering mogelijk maken.

In dit bestemmingsplan is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorgvoorziening voor een deel van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken. De woonzorgvoorziening mag maximaal 25 wooneenheden omvatten, alsmede een gemeenschappelijke ruimte en een woning voor de beheerder. De woonzorgvoorziening zal op een afstand van minimaal 50 meter van de bestaande boerderij komen te liggen. Daarmee wordt rekening gehouden met de stankcirkel. *[Zie figuur 4, waarin een afstand van 60 meter wordt aangehouden tussen het zuidelijkste rood-omlijnde gebouw en het bruin-omlijnde zoekgebied voor de woonzorgvoorziening.]*

Van de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen gebruikt gemaakt nadat het inrichtingsplan door de gemeente is goedgekeurd en een anterieure overeenkomst is afgesloten.” (bestemmingsplan landelijk gebied Soest van 19 december 2013).

De wijziging van het bestemmingsplan voorziet in het volgende:

- a. Het splitsen van het huidige agrarische bouwvlak in een gedeelte met bestemming “Agrarisch met waarden” en een gedeelte met bestemming “Maatschappelijk”
- b. De volkstuinen worden gesaneerd en de niet-agrarisch gebruikte gebouwen op het huidige bouwvlak worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw voor de woonzorgvoorziening, zijnde ca. 3000m² verharding.
- c. De bestaande woonboerderij, het bakhuisje, de werktuigenschuur en de melkveestal blijven.
- d. Op het nieuwe bouwvlak met de bestemming “Maatschappelijk” wordt een woonzorgvoorziening gebouwd met 25 wooneenheden en gezamenlijke ruimten en met bijbehorende beheerderswoning.
- e. De nieuw te bouwen woonzorgvoorziening en de beheerderswoning, zullen niet hoger zijn dan de bestaande bebouwing op het oorspronkelijke agrarische bouwvlak (max. 10m)
- f. De nieuwbouw sluit visueel aan bij de bestaande bebouwing op het agrarisch perceel.
- g. De nieuw te bouwen woonzorgvoorziening bestaat uit 3 groepswoningen en bergingsschuur/dagbestedingverblijf. De nieuw te bouwen bedrijfswoning (beheerderswoning) bedraagt niet meer dan 800m³ en de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning is niet groter dan 100m². Waarbij de regels in het bestemmingsplan

Landelijk gebied art 14.2 Bouwregels (bestemming Maatschappelijk) in acht worden genomen en wordt voldaan aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid zoals verwoord in art 56.2 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

- h. Vanaf de Hooiweg zal een nieuwe oprit worden aangelegd om woonzorgverkeer te scheiden van agrarisch verkeer;
- i. De bestaande oprit van het agrarisch bedrijf is tevens in geval van calamiteiten extra te gebruiken door voertuigen van hulpdiensten (brandweer, ambulance, etc.).
- j. De nieuwbouw is op het zuidelijk deel van het maatschappelijk bouwvlak geplaatst waardoor zo groot mogelijke afstand tussen de nieuwbouw enerzijds en de melkveestal (geur) en de spoorlijn (geluid) anderzijds wordt bewerkstelligd.
- k. De bij de wijziging betrokken bouwvlakken worden door toepassing van artikel 57.1 vergroot met 20% en versmald, zodanig dat bovenstaande afstanden kunnen worden gerealiseerd. Het agrarisch bouwvlak bedraagt ca. 0,75 ha en het maatschappelijk bouwvlak ca. 1,15 ha.



*Figuur 4:
Bouwvlakverdeling van Hooiweg 2 na
toepassing art. 57.1 en 57.7.*

Legenda:

*Zwart omlijnd bouwvlak is het wro-zone
wijzigingsgebied 5, opgenomen in
bestemmingsplan Landelijk gebied Soest;
Groen omlijnd is bij benadering de
bouwvlakverdeling na toepassing art.57.1;
Rood omlijnde gebouwen blijven;
Grijs omlijnde gebouwen worden gesloopt
Bruin omlijnd is het zoekgebied voor de
kleinschalige woonzorgvoorziening en
beheerderswoning.*

4.3 Functionele uitgangspunten

4.3.1 Maatschappelijke voorziening

De nieuwbouw voor de woonzorgvoorziening bestaat uit drie groepswoningen van elk 8 of 9 appartementen voor mensen met geheugenproblemen. De groepswoningen hebben elk een eigen voordeur en een gezamenlijke open keuken in de huiskamer. Elk appartement heeft een eigen zit/slaapgedeelte, keukenblok en sanitaire voorzieningen. De gedachte achter deze kleinschalige opzet is dat er een huiselijke sfeer heerst en er tevens voldoende privacy is voor de bewoners om zich thuis te voelen. Binnen de groepswoningen zullen ook het kantoor, vergaderruimte en andere facilitaire functies worden ondergebracht. De opzet gaat uit van 25 appartementen.

Daarnaast komt een gebouw dat dienst gaat doen voor de dagopvang; waar materiaal voor het onderhoud van de buitenruimte kan worden opgeborgen en hokken voor het kleinvee gesitueerd zijn.

Voor de gezondheid en het welzijn van de doelgroep is voldoende beweging en licht van groot belang. Voorwaarden hiervoor worden gecreëerd door een toegankelijke en uitnodigende buitenruimte met moestuinen, kleinvee, een boomgaard en rondwandelpaden waar men niet kan verdwalen.

