bestemmingsplan

Landgoed Willemshoeve

Soest



RHO ADVISEURS

Landgoed Willemshoeve

Soest

Landgoed Willemshoeve

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0342.BPLG0044-0301 Soest

projectnummer:
20210621

opdrachtleider:
drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:	status:
3-11-2021	concept
18-11-2021	voorontwerp
27-09-2022	ontwerp
16-03-2023	vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	10
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**13**
2.1	Bestaande situatie	13
2.2	Beoogde situatie	13
2.3	Vigerend bestemmingsplan	21
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijk beleidskader**	**23**
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**35**
4.1	Bedrijven en milieuzonering	35
4.2	Bodem	36
4.3	Archeologie & cultuurhistorie	37
4.4	Water	37
4.5	Geluid	42
4.6	Verkeer en parkeren	42
4.7	Externe veiligheid	42
4.8	Kabels en leidingen	44
4.9	Luchtkwaliteit	44
4.10	Ecologie	45
4.11	Milieueffectrapportage	47
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**49**
5.1	Algemeen	49
5.2	Inleidende regels	49
5.3	Bestemmingsregels	49
5.4	Algemene regels	51
5.5	Overgangs- en slotregels	51
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**53**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2	Economische uitvoerbaarheid	53

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**Brochure Landgoed Willemshoeve**
Bijlage 2	**Watertoets**
Bijlage 3	**Berekening verkeersgeneratie en parkeerbehoefte**
Bijlage 4	**Stikstofmemo verschilberekening**
Bijlage 5	**Landschappelijk inrichtingsplan**
Bijlage 6	**Notitie externe veiligheid**
Bijlage 7	**Memo natuurinclusief inrichten**
Bijlage 8	**Onderbouwing NNN**
Bijlage 9	**Beantwoording zienswijzen**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**77**
Artikel 1	Begrippen	77
Artikel 2	Wijze van meten	84
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**85**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	85
Artikel 4	Bedrijf	88
Artikel 5	Waarde - Archeologie - Hoge verwachting	92
Artikel 6	Waarde - Archeologie - Lage verwachting	95
Artikel 7	Waarde - Ecologie	98
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**101**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	101
Artikel 9	Algemene bouwregels	102
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	104
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	105
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	106
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	107
Artikel 14	Overige regels	108
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**109**
Artikel 15	Overgangsrecht	109
Artikel 16	Slotregel	110

Bijlagen regels

Bijlage 1	**Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit**
Bijlage 2	**Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden**
Bijlage 3	**Staat van Bedrijfsactiviteiten met toelichting**
Bijlage 4	**Staat van horeca-activiteiten Soest**
Bijlage 5	**Landschappelijk inrichtingsplan**
Bijlage 6	**Compenserende maatregelen**

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Willemshoeve, gesticht rond 1834 door de Prins der Nederlanden en latere Koning Willem II, ligt direct aangrenzend aan Paleis Soestdijk en Landgoed Pijnenburg binnen de Gemeente Soest. Na bijna 200 jaar koninklijk bezit, is dit bezit met aangrenzende weilanden langs de Biltseweg door de koninklijke familie gegund aan Stichting Landgoed Willemshoeve (hierna: “Landgoed Willemshoeve”).

De Willemshoeve is oorspronkelijk gesticht als gemengd agrarisch bedrijf. Midden 20ste eeuw wijzigde het gebruik naar melkveehouderij, waarna het medio 1994 overging naar de huidige functie. Op dit moment is het plangebied in gebruik als paardenpension (“Willemshoeve Privéstallen”), vanuit een bedrijfsbestemming met aanduiding “Paardenhouderij” op het erf. Die activiteiten zullen door de huidige exploitant worden gestaakt.

Landgoed Willemshoeve stelt zich ten doel deze bijzondere, historische locatie om te vormen tot een landgoed. Met oog voor de oorspronkelijke functie en het monumentale karakter. Het doel: deze plek voor de lange termijn in stand houden en maatschappelijk van toegevoegde waarde laten zijn. Dit wordt gedaan door er een aantal betekenisvolle functies aan te geven die het tot een plek maken die voor iedereen te beleven is. Duurzaam, met aandacht voor mens, dier en natuur en - als reeds gezegd - met oog voor de historische context van de hoeve. Kortom, een plek van verbinding en waarde. Dat is waar het nieuwe Landgoed Willemshoeve voor staat: “Samen van waarde”.

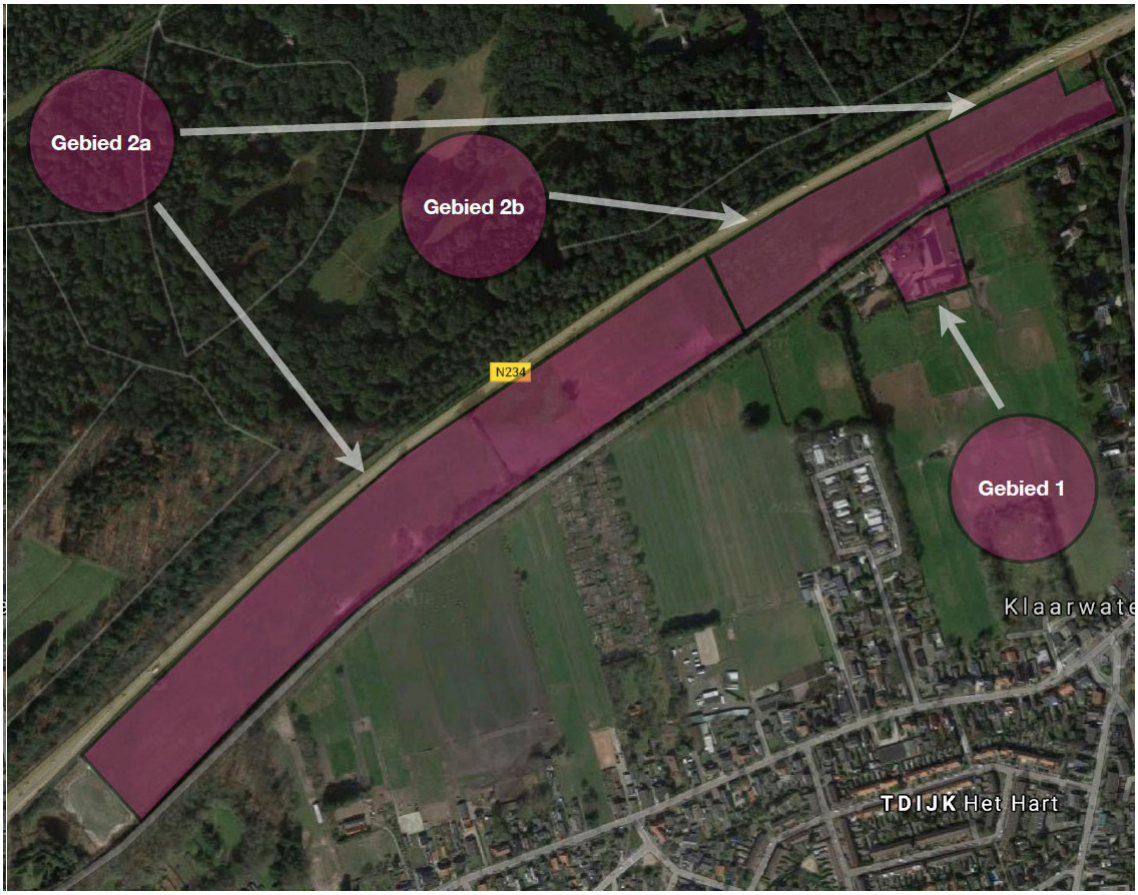
Duurzame instandhouding vraagt naast een aansprekende langetermijnvisie, ook om een realistisch en op de lange termijn duurzaam exploitatieplan. Daartoe zijn door Landgoed Willemshoeve nieuwe, binnen de visie passende functies aangetrokken die gezamenlijk de kosten van de aanschaf, renovatie & onderhoud, verduurzaming en instandhouding kunnen dragen. De functies die vorm en inhoud zullen gaan geven aan Landgoed Willemshoeve worden op conceptueel niveau verbonden door de centrale thema's: beleving, voeding en zorg. Deze functies zijn:

1. Zorg en dagbehandeling/-besteding;
2. Herenboerderij;
3. Zakelijke trainings-, workshop- en kantoorruimtes.

Een deel van de activiteiten die Landgoed Willemshoeve in het plangebied wil gaan uitoefenen zijn niet direct mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Soest. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde activiteiten mogelijk en toont aan dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Op de gronden die in figuur 1.1 zijn aangegeven als gebied 1, 2a en 2b is het voornemen om Landgoed Willemshoeve te realiseren. De bij het landgoed behorende gronden zijn gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Soest (Gebied 1, 2a en 2b). Daarnaast zal Landgoed Willemshoeve gronden langs de Praamgracht in gebruik nemen (tussen de oude boomgaard van het paleis Soestdijk en monument De Naald). Deze laatste gronden vallen buiten de gemeentegrenzen van Soest en daarom ook buiten dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 - Planlocatie

Kadastrale percelen gemeente Soest
Perceel SOE00 K 67
Perceel SOE00 K 5009
Perceel SOE00 K 5010
Perceel SOE00 K 5538
Perceel: SOE00 K 6140

In het noorden van het plangebied bevindt zich Paleis Soestdijk dat gelegen is op de gronden van de gemeente Baarn. De gronden van Paleis Soestdijk worden van de planlocatie gescheiden door de N234 die tevens (deels) de gemeentegrens vormt. Ten zuiden van de planlocatie is de woonwijk 't Hart-Soestdijk gelegen en bevindt zich een woonwagenkamp.



Figuur 1.2 - Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het erf aan de Jachthuislaan 19 te Soest heeft volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduiding 'Paardenhouderij'. Overeenkomstig deze bestemming is op het erf op dit moment een paardenhouderij gevestigd met een bedrijfswoning. De paardenhouderij is vernoemd naar de monumentale bedrijfswoning op het perceel de 'Willemshoeve'. Naast de bedrijfswoning is er nog andere bebouwing binnen de bedrijfsbestemming aanwezig ten behoeve van de bedrijfsvoering van de paardenhouderij.

De paardenhouderij wordt omringd met agrarische gronden. De lang gestrekte gronden die naast de N234 (Biltseweg) zijn gelegen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden hebben dus al een agrarische bestemming.

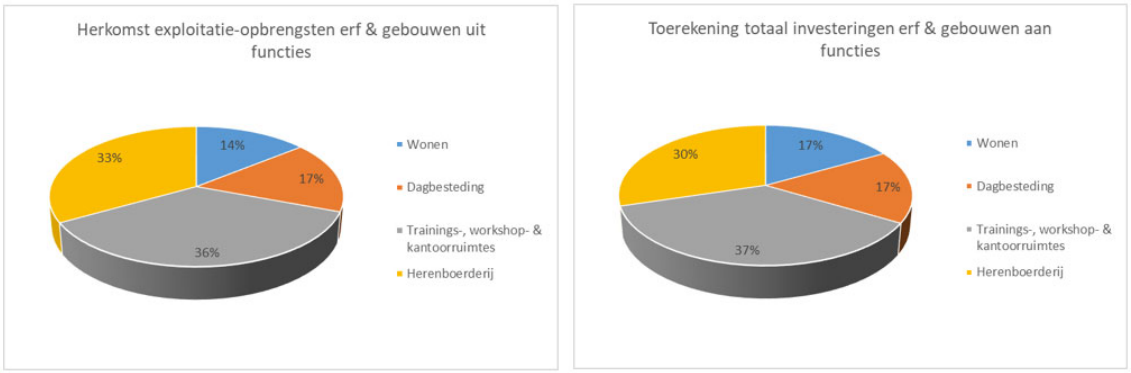


Figuur 2.1 - Bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

De gronden van de planlocatie zijn aangekocht door Landgoed Willemshoeve. Landgoed Willemshoeve beoogt andere bedrijfsactiviteiten op het erf en in de bestaande bebouwing te gaan uitoefenen, om daarmee de dragende functies zorg en dagbehandeling/-besteding, zakelijke (verhuur) trainings-, workshop- en kantoorruimtes en grondgebonden agrarische activiteiten mogelijk te kunnen maken. Dit alles overeenkomstig de in 1.1 genoemde drie pijlers.

Met de aanpassing van de bestaande bedrijfsbestemming wordt tot uitdrukking gebracht dat sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het landgoed, in een gemengde bedrijfsvorm. Er is sprake van een gemengd bedrijfskarakter, waarin geen duidelijke 'hoofdfunctie' valt te onderscheiden, dit blijkt uit onderstaande weergave van financiële en gebruikskenmerken.



Figuur 2.2 - Financiële en gebruikskenmerken

Als gezegd beoogt Landgoed Willemshoeve haar instandhoudings- en maatschappelijke doelstellingen te realiseren door activiteiten in de drie voornoemde, met elkaar verbonden pijlers. Met oog voor de cultuurhistorische waarde van de hoeve en het omliggende land. Deze pijlers worden hierna nader toegelicht.