4.3.2 Toegang, parkeren en verkeer

Toegang

Conform de voorschriften van het ministerie van EZ komt er, in verband met diergezondheid en de mogelijkheid tot volledig afsluiten bij een dierziekte, een tweede toegangsweg. De reeds bestaande private toegangsweg wordt vernieuwd en dient de boerderij en het agrarisch gedeelte. De nieuwe toegangsweg dient de kleinschalige woonzorgvoorziening en loopt vanaf de Hooiweg naar de zuidzijde van de kleinschalige woonzorgvoorziening. Deze toegangsweg kan door bewoners, hun bezoek en het verzorgend personeel worden gebruikt.

Parkeren

Er zal een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van het afzetten en ophalen van cliënten die gebruik maken van de dagopvang. Ook zullen parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden ten behoeve van de 24-uursopvang, bijvoorbeeld voor personeel en bezoekers.

De Nota parkeernormen auto en fiets (2e herziening), 12 februari 2014 van de gemeente Soest geeft een aantal parkeernormen voor de zorg in het algemeen weer. Specifiek ten aanzien van verpleeg- en verzorgingshuizen zijn volgens de CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) de volgende normen aangegeven. In niet-stedelijk gebied wordt een norm van 0,7 parkeerplaats gehanteerd per wooneenheid. Hierin is een aandeel van 60% bezoekers parkeren begrepen. Voor dagverblijven worden een norm gehanteerd van 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats, waaronder wordt begrepen het maximaal tegelijk aanwezige aantal werknemers.

Ten aanzien van het voorliggend project komt dit neer op het volgende. Er zullen maximaal 25 wooneenheden worden gerealiseerd ten behoeve van de 24-uurs opvang, waarvoor in totaal 18

parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Voor de dagopvang zullen daarnaast nog afzonderlijke parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn. Wanneer er 8 mensen aanwezig zijn in de dagopvang, zijn er 2 arbeidsplaatsen nodig ten behoeve van begeleiding en verzorging. Uitgaande van deze aantallen en de norm van 0,8 parkeerplaats, komt dit neer op 1,6 parkeerplaats. Daarbij komen nog 1 à 2 afzet/ophaalplekken, waardoor het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen neerkomt op 4 parkeerplaatsen ten behoeve van de dagopvang. In totaal zullen ten behoeve van dagopvang en 24 uren opvang 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast: met behulp van groen worden de auto's aan het zicht onttrokken.

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling van de woonzorgboerderij is geraamd dat het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied fors zal afnemen. Binnen de locatie zullen 25 cliënten wonen, waarvan kan worden aangenomen dat zij niet zullen autorijden gezien de aard van hun ziekte. De realisatie van de 25 woonzorgeenheden zal leiden tot gemiddeld 15,6 verkeersbewegingen per dag, uitgaande van drie teams verzorgenden, teamleider, arts, apotheek, leveranciers en bezoek.

Daar tegenover staan de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen door deze ontwikkeling. Dit betreft de verkeersbewegingen die verdwijnen als gevolg van het verwijderen van de 40 opslagunits op het perceel, het volkstuintencomplex en de varkensstal voor 700 mestvarkens. Het gaat dan om de verkeersbewegingen van de volkstuingebruikers, de huurders van de opslagunits en de betrokkenen bij de mestvarkenstak (zoals onder andere de contractmester die de varkens verzorgt en de 4 (zware) vrachtwagens voor mestafvoer tot biggenlevering 1 keer in de 14 dagen). In de huidige situatie worden door deze groep gemiddeld per dag ruim 23,2 verkeersbewegingen gemaakt, inclusief per twee weken tenminste 4 zware vrachtwagens. Geconcludeerd mag worden dat het aantal verkeersbewegingen door het onderliggende plan met ruim 30% afneemt.

4.3.3 Water

Bij de ontwikkelingsplannen wordt voor wat betreft het grondwater rekening gehouden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd. Daarnaast wordt bij de nieuwbouw het hemelwater dat op verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt opgevangen door middel van een regenwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.3.4 Groen

Met de ontwikkeling van de kleinschalige woonzorgvoorziening gaat het aantal vierkante meters bebouwing per saldo achteruit: er wordt meer gesloopt dan er wordt teruggebouwd, wat ten goede komt aan het groen ter plaatse.

De principes van landschappelijke inpassing worden in acht genomen door middel van een sobere gebiedseigen erfbeplanting rond een compact erf bestaande uit houtsingels,

(knot)bomenrijen, hagen en hoogstamfruitbomen. Daarbij gebruik makend van streekeigen ter plaatse thuishorende boom- en struiksoorten. De aanwezige houtsingels langs de sloten blijven behouden en worden duurzaam ingepast met voldoende afstand tot de bomen (minimaal 4 meter uit de kroonprojectie). Het toegangspand naar het agrarisch erf respectievelijk naar het woonzorggebouw wordt geaccentueerd door beplanting. Ook worden zichtassen geaccentueerd en verder ontwikkeld om het gevoel van ruimte en openheid te behouden. Zie hiervoor het in de bijlage opgenomen *Inrichtingsplan* waarop de beoogde inrichting van het plangebied en de omgeving op hoofdlijnen is uiteengezet.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het wijzigingsplangebied. Het betreft dan vooral de onderdelen bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2011 (verlengd tot en met 2013) richtinggevend. Ook wordt ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie, duurzaamheid en kabels/leidingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 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, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Situatie in het plangebied

In navolging van de Wet Bodembescherming is een bodemonderzoeksrapport opgesteld in opdracht van de provincie Utrecht (UT0342/00083). Dit is in april 2012 aan het college van Soest gezonden en in juli 2012 door Gedeputeerde Staten vastgesteld..

Samenvatting van het bodemonderzoeksrapport

Aan de hand van het rapport nader bodemonderzoek (UT0342/00083) en de brief van de provincie aan de gemeente Soest van april 2012 over de conclusies uit dit rapport heeft een nader gesprek met de provincie plaatsgevonden over wat dit betekent voor het woonzorgcomplex.

Situatieschets bodemvervuiling

Tussen 1999 en 2012 zijn op het erf van de boerderij en de weilanden diverse onderzoeken geweest om de bodemvervuiling in kaart te brengen (zie figuur “bijlage 1”). Ook zijn in een wijdere omgeving proefboringen gedaan, permanente peilbuizen geplaatst en slibmonsters van de sloten genomen. Uit de analysesresultaten van de peilbuizen en slibmonsters blijkt dat de vervuiling een afnemende trend heeft en dat zich buiten de stort geen vervuiling verspreidt boven interventiewaarden. De afnemende trend duidt erop dat stortmateriaal is verteerd of volledig uitgelooagd.

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

1. Een voormalige stortplaats van bouwafval die tot 1970 was geopend en zich ten oosten van de melkveestal bevindt rond de huidige kuilplaten. Hier om heen (en stroomopwaarts voor het grondwater) is een interventiecontour vastgesteld. De woonzorgvoorziening wordt ongeveer 40 meter ten zuiden van deze interventiecontour gebouwd.
2. Rondom de te slopen gebouwen is er lokaal vervuiling door versteviging van de venige grond met puin. Dat bevindt zich ook op een deel van de bouwplaats van het woonzorgcomplex. Deze vervuiling is ondiep (maximaal 0,5 meter).

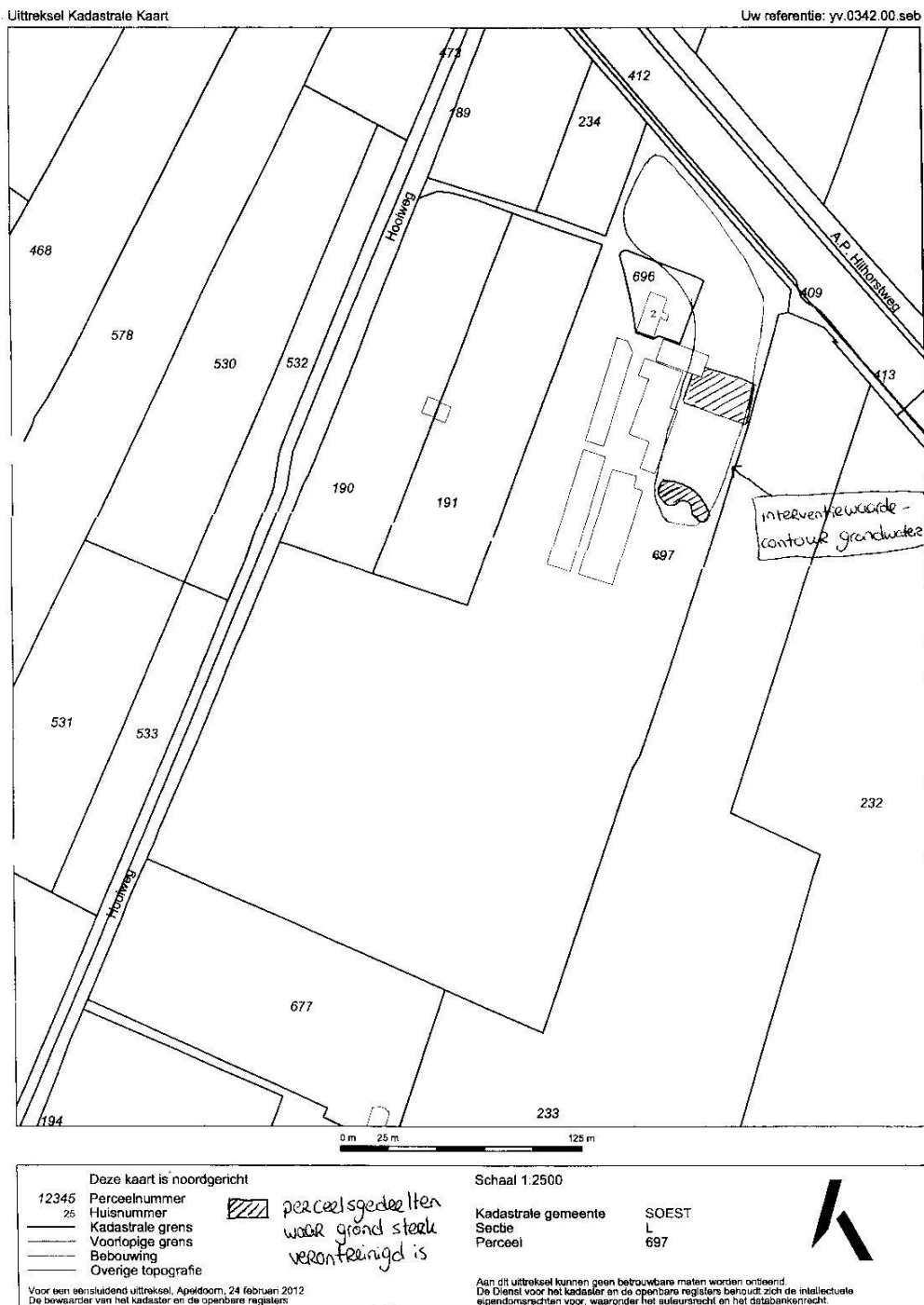
Wat betekent de bodemvervuiling voor de boerderij en de woonzorgvoorziening?