1. Zorg en dagbehandeling/ -besteding
Landgoed Willemshoeve voegt aan de hoeve een zorgfunctie toe. Dagbeleving Willemshoeve BV biedt als zelfstandige organisatie zorg en ondersteuning, in de vorm van dagbehandeling en dagbesteding, aan voor kwetsbare mensen met dementie.

Dagbeleving Willemshoeve biedt de mensen met dementie een plek waar zij van betekenis kunnen zijn. Waar zij zich kunnen verbinden met de natuurlijke omgeving en het landgoed, de (500+) community van de Herenboerderij en de bezoekers van de hoeve. Zo biedt de Herenboerderij diverse (arbeidsmatige) dagactiviteiten. Van het oogsten van appels, verzamelen van de eieren, dieren voeren tot onderhoud van de gewassen. Ook kunnen de deelnemers aan de Dagbeleving in de kleinschalige keuken van de Willemshoeve producten bereiden ten behoeve van de groepen die hier komen ontwikkelen, leren, werken of recreëren.

Vanuit het motto 'niets moet, alles mag' bieden wij de deelnemers de gelegenheid sociale contacten te onderhouden, deel te nemen aan allerlei activiteiten en zich zo nuttig en zinvol te voelen. Streven is om elke activiteit, hoe klein ook, van grote waarde te laten zijn voor de deelnemers. Vaak zullen de deelnemers affiniteit hebben met het buitenleven, natuur en dieren. Maar ook voor mensen die houden van koken, klussen en creatieve activiteiten is Dagbeleving op Landgoed Willemshoeve een ideale plek om de dag te verblijven.

Dagbeleving Willemshoeve gelooft in de kracht van persoonlijke aandacht en sociale betrokkenheid. Door kwetsbare mensen met dementie echt te zien, hen aan te spreken op hun talenten en te focussen op wat zij nog wél kunnen, wordt een bijdrage geleverd aan de veerkracht en het leefplezier van de deelnemers en hun naasten. Zo kunnen zij zo lang mogelijk op een zinvolle en actieve wijze onderdeel uit blijven maken van de maatschappij en dragen wij, vanuit Landgoed Willemshoeve, bij aan een Dementievriendelijke Samenleving.

De samenwerking tussen een dagvoorziening en een Herenboerderij, een gemeenschap met 500 inwoners uit de regio, is uniek in Nederland. Deze sociale verbinding zorgt er niet alleen voor dat de deelnemers met dementie zich gezien voelen en betrokken blijven bij de samenleving, maar biedt de leden van de Herenboerderij, jong en oud, ook meer bewustwording, begrip en acceptatie in hoe het is om te leven met dementie.

Op dit moment hebben in de regio Baarn, Soest, Eemnes en Amersfoort ongeveer 3.800 personen dementie. Dat aantal zal, net als de landelijke ontwikkelingen, de komende 10 jaar oplopen tot meer dan 6.000 mensen met dementie. Het streven is om deze groep zo lang mogelijk onderdeel te laten zijn van de eigen sociale omgeving. Langer thuis wonen is sinds 2015 het uitgangspunt voor visie en beleid, maar ook de wens van de mensen zelf. Inmiddels woont 70% van de mensen met dementie thuis, waarvan ongeveer 40% alleen (1.500 inwoners in onze regio). Om te voorzien in de wens om langer thuis te wonen is passende zorg en ondersteuning nodig. Dagbeleving Willemshoeve sluit aan op deze toekomstige ontwikkelingen door zich met name te richten op dagbehandeling in groepsverband. Waarbij mensen ook ondersteuning wordt geboden aan mensen met een gevorderde vorm van dementie.

Dagbeleving Willemshoeve richt zich op de regio Soest, Soesterberg, Baarn, Eemnes en Amersfoort. En op de omliggende gemeenten Hoogland, Lage Vuursche, Den Dolder en Bilthoven. Voor de contractering, zorginkoop en personele inzet van zorgprofessionals en behandelaren wordt daarom samengewerkt met een regionale zorgorganisatie. Contractbesprekingen lopen op dit moment (aug./sept. 2022) met zowel Silverein als Beweging 3.0.

Dagbeleving Willemshoeve wordt gehuisvest binnen de bestaande bebouwing van de hoeve en de beschikbare ruimte beslaat ongeveer 175m². Dagbeleving Willemshoeve huurt de locatie van Stichting Landgoed Willemshoeve. Bij de verbouwing van de hoeve en de inrichting van de buitenruimte wordt expliciet rekening gehouden met de wensen van mensen met dementie. Zowel wat betreft veiligheid en toegankelijkheid als ruimte voor ontmoeting en beleving van de (buiten)ruimte.

Dagbeleving Willemshoeve biedt ondersteuning in de vorm van Dagbehandeling Wlz/GZSP (60%) en Dagbesteding Wmo (40%). Vanuit deze financieringsvormen wordt Dagbeleving Willemshoeve georganiseerd. De dagelijkse ondersteuning op Dagbeleving wordt verzorgd door gespecialiseerde zorgprofessionals ondersteunt door een coördinator en een schil van therapeuten en behandelaars vanuit Silverein of Beweging 3.0. Een belangrijke rol is daarnaast weggelegd voor vrijwilligers die kunnen ondersteunen bij de groepsactiviteiten in de hoeve of op het land van de Herenboerderij.
Op de Dagbeleving Willemshoeve ontvangen we van maandag t/m vrijdag 21 tot 24 deelnemers per dag. Zo kunnen we per week in totaal 60 mensen met dementie een plek bieden op de Dagbeleving. Ook de sociale kring (partners, familie en vrienden) van mensen met dementie krijgen op de Willemshoeve ondersteuning aangeboden, in de vorm van voorlichtingsbijeenkomsten en workshops rondom het thema 'Samenleven met (iemand met) dementie'.

Jonge mensen met dementie krijgen onze bijzondere aandacht. 325 mensen in Baarn, Soest, Eemnes en Amersfoort hebben een vorm van jongdementie en zijn dus jonger dan 65 jaar. Deze groep groeit de komende 10 jaar naar 450 personen (bron: Wereldgezondheidsorganisatie). De behoefte aan zorg en ondersteuning is bij jonge mensen anders dan bij oudere mensen met dementie. Zo is een jonger iemand, met name in de beginfase, nog heel vitaal en fit in vergelijking met oudere mensen met dementie. Ook kunnen de interesses heel verschillend zijn. Passende dagactiviteiten zijn voor deze groep dan ook wenselijk, maar worden op dit moment in deze regio slechts heel beperkt aangeboden.