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



Buiten de interventiecontour zijn alle gebruiksfuncties mogelijk waaronder wonen met moestuin. De woonzorgvoorziening ligt ongeveer 40 meter ten zuiden van de interventiecontour. Daar komt bij dat er geen enkele kans is dat eventuele vervuiling zich kan verplaatsen richting de woonzorgvoorziening omdat het grondwater naar het noordoosten stroomt. Overigens is de gevoeligheid van de gebruiksfunctie moestuin veel hoger voor bodemvervuiling dan de gebruiksfunctie wonen. Daarom is het een goede keuze om veiligheidshalve de moestuinen ten westen van de woonzorgvoorziening en dus 125 meter stroomopwaarts van de interventiecontour te plannen. Hiermee is elk risico uitgesloten. Het puin waarmee de bovenste grondlaag onder en naast de gebouwen is verstevigd, dient meteen met de sloop van de funderingen uitgegraven en afgevoerd te worden, voorafgaand aan de bouw.

Bijlage 1 bij ontwerpbesluiting eerst, spoedeisendheid Hooiweg 2 (vml. stortplaats) te Soest
(UO342/00083)



Conclusie en advies

Op basis van de gedane onderzoeken op het gehele terrein is er geen enkele belemmering voor de woonzorgvoorziening vanuit de voormalige stortplaats. Eventuele puinvervuiling wordt met de funderingen afgevoerd. Verder beveelt de provincie aan om bij het verplichte verkennende bodemonderzoek voor de woonzorgvoorziening de reeds gedane onderzoeken te betrekken.

5.2.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor woningen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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

Desalniettemin wordt er in het kader van welbevinden in de woonzorgvoorziening een afstand van 60 meter gehouden tussen de te bouwen woonzorgvoorziening en de rundveestal. Ook de architectuur van de woonzorgvoorziening zal ook in deze zin (geur) mede zorgdragen voor een optimaal woon- en leefklimaat.

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

Conclusie

Ten aanzien van milieu zijn geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling tot woon-, zorgcomplex op de Hooiweg 2 te Soest indien zowel het woon-zorgcomplex met het bestaande agrarisch bedrijf één bedrijf vormt.

Indien er sprake van twee onafhankelijk van elkaar functionerende bedrijven zal in het de ruimtelijke plannen wel moeten worden geborgd dat de afstand tot het woon-, zorginstelling en de het agrarische bedrijf groter blijft dan de wettelijke 50 meter zoals aangegeven in de Wet geurhinder en veehouderij. (zie *bijlage Advies Milieu – Servicebureau Gemeenten*). Zoals in deze paragraaf uiteengezet, wordt er – ongeacht het vormen van één bedrijf, dan wel twee bedrijven – een afstand van tenminste 50 meter aangehouden tussen de te bouwen woonvoorziening en de rundveestal.

5.2.3 Geluid

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

De woonzorgboerderij en de te bouwen beheerderswoning zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Aangezien het plangebied in de geluidzone ligt van het spoorwegtracé Hilversum-Amersfoort geldt het volgende.



Figuur 5: Contouren spoorweglawaai in plangebied

Volgens de Wet geluidhinder is bij ontwikkelingen in de geluidzone van een spoorlijn akoestisch onderzoek nodig. Het gehele perceel Hooiweg 2 ligt in deze geluidzone. Uit het geluidmodel blijkt dat, als ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel Hooiweg 2, altijd een procedure op grond van de Wet geluidhinder nodig is. Deze hogere grenswaardenprocedure is nodig wanneer de geluidbelasting 48 dB is of hoger.

Afhankelijk van wat voor ontwikkeling er plaatsvindt, is een hogere grenswaarde tot max. 68dB mogelijk. Het gemeentelijk geluidbeleid staat een hogere grenswaarde van max. 63 dB toe. Voor geluidgevoelige terreinen geldt een maximale hogere grenswaarde tot 63 dB. Aan de hogere grenswaarde beschikking worden eisen gesteld. Zo is een geluidluwe zijde een eis, deze moet worden aangetoond met akoestisch onderzoek. Bij woon-zorgvoorzieningen is ook een geluidluwe buitenruimte noodzakelijk en moet de gemeenschapsruimte aan de geluidluwe zijde worden gerealiseerd. Geluidluw betekent een maximale gevelbelasting van 48 dB.

Plangebied

De gewenste ontwikkeling wordt in het gebied met de gele kleur geprojecteerd en wellicht een heel klein gedeelte in het oranje gedeelte, zie figuur 5.

De initiatiefnemer zal er met de architect op toezien dat de nodige stedenbouwkundige maatregelen worden genomen om de woonzorgvoorziening geluidsluw te maken. Het spoorweglawaai zal voor het achterliggende gebied eveneens verminderen, wat een extra voordeel oplevert.

Conclusie

Bij het ontwerp van de zorgwoningen en de beheerderwoning wordt rekening gehouden met de voorwaarden die de gemeente Soest stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw. Zo moeten de zorgwoningen en de beheerderswoning ieder over een geluidluwe gevel en over een geluidluwe buitenruimte beschikken.

Uit een verkenning naar geluidluwe gevels blijkt dat, ongeacht de oriëntatie van de nieuwe gebouwen, de nieuwe zorgwoningen en beheerderswoning op eenvoudige wijze over een geluidluwe gevel kunnen beschikken. Bij de bouw aanvraag zal het akoestisch rapport op basis van de bouwtekeningen, aangeven welke concrete voorzieningen getroffen dienen te worden. De te treffen maatregelen maken onderdeel uit van het programma van eisen voor ontwerp en bouw.

Een hogere grenswaardeprocedure loopt tegelijkertijd met dat van het wijzigingsplan. In de aanvraag heeft initiatiefnemer verklaart de vereiste maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden aan het besluit hogere grenswaarden. Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wmb is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb:

“ Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde; een project leidt al dan niet per saldo, niet tot de verslechtering van de luchtkwaliteit; een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit; een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.”

Plangebied

Het besluit NIBM (niet in betekenende mate): deze algemene maatregel van bestuur legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. In de regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. De kleinschalige woonzorgvoorziening biedt ruimte voor 24 uren opvang in 25 wooneenheden, waardoor dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Bovendien zal tevens door het verdwijnen van de 600 mestvarkens en de daarbij horende fijnstofuitstoot, de luchtkwaliteit sterk verbeteren.

Conclusie: een nader onderzoek in het kader van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk; er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.5 Externe veiligheid

Ten behoeve van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is met betrekking tot de externe veiligheid een advies uitgebracht door het Servicebureau Gemeenten. Dit advies is geactualiseerd op 15 januari 2015. De uitgebrachte conclusie verschilt niet van het eerdere advies (bron: Servicebureau Gemeenten). Hierbij zijn onder andere de risico's vanwege het

transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Soest-Amersfoort onderzocht. Het spoor blijkt ter plaatse van het plangebied geen PR contour te hebben. Hieruit volgt dat er voor de zorgboerderij geen belemmering is vanwege het plaatsgebonden risico van het spoor. Ten aanzien van het groepsrisico wordt in dezelfde notitie verwezen naar drempelwaarden waarbij er ten aanzien van externe veiligheid geen belemmeringen zijn vanwege het groepsrisico. Het toevoegen van een bevolking van ca. 25 mensen leidt er niet toe dat genoemde drempelwaarden worden overschreden.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling tot woonzorgboerderij op de Hooiweg 2. De notitie is toegevoegd in de bijlage Advies externe veiligheid (bron: Servicebureau Gemeenten).

5.3 Water

De provincie Utrecht heeft in 2009 het Provinciaal Waterplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Dit Waterplan heeft als ondertitel: richting robuust. Hiermee geeft de provincie aan dat duurzame en robuuste watersystemen nodig zijn voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk-, en leefomgeving. Op basis van een toekomstverkenning onderscheidt de provincie drie hoofdthema's:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperkingen rampenbeheersing bij overstromingen
- Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur
- Gebruik en Beleving: met aandacht voor mooier water, vaar- en zwemwater

Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie neemt ten aanzien van het grondwater.

5.3.1 Watertoets

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

Plangebied

Op grond van de interactieve kaart van de provincie Utrecht “Grondwaterbescherming” kan worden vastgesteld dat het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied noch in een waterwingebied; een boring vrije zone of een 100jaarsaandachtsgebied valt. Op de webkaart van de provincie Utrecht ‘Grondwaterstanden’ is te zien dat de gemiddelde grondwaterhoogte in het plangebied minimaal 125 cm onder het maaiveld staat.

5.3.2 Veiligheid

Provincie Utrecht heeft een risicokaart ontwikkeld waarop zichtbaar is gemaakt wat de risico’s kunnen zijn op bepaalde locaties. Het plangebied ligt in een Buitendijksgebied. In de omgeving van het plangebied worden geen overstromingsdiepten weergegeven; de Eemdijk houdt water vanuit de richting van Amersfoort tegen. Toch worden, om de externe veiligheid zo veel mogelijk te waarborgen, door de initiatiefnemers veiligheidsmaatregelen getroffen die door de overheid zijn voorgeschreven in het kader van de risicokaart. Dit zijn onder meer noodpakketten en noodadressen en routebeschrijvingen.

5.3.3 Kwaliteit en kwantiteit

In het deelplan Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van de provincie Utrecht, van het Waterplan 2012-2015 is het strategisch en operationeel beleid voor de KRW uitgewerkt met de daarbij behorende verplichte elementen. Het deelplan KRW is onderdeel van het Provinciaal Waterplan dat integraal afwegingen maakt ten aanzien van de verschillende waterthema’s, mede in relatie tot andere sectoren. De aanleiding voor het opstellen van dit deelplan is de Kaderrichtlijn Water. Op 22 december 2000 is de KRW van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Met kwaliteit wordt hier zowel de biologische als de chemische kwaliteit bedoeld. Voor grondwater stelt de KRW bovendien eisen aan de kwantiteit.