2. Herenboerderij

Landgoed Willemshoeve brengt met de agrarische activiteiten van de Herenboerderij een stukje van de historie op deze plek terug. Dit doet zij in een hedendaagse vorm, door plek te bieden aan een op coöperatieve leest geschoeide Herenboerderij voor Soest, Baarn en omstreken. Herenboeren Willemshoeve verbindt op die wijze een community van 230 huishoudens met deze cultuurhistorisch interessante plek, met elkaar, met gezonde en lokaal geproduceerde voeding en met natuur inclusieve landbouw.

Een Herenboerderij is een bijzondere boerderij; een agrarische community. Herenboeren werken natuurgedreven, sociaal verbonden en economisch gedragen. Dit doen zij met het oog op morgen. Door vanuit een gedeelde visie op een duurzame manier voedsel te produceren. Dit houdt de eigen leefomgeving leefbaar, vitaal en (bio)divers. Herenboeren zorgen met elkaar voor een rechtvaardige verdeling van de opbrengsten van het land en voor een eerlijk inkomen voor de boer. De kennis die op Herenboerderijen al doende wordt opgebouwd over landbouw in relatie tot verbetering van bodem-, lucht- en waterkwaliteit, versterking van biodiversiteit, de rol van insecten en natuurlijke plaagbestrijding, wordt gedeeld via het Landelijk Kenniscentrum Herenboeren Nederland in Boxtel.

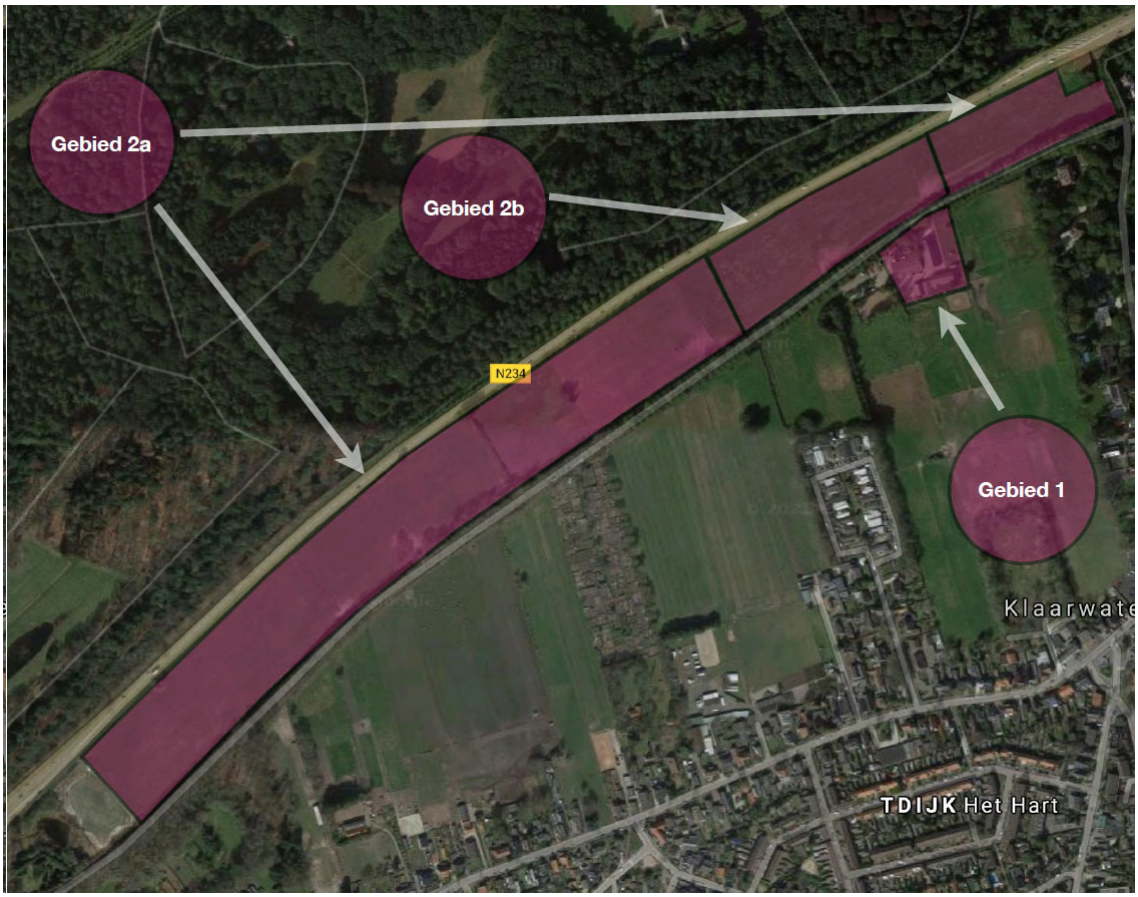
Een Herenboerderij is een coöperatie (van burgers) zonder winstoogmerk in financiële zin. Maar er wordt winst geboekt op een veel breder terrein. Het initiatief draagt namelijk bij aan het herstellen van voedselvaardigheden en een schoon, aantrekkelijke en (be)leefbaar landschap. Niet alleen voor de mensen, maar ook voor dieren en de natuur.

Nederland ligt in een vruchtbare delta, we hebben een rijke historie en enorme kennis waar het landbouw en voedselproductie betreft. Die traditie kenmerkte zich in het verleden ook door een gevarieerd landschap met grote waardering voor biodiversiteit en een breed scala aan plant- en diersoorten. Een traditie, waarin rond 1834 ook De Willemshoeve in opdracht van de latere koning Willem II in de gemeente Soest werd gebouwd. Dit initiatief maakt het mogelijk om de oorspronkelijke functie gedeeltelijk terug te brengen en daarmee de historie van het erf en de hoeve weer tot leven te brengen. Het gemengde bedrijf van Herenboeren Willemshoeve op deze locatie omvat naast agrarische activiteiten (groenteteelt, veeteelt, fruitteelt en akkerbouw) ook de bijbehorende bedrijfswoning. Fruitteelt en akkerbouw vinden plaats op het perceel in Baarn, evenals het houden van de kippen. Deze laatste activiteiten passen daar, zo is al bevestigd, binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op de Herenboerderij worden runderen gehouden, deels binnen (± 4 herfst-/wintermaanden) en deels buiten. De runderen worden gehouden in familiegroepen (moederdier, pink of vaars en kalf). Het oppervlak hiervoor is 7,2 ha en biedt plaats voor 8 tot 12 GVE runderen. Op hetzelfde perceel worden ook 15 tot 20 varkens gehouden die jaarrond buiten lopen. Daarnaast wordt er groente geteeld op 2 ha met gebruikmaking van mobiele tunnelkassen. Om de waterdoorloop te stimuleren en het oppervlakte voor de tunnelkassen te kunnen beperken wordt drainage aangelegd. Hiermee kan 30% aan oppervlakte tunnelkas worden bespaard. Het gaat om ondiepe drainage (circa 60 cm) die alleen wordt toegepast op het perceel met fijne teelt (circa 2 ha). De vorm van deze drainage dient nog nader bepaald te worden. Uitgangspunt hierbij is dat de drainagebehoefte scherp afgestemd kan worden in relatie tot de effecten op de omgeving.