Plangebied

In de kaart van het Waterplan van de Provincie Utrecht komt het plangebied alleen – gelukkig in positieve zin - naar voren bij het onderwerp dijkdoorbraak:

“De primaire waterkeringen zoals dijken rond rivieren kunnen natuurlijk breken. Op deze kaart is te zien wat de gevolgen voor gebieden zijn bij een dijkdoorbraak.” Het plangebied ligt in een groter gebied dat in de kaart wordt aangegeven met de legenda “droog” bij ‘Gevolgen Dijkdoorbraak’.

Zowel op het agrarische gedeelte als in de kleinschalige woonzorgvoorziening vindt afkoppeling van de hemelwaterafvoer van de riolering plaats en toevoeging daarvan aan het oppervlaktewater. Door de sloop van de oude stallen en sanering van de volkstuinten wordt ca. 3000m² bebouwing weggehaald; de nieuwbouw zal niet meer dan 3000m² bedragen: per saldo neemt het oppervlakte verharding af.

Conclusie

Per saldo neemt het oppervlakte verharding af waardoor er voor dit aspect geen extra maatregelen noodzakelijk zijn.

5.4 Natuur

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.

Met betrekking tot de flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

5.4.1 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). Dit is de wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten (Flora- en faunawet).

De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan, dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten.

De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten: Categorie 1: algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Categorie 2: soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Categorie 3: zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels).

Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:

- er is sprake van een in de wet genoemd belang;
- er zijn geen alternatieven;
- de ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Plangebied

Voor het plangebied is een 'Quick Scan Flora- en Faunawet' uitgevoerd die als bijlage is opgenomen in dit wijzigingsplan. Daaruit blijkt dat er in potentie veel mogelijkheden zijn voor met name bijzondere fauna maar dat deze er nu niet is omdat de wijze waarop de gebouwen nu worden gebruikt een verstorende werking hebben. De enige beperking die uit de quick scan naar

voren komt is dat de sloop van de gebouwen niet in het broedseizoen mag gebeuren om eventuele nestverstoring te voorkomen. (zie bijlage Quick Scan Flora- en Faunawet).

In de melkveestal is wel een boerenwaluw aangetroffen maar deze stal wordt niet gesloopt. Reeds aanwezige (uilen)nestkasten van IVN Soest op te slopen gebouwen worden verplaatst naar bestaande gebouwen. Dit alles in overleg met IVN Soest. Nestkasten op blijvende gebouwen blijven gehandhaafd.

5.4.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn, doordat zij behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is, dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Zie ook hoofdstuk 3.

Plangebied

De dichtstbijzijnde N2000 gebieden zijn Eemmeer en Arkenheem. Beiden liggen op meer dan 5 kilometer afstand. Gezien de aard van de inrichting en de afstand is er geen significant effect te verwachten.

Uit de provinciale ruimtelijke structuurvisie blijkt dat het plangebied tussen twee EHS gebieden in ligt. Namelijk de Utrechts Heuvelrug (de duinen) en de Eem. De afstand tot het dichtstbijzijnde EHS gebied is meer dan 500 meter. Er zijn dan geen significante effecten van de voorgenomen ontwikkeling op dit EHS gebied te verwachten.

Het plangebied ligt volgens de geldende Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie in de Groene Contour. In deze gebieden wordt de gemeenten gevraagd terughoudend te zijn met verstedelijking en wordt de aanleg van natuur gestimuleerd. Deze nieuwe natuur kan later EHS status krijgen. In dit concrete geval betekent het dat de voorgenomen natuurontwikkeling die onderdeel is van het plan, aansluit op de door de provincie gewenste ontwikkeling aldaar. Zie bijlage inrichtingsplan.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect natuur voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.5 Archeologie

Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm minus maaiveld wordt verstoord:

1. in een archeologisch waardevol gebied en indien de ingreep groter is dan 50 m²;
2. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en indien de ingreep groter is dan 100 m²;

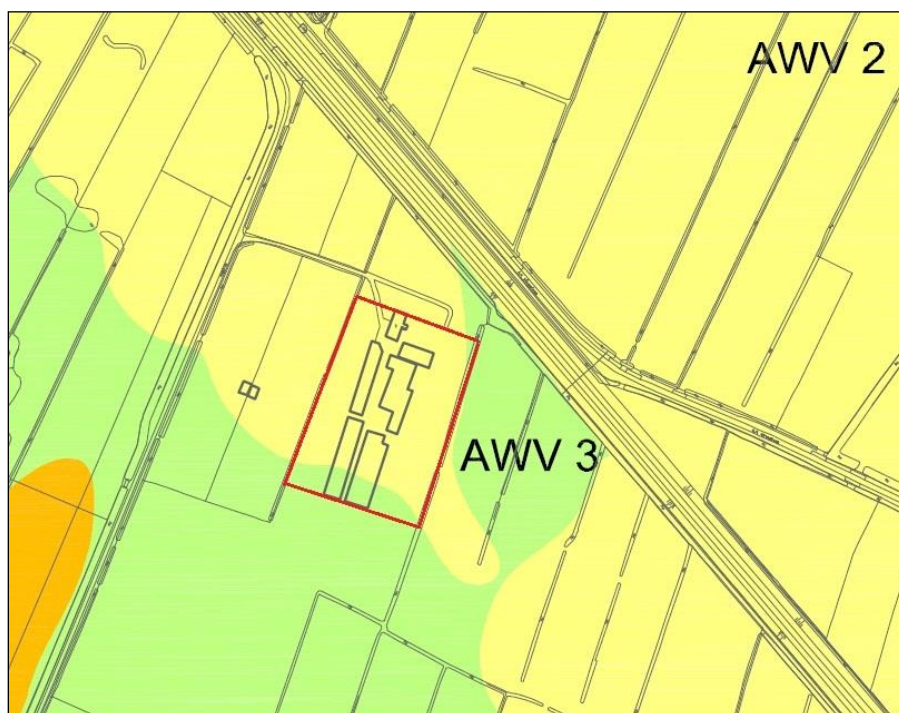
3. in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en indien de ingreep groter is dan 500 m²;
4. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en indien de ingreep groter is dan 10000 m².

Situatie in het plangebied

Het plangebied ligt in het laaggelegen dekzandlandschap ten noordoosten van de Soester stuwwal. In dit relatief natte gebied kwam alleen op de hogere delen (dekzandkopjes) prehistorische bewoning voor. Dit waren jagers-verzamelaars die hier hun tijdelijke kampementen hadden in de Vroege Prehistorie, met name het Mesolithicum (8800-4900 v. Chr.). Direct ten noordwesten en ten westen van het plangebied zijn in het verleden resten van dergelijke kampementen gevonden. Dit betroffen losse vuursteenvondsten die op geploegde akkers gevonden zijn.

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied

Uit de Archeologische beleidsadvieskaart Soest blijkt dat het plangebied valt in twee zones met waardevolle verwachtingsgebieden. Het noordelijk deel van het plangebied valt binnen een zone met middelhoge archeologische verwachting (AWV 2). Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten hier worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het uiterste zuiden van het plangebied valt binnen een zone met lage archeologische verwachting (AWV 3). Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten hier worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk. Zie figuur 6. (bron gemeentelijk archeoloog Soest). Indien een project binnen twee verschillende waardevolle (verwachtings)gebieden wordt uitgevoerd, geldt het strengst geldende regime.



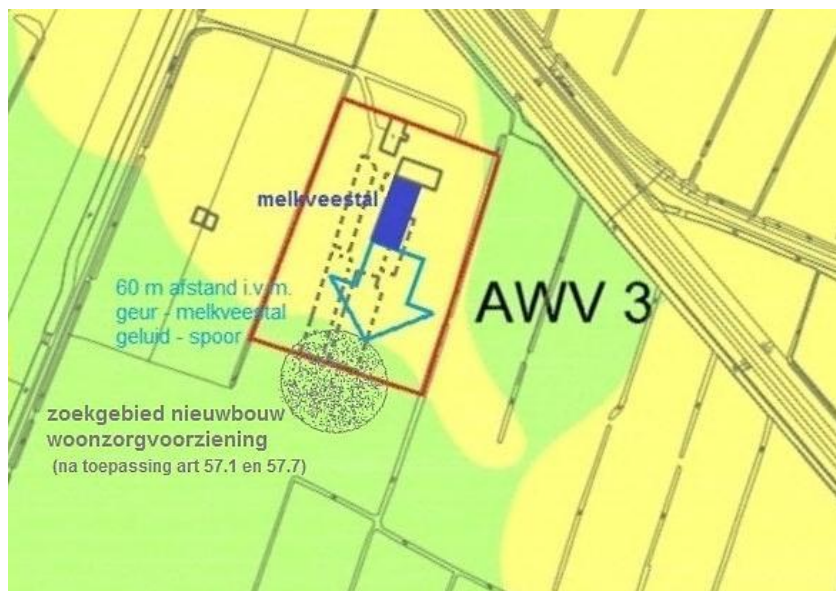
Figuur 6: Uitsnede uit de Archeologische beleidsadvieskaart Soest met het plangebied rood omlijnd. De zone met middelhoge verwachting (AWV 2) is lichtgeel, die met lage verwachting (AWV 3) is groen.

Archeologische voorwaarden

Het zoekgebied van de woonzorgvoorziening wordt op onderstaande afbeelding weergegeven. Door de afstand van 60m die er tussen melkveestal en woonzorgvoorziening gepland zijn, vindt de nieuwbouw van de woonzorgvoorziening net in het groene gedeelte (lage verwachtingswaarde) plaats. Zie figuur 7.

Conclusie

Het advies van de gemeentelijke archeoloog Soest luidt: zodra de exacte bodemversturende werkzaamheden ten behoeve van het plan bekend zijn, dienen deze getoetst te worden door de gemeente Soest. Zij kan vervolgens besluiten voorwaarden inzake archeologie aan de vergunning te verbinden.



Figuur 7: Uitsnede uit de Archeologische beleidsadvieskaart Soest met het plangebied rood omlijnd, en toegevoegd de melkveest, de 60meter afstand en het zoekgebied voor de nieuwbouw.