Onderdeel van de plannen vormt ook landschapsinrichting (zie Bijlage 5) in de vorm van het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen en het opwaarderen van de houtwallen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de groenteteelt. Deze landschapselementen zijn ook onderdeel van de meerwaardebenadering die tevens is afgestemd met de Provincie Utrecht.

De bebouwing die gelegen is in gebied 1 (zie figuur 2.3) wordt gebruikt als werkplaats (waar ook de Dagbeleving actief is), herfst-/winterstalling voor dieren, uitgiftepunt van de producten aan de leden van de Herenboerderij en voor de opslag van materiaal en materieel. Er vindt geen verkoop van producten richting 'de markt' plaats; dat past niet binnen het concept van een Herenboerderij.



Figuur 2.3 - Gebiedsindeling erf



Figuur 2.4a - Toekomstige gebruik van de gronden in Soest



*Figuur 2.4b - Toekomstige gebruik van de gronden**

*De gronden in Baarn maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. Bovenstaand figuur is opgenomen om een totaalbeeld van de ontwikkeling weer te geven.

De agrarische gronden in Soest gaan als volgt gebruikt worden (zie figuur 2.3, 2.4a en 2.4b, zie ook Bijlage 5 Landschappelijk inrichtingsplan en Bijlage 6 Compenserende maatregelen voor een uitvergrootte afbeelding):

- Gebied 2a: het houden van runderen en varkens. Voor de varkens worden schuilgelegenheden geplaatst, ingepast in groen.
- Gebied 2b (ca. 2 ha): Vollegrondsteelt en de mobiele tunnelkassen.

3. Trainings-, workshop- en kantoorruimte

Landgoed Willemshoeve ziet ook kansen voor diverse opleiding- en trainingsactiviteiten. Zo wordt het landgoed een plek waar kennis en ervaringen worden gedeeld met professionals, scholieren en andere belangstellenden. Kennis op het gebied van bijvoorbeeld zorg, natuur & klimaat, natuurinclusieve landbouw of gezonde voeding. Hierbij zal nauw samengewerkt worden met lokale experts, onderwijsinstellingen én organisaties zoals Herenboeren Nederland (www.herenboeren.nl) en StudieArena. StudieArena (www.studiearena.nl) is een bedrijf dat zorgprofessionals ondersteunt bij hun persoonlijke ontwikkeling en het vorm en inhoud geven aan welzijn en kwaliteit van leven in de langdurige zorg.

Hiervoor wil Landgoed Willemshoeve twee multifunctionele ruimtes en een algemene ruimte realiseren binnen bestaande bebouwing, in de deel van de hoeve. Tezamen een oppervlakte van bruto 200 m² en geschikt voor maximaal 50 personen. Deze ruimtes zijn bestemd voor alle activiteiten rondom deze pijler. Hierbij wordt primair gedacht aan persoonlijke (professionele) ontwikkeling op de gebieden zorg, duurzame landbouw en natuureducatie, maar is ook ruimte voor ontspanning en bezinning. Van persoonlijk leiderschap en yoga tot koken met duurzaam geteelde producten van eigen land. In de algemene ruimte wordt een centrale keuken voorzien, welke een belangrijke rol zal spelen in het verbinden van de activiteiten op de hoeve. Naast het gebruik voor de Herenboerderij en de Dagbeleving worden deze ruimten ook zakelijk verhuurd voor training en opleiding. Deze ruimtes zullen niet ingezet worden voor private verhuur voor feesten en partijen.

In de bebouwing wordt ook een 4-tal kantoorruimte gerealiseerd. Elk ongeveer netto 20-25 m². Deze werkruimtes bieden plek aan ondernemers of instellingen met activiteiten binnen het concept van het landgoed, of die daaraan iets waardevols kunnen toevoegen. Het gaat hierbij nadrukkelijk om lange termijn verhuur (minimaal één jaar) en niet om de verhuur van tijdelijke flexwerkplekken.

De activiteiten met betrekking tot Dagbeleving en de trainings-, workshop- en kantoorruimtes vinden plaats op gebied 1 (zie figuur 2.3) in en naast de bestaande bebouwing (zie figuur 2.5).



Figuur 2.5 – Toekomstige inrichting van de bestaande bebouwing

Tenslotte zullen er een aantal ondersteunende functies op het erf worden ingepast. Bij de inrichting van het erf zijn de initiatiefnemers geadviseerd door een agrarisch erfcultuurhistorica.

Bedrijfswoning
De huidige bewoner van de Willemshoeve blijft op het erf wonen en wordt actief betrokken bij de activiteiten van Landgoed Willemshoeve op het erf. Om die reden wordt de status van bedrijfswoning gehandhaafd in dit plan. Daarnaast zal de huidige bewoner hobbymatig paarden houden.

Terras
Naast het deel van de Willemshoeve wordt een klein terras voorzien. Dit terras vormt bij mooi weer een ontmoetingsplek voor zowel de deelnemers van de Dagbeleving, bezoekers van de trainingsruimtes en de leden van de Herenboerderij. Dit draagt bij aan de beleving van het landgoed en het omliggende landschap.

De Willemshoeve staat bekend als een vaste (cultuurhistorische) waarde aan de Jachthuislaan. De boerderij is al twee eeuwen aanwezig en goed bewaard gebleven. Daar heeft de status van gemeentelijk monument zeker aan bijgedragen. Door bovengenoemde functies te realiseren op het landgoed draagt de Willemshoeve bij aan de beleving van het landschap, overeenkomstig de onlangs gepubliceerde Omgevingsvisie van de Gemeente Soest.

Parkeren
Ten behoeve van de activiteiten wordt een parkeerplaats gerealiseerd op het erf in gebied 1 (zie figuur 2.3). Naast de vaste parkeerplaats wordt op het erf rekening gehouden met meer parkeermogelijkheden voor piekmomenten, zodat het parkeren altijd op het erf kan plaatsvinden (zie ook paragraaf 4.6).

Tot slot
Voor de activiteiten van Landgoed Willemshoeve is geen nieuwe bebouwing noodzakelijk, noch wordt

bestaande bebouwing gesloopt. Alle activiteiten waarvoor bebouwing benodigd is vinden plaats binnen de bestaande bebouwing. In figuur 2.5 is te zien hoe de bestaande bebouwing ingericht wordt in de beoogde situatie en in figuur 2.4a en 2.4b is te zien hoe de gronden gebruikt worden.

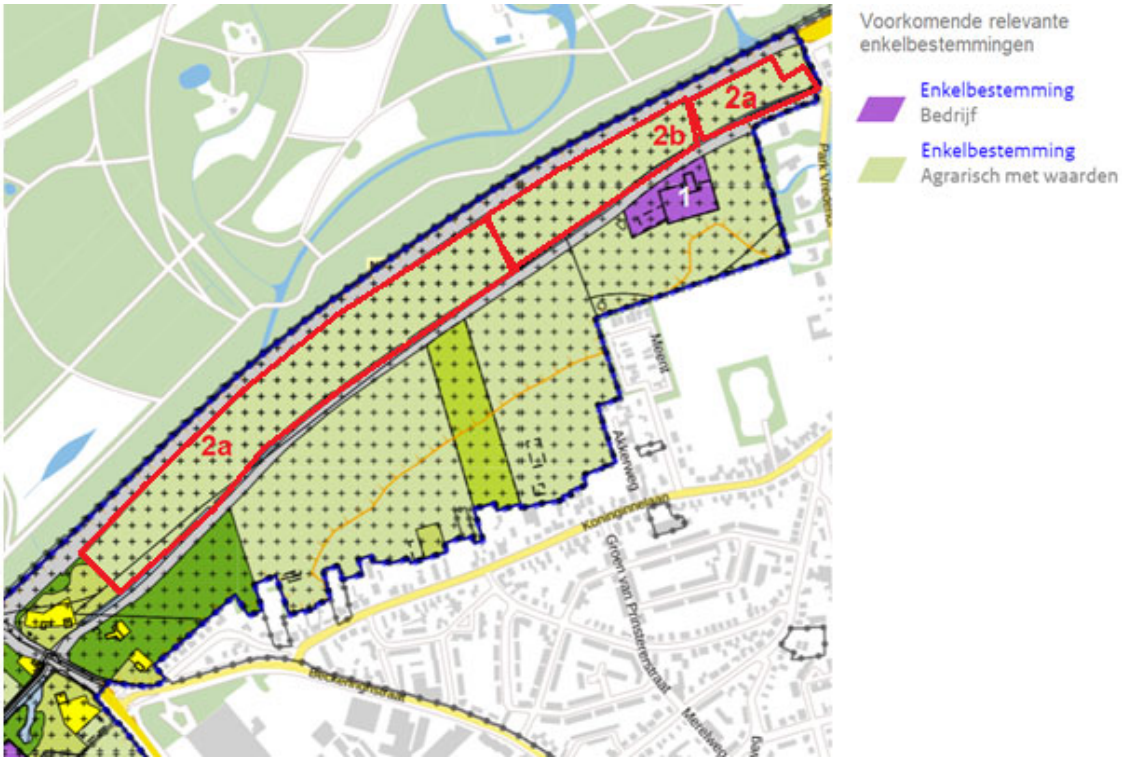
Teneinde de bovenstaande functies in de hoeve mogelijk te maken, zal deze grondig worden gerenoveerd, verduurzaamd en verbouwd, uiteraard met inachtneming van monumentale waarden. Hiervoor is reeds de steun van Het Nationaal Restauratiefonds en het Boerderijenfonds verzekerd.

Verder wordt gebied brede samenwerking nagestreefd en gezocht met onze buren: IVN Eemland (o.a. als beheerder van de oude boomgaard en moestuin van Paleis Soestdijk), buurman Harm Jan Luth (natuurgebied hoek Jachthuislaan/Koningslaan/Biltseweg) en de MeijerBergman Erfgoed Groep (Paleis Soestdijk). Het doel van Landgoed Willemshoeve daarbij is gezamenlijk op te trekken in het beheer van het gebied, het sluiten van kringlopen, het creëren van korte ketens, ecologie & biodiversiteit, educatie & natuurbeleving en al wat het gebied in brede zin kan versterken.

Het initiatief Landgoed Willemshoeve is nader uitgewerkt in de brochure Landgoed Willemshoeve en bijgevoegd in Bijlage 1. Het kan voorkomen dat informatie of afbeeldingen in de brochure strijdig zijn met de informatie opgenomen in dit bestemmingsplan (o.a. toelichting, regels, verbeelding, landschappelijk inrichtingsplan, meerwaardenotitie). In dat geval heeft de informatie in dit bestemmingsplan voorrang boven de informatie uit de brochure.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden in Soest is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (onherroepelijk sinds 3 juni 2015) van kracht. In figuur 1.1 zijn de gronden voor de planlocatie verdeeld in deelgebieden. De gronden die aangewezen zijn als gebied 1 hebben de bestemming 'Bedrijf'. De gronden die aangewezen zijn als gebied 2a en 2b hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. In figuur 2.6 is een uitsnede opgenomen van de huidige planologische situatie in de gemeente Soest ter plaatse van het plangebied.



Figuur 2.6 - Huidige planologische situatie percelen in de gemeente Soest

Strijdigheden met vigerend bestemmingsplan
De activiteiten die plaatsvinden in de gemeente Soest zijn niet allen toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied. Hierbij gaat het om activiteiten die plaatsvinden in gebied 1 en gebied 2b. De activiteiten die plaatsvinden in gebied 2a (mobiele schuilgelegenheden en grondgebonden wijze houden van varkens en koeien) zijn passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Gebied 1
De grond ter plaatse van gebied 1 is bestemd als 'Bedrijf' met de nadere functieaanduiding 'Paardenhouderij'. Op basis van deze bestemming is het hier toegestaan om een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan uit te oefenen alsmede een gebruiksgerichte paardenhouderij. De huidige bewoner van de bedrijfswoning blijft hier wonen en zal ook betrokken zijn bij de bedrijfsactiviteiten op het erf.

In dit bestemmingsplan wordt het volgende mogelijk gemaakt:
- De gronden en bebouwing wil Landgoed Willemshoeve gebruiken voor agrarische activiteiten van Herenboeren Willemshoeve. Voor de agrarische activiteiten wordt de bestaande bebouwing gebruikt. Het gaat hierbij om de werkplaats, herfst-/winterstalling voor dieren, koeling, opslag en uitgifte punt van de producten, de opslag van agrarisch materiaal en materieel en het hobbymatig houden van vijf paarden.
- Gebruik van het perceel en de bebouwing ten behoeve van Dagbeleving, een terras voor gebruik en ontmoeting tussen verschillende gebruikers en het gebruik ten behoeve van training en opleiding.

Gebied 2a
De grond ter plaatse van gebied 2a is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is hier gebruik ten behoeve van grondgebonden veehouderij toegestaan en het behoud en herstel alsmede instandhouding van voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteiten en voorkomende natuurlijke waarden. Het houden van koeien op grondgebonden wijze op deze gronden past in het bestemmingsplan.

In aanvulling op de bestaande bestemming wordt het volgende mogelijk gemaakt:
- het plaatsen van schuilgelegenheden voor varkens op het meest noordelijk gelegen stuk grond dat als 2a is aangewezen.

Gebied 2b
De grond ter plaatse van gebied 2b is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is hier gebruik ten behoeve van grondgebonden veehouderij toegestaan en het behoud en herstel alsmede instandhouding van voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteiten en voorkomende natuurlijke waarden. Het houden van koeien en varkens op grondgebonden wijze op deze gronden past in het bestemmingsplan.

In aanvulling op de bestaande bestemming wordt het volgende mogelijk gemaakt:
- het gebruik van deze gronden voor de teelt van groenten op akkers en in mobiele tunnelkassen

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

De afwijking van het bestemmingsplan dient getoetst te worden aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven. Achtereenvolgens komt het rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid aan bod.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020) en Barro (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende jaren een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nationale belangen

De NOVI is vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaat echter pas in zodra de omgevingswet in werking treedt. De voorloper van het Bkl is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toetsing en conclusie

De NOVI en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 3.6.1 Bro, juli 2017)

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ladderonderbouwing is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft een Omgevingsvisie en interim omgevingsverordening opgesteld om de plannen van de provincie voor de komende jaren vast te leggen in beleidsstukken. De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie er in 2050 uit moet komen te zien. De omgevingsverordening stelt regels op verschillende onderdelen om de speerpunten uit de Omgevingsvisie concreet te maken en uiteindelijk te kunnen realiseren. Hieronder wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidsstukken van de provincie Utrecht.

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (vastgesteld d.d. 10 maart 2021)

De omgevingsvisie beschrijft tal van beleidskeuzen voor verschillende onderwerpen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de beleidskeuzen op het gebied van levend landschap, erfgoed en cultuur en toekomstbestendige natuur en landbouw relevant.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het door ontwikkelen van aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. Het Utrechtse landschap is mooi, verrassend en veelzijdig. De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid van de provincie. Landschappelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving.

Cultuur en erfgoed geven de provincie identiteit en maken haar mooier. De vele monumenten, historische kernen en waardevolle cultuurlandschappen maken Utrecht tot een hooggewaardeerde provincie om in te wonen, te werken en te recreëren. Dit wordt versterkt door een kwalitatief sterk, gevarieerd en goed bereikbaar cultureel aanbod.

De provincie Utrecht is rijk aan historische buitenplaatsen, vaak bij elkaar gelegen in historische buitenplaatszones met specifieke kenmerken. De cultuurhistorische waarden liggen vooral in de samenhang van parkstructuren, gebouwen en zichtlijnen.

Aantrekkelijke landschappen

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom wil de provincie op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen voortbouwen en deze door ontwikkelen in onze provincie. Een landschap is geen statisch plaatje; landschap is altijd in ontwikkeling en elk landschap heeft ruimte voor een vorm van dynamiek. Maar wel op zo'n manier dat de landschapskwaliteit wordt door ontwikkeld en beter beleefbaar wordt, onder andere met behulp van creatieve verbeeldingskracht. In het werken met landschapskwaliteit gaat de provincie uit van een samenspel tussen het beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Toekomstbestendige natuur en landbouw

Natuur en landbouw leveren, als grootste 'ruimtegebruikers' in het landelijk gebied, een belangrijke bijdrage aan maatschappelijke functies zoals een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied dat beleefd kan worden. De provincie wil zorgen voor verdere ontwikkeling van de natuur en ondersteunen de transitie in de landbouw. De provincie verwacht dat natuurinclusieve vormen van landbouw, die beginnen met een gezonde bodem en optimaal gebruik maken van natuurlijke processen, de biodiversiteit zowel in het agrarisch gebied als in de natuurgebieden, positief zullen beïnvloeden.

Landbouw is belangrijk voor voedselproductie en de kwaliteit van landschap en milieu. Landbouw beslaat ruim de helft van het grondgebied van de provincie Utrecht en is beheerder van ons aantrekkelijke cultuurlandschap. In de provincie Utrecht is vooral grondgebonden landbouw aanwezig: melkveehouderij en fruitteelt. Op circa de helft van de Utrechtse landbouwbedrijven is sprake van nevenactiviteiten zoals agrarisch natuurbeheer, plattelandstoerisme, zorg, educatie of verwerking en verkoop van landbouwproducten.

De provincie wil in alle landbouwgebieden aan de slag om samen met de landbouwsector en andere partners de omslag te maken naar circulaire, natuurinclusieve, klimaatneutrale en diervriendelijke landbouw. De economische rendabiliteit is daarbij een belangrijk uitgangspunt, evenals de verbinding tussen stad en land.

Toetsing en conclusie
Landgoed Willemshoeve stelt zich ten doel deze bijzondere, historische locatie om te vormen tot een landgoed. Met oog voor de oorspronkelijke functie en het monumentale karakter. Het doel: deze plek voor de lange termijn in stand houden en maatschappelijk van toegevoegde waarde laten zijn. Dit wordt gedaan door er een aantal betekenisvolle functies aan te geven die het tot een plek maken die voor iedereen te beleven is. Duurzaam, met aandacht voor mens, dier en natuur en - als reeds gezegd - met oog voor de historische context van de hoeve. Kortom, een plek van verbinding en waarde. Hiermee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de hierboven genoemde ambities van de provincie op het gebied van beleving van het landschap en het toekomstbestendig inrichten van de landbouwsector.

De beoogde ontwikkeling biedt Landgoed Willemshoeve de mogelijkheid om de historie van de hoeve en zijn omgeving verder uit te dragen naar de leden en de bezoekers. Alle activiteiten die plaatsvinden op Landgoed Willemshoeve sluiten aan bij de beleving van het landschap en het optimaal benutten van deze historische plek in het buitengebied van de gemeente Soest.

De exploitatie op deze wijze maakt het verder mogelijk om met medewerking van het Nationaal Restauratiefonds en het Boerderijenfonds substantieel te investeren in het gemeentelijke monument, ten einde het in stand te houden en te verduurzamen.

Daarnaast committeert Landgoed Willemshoeve zich tot het inzetten van de Willemshoeve in het kader van duurzame, natuurgedreven landbouw met zorg voor bodem, dierenwelzijn, biodiversiteit, lucht- en waterkwaliteit. De coöperatie zorgt met elkaar voor een rechtvaardige verdeling van de opbrengsten van het land en een eerlijk inkomen voor de boer. Dit commitment is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst die Herenboeren Willemshoeve getekend heeft met Stichting Herenboeren Nederland.

3.2.2 Interim omgevingsverordening (vastgesteld d.d. 10 maart 2021)

Artikel 6.2 Instructieregel bescherming natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bevat bestemmingen en regels die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het natuurnetwerk Nederland.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

Toetsing en conclusie
Met de toekomstige inrichting van de gronden behorend tot het plangebied worden de landschappelijke waarden van het gebied behouden en versterkt. Dit is nader uitgewerkt in Bijlage 7 waarin de toetsing ecologische meerwaarde is opgenomen.

Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in Bijlage 10 Wezenlijke kenmerken en waarden van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:
   a. ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
   b. ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang; of
   c. ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.
2. Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen.
3. Aantasting van het natuurnetwerk Nederland op grond van het eerste lid is slechts mogelijk als:.
   a. de aantasting zo veel mogelijk wordt beperkt; en
   b. de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

Toetsing

Het perceel aan de Jachthuislaan in Soest is onderdeel van het NNN met bestemming agrarisch. Er vindt aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken door het omvormen van een deel van het perceel in vollegrondsgroenteteelt en het plaatsen van een tunnelkas en mobiele schuilgelegenheden. De aantasting wordt geanalyseerd aan de hand van een NNN-toets (zie Bijlage 8) waaruit volgt dat de ontwikkelingen voorzien in het inrichtingsplan en dit bestemmingsplan een meerwaarde vormen voor de ecologie in het gebied. De aantasting van de wezenlijke kenmerken worden gecompenseerd door het aanplanten van biodiverse singels, het aanleggen van een poel en het realiseren van kruidenrijk grasland. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in lid 1 van dit artikel van de Interim Omgevingverordening van de Provincie Utrecht is een meerwaardebenadering opgesteld.

Artikel 7.8 Uitzondering verstedelijkingsverbod landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed

1. In afwijking van Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied kan een bestemmingsplan verstedelijking toestaan in de Historische buitenplaatszone en het Militair erfgoed, onder voorwaarde dat de verstedelijking:
   a. kleinschalig is;
   b. gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en
   c. zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing en conclusie

De Willemshoeve is onderdeel van de historische buitenplaats zone. De nieuwe bedrijfsactiviteiten op het erf zorgen ervoor dat de monumentale hoeve behouden kan blijven en het verhaal van de historie

van de hoeve levend wordt gehouden. De monumentale hoeve zal gerestaureerd worden en zal daardoor een nieuw leven krijgen. Naast de agrarische activiteiten zal het landgoed met de overige activiteiten in de hoeve bijdragen aan verbreding en beleving van het landschap. De monumentale hoeve zal in samenwerking met een architect, het restauratiefonds en het boerderijenfonds gerestaureerd worden.

7.3 Kwaliteit van landschappen
Artikel 7.9 Instructieregel landschap

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage (Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap) bij de interim omgevingsverordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
   a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
   b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toetsing en conclusie
De activiteiten die mogelijk gemaakt worden dragen bij aan de beleving van het landschap. Voor Landgoed Willemshoeve is het uitgangspunt dat de activiteiten worden ingepast in het landschap en de landschappelijke en natuurlijke waarden worden versterkt.



Figuur 3.1 - Landschap rondom Jachthuislaan

Zie voor een uitgebreidere beschrijving Bijlage 1. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande aanwezige bebouwing op het perceel. De bebouwing en activiteiten worden landschappelijk ingepast. Hiervoor is een Landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 5.
Hierdoor worden de voorkomende kernkwaliteiten niet onevenredig aangetast.

8 Landbouw
8.1 Agrarische bedrijven
Artikel 8.1 Instructieregel agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen agrarische bedrijven bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in:
    a. Nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij het gaat om de verplaatsing van een grondgebonden landbouwbedrijf voor het voldoen aan internationale verplichtingen; en
    b. Een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen agrarische bedrijven bevat bestemmingen en regels die voorzien in een agrarisch bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen agrarische bedrijven kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel voor een grondgebonden veehouderij tot maximaal 2,5 hectare, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. Voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
    b. De uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
    c. De uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting; en
    d. De uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.
4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen agrarische bedrijven kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
    a. De nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;
    b. De nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel;
    c. Erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar; en
    d. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
5. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maak onderdeel uit van de onderbouwing.

Toetsing en conclusie
De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een Landgoed waarvan agrarische activiteiten een onderdeel zijn. Er mag geen sprake zijn van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn in dit geval onderdeel van de gemengde bedrijfsactiviteiten van het Landgoed Willemshoeve. In de regels van dit plan wordt geborgd dat het erf niet zelfstandig als agrarisch bedrijf gebruikt mag en kan worden.

De agrarische activiteiten van Landgoed Willemshoeve zijn onlosmakelijk verbonden met de andere activiteiten die Landgoed Willemshoeve beoogd. Zo zullen de deelnemers van de Dagbeleving ondersteunen bij de agrarische activiteiten en wordt er in de verschillende ruimtes onder andere kennis gedeeld over toekomstbestendige en natuurinclusieve landbouw.

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
    a. percelen voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande

cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;

b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. 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.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing en conclusie

De locatie is in het huidige bestemmingsplan voorzien van een bedrijfsbestemming. In dit bestemmingsplan worden alle activiteiten van Landgoed Willemshoeve mogelijk gemaakt in de bestaande bebouwing. De activiteiten die binnen Landgoed Willemshoeve in samenhang worden uitgevoerd dragen bij aan de beleidsdoelstellingen van zowel de provincie Utrecht (zie 3.2.1) als de gemeente Soest (zie 3.3). De activiteiten dragen bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de Willemshoeve en maken deze