5.6 Duurzaamheid

Energiezuinige gebouwde omgeving

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

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

Nieuwbouw

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

5.7 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. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang: - de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen 1984; - de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3- categorie 1991. Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden.

Plangebied

In het kader van externe veiligheid zijn binnen het plangebied geen relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingplan. In het wijzigingsplangebied zijn geen leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig, die in het wijzigingsplan moeten worden geregeld.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan, dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling, die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft in het kort deze Regels.

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat het van toepassing verklaren van de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Soest, zoals vastgesteld door de raad op 19 december 2013 en in werking getreden op 1 mei 2014. De bestemming Maatschappelijk en de voorwaardelijke verplichting van sloop worden hier nader gedefinieerd.

Ook wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke verwijst naar het inrichtingsplan ten aanzien van in het bijzonder de aanleg en het herstel van landschapselementen. De uitvoering wordt hiermee gekoppeld aan het inrichtingsplan, zodat deze mede met de sloop, publiekrechtelijk wordt geborgd aan het wijzigingsplan.

6.2.3 Slotregel

Hoofdstuk 3 geeft het artikel aan onder welke naam dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan voor de ontwikkeling van de woonzorgboerderij aan de Hooiweg te Soest is een particulier initiatief. Het economisch risico ligt bij de eigenaar van het perceel. Advies inzake bouw en zorgexploitatie is ingewonnen bij Mondria-adviesgroep. Met de uitvoering van het plan zijn geen gemeentelijke middelen gemoeid. In deze toelichting is zichtbaar gemaakt dat het plan een goede ruimtelijke ordening betreft, dat het plan voortvloeit uit en niet in strijd is met het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden. Er zijn geen wettelijke beletselen om medewerking te verlenen aan het plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door het groeiende aantal ouderen, en met name de toename van het aantal oude ouderen, neemt het aantal mensen met dementie de komende decennia sterk toe. Omdat dementie gerelateerd is aan leeftijd, en de gemiddelde levensverwachting toeneemt, zal nu al 1 op de 5 mensen uiteindelijk een vorm van dementie ontwikkelen (Alzheimer Nederland, 2010). Een groot deel van de mensen met dementie komt uiteindelijk in aanraking met verpleeghuiszorg. Momenteel woont een derde van hen in een woonzorgvoorziening (van Waarde en Wijntjes, 2009).

Sinds de jaren '90 is er een toename van de variëteit aan woonvoorzieningen voor mensen met dementie. Steeds meer wordt langdurige zorg aan deze doelgroep geboden in kleinschalige woonvoorzieningen. In kleinschalige woonvoorzieningen leven mensen met dementie in kleine groepen in een herkenbare en veilige omgeving. Omdat deze kenmerken geassocieerd zijn met een verhoogde kwaliteit van leven van bewoners, stimuleert de overheid de overgang naar kleinschalig wonen voor mensen met dementie. In 2010 was ongeveer 25% van de verpleeghuiszorg voor mensen met dementie kleinschalig georganiseerd. Middels verschillende stimuleringsregelingen, wil de overheid kleinschalige zorg nog verder implementeren (Bussemaker, 2009).

Plangebied

Aangezien er maatschappelijk gezien behoefte is aan kleinschalige opvang van dementerende ouderen - de wachtlijsten van deze opvanglocaties getuigen hiervan - biedt dit grote kansen voor de geplande ontwikkeling aan de Hooiweg 2. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden waardoor aangenomen mag worden dat tegen het plan geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.

Onderliggend wijzigingsplan is een vervolg op de wijzigingsbevoegdheid inzake Hooiweg 2 die is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 19 december 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad en dat per 1 mei 2014 in werking is getreden. In het proces van totstandkoming van het bestemmingsplan zijn er geen bezwaren ingediend tegen de wijzigingsbevoegdheid door omwonenden.

Dit wijzigingsplan wordt in het kader van de Algemene Wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze indienen. Daarna volgt het eventueel aangepaste definitieve wijzigingsplan dat eveneens 6 weken ter inzage ligt. Burgemeester en wethouders besluiten binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging.

Nadat het wijzigingsplan definitief is geworden, gaat het ontwikkelingsproces een fase in van ontwerp van de gebouwen en inrichting van het terrein. In deze voor omwonenden belangrijke fase willen de initiatiefnemers een buurtvergadering organiseren. Omwonenden en geïnteresseerden worden op deze wijze op de hoogte gebracht en kunnen aan de initiatiefnemers opmerkingen en adviezen meegeven voor het fijn slijpen van het plan. Op deze wijze willen initiatiefnemers draagvlak creëren onder de omwonenden.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld door B&W, zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarin het project definitief is uitgewerkt. De vergunningaanvraag ligt gedurende 6 weken ter inzage en belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn een zienswijze indienen. Zowel vóór als tijdens de vergunningaanvraagprocedure zullen de initiatiefnemers, bij voorkeur in samenwerking met de gemeente, in de gaten houden of en zo ja, bij wie er welke zorgen leven om daarover tijdig met hen in gesprek te gaan. Een website zal in deze fase opgestart worden om de communicatie over de woonzorgvoorziening in het algemeen en het ontwikkelproces in het bijzonder, te ondersteunen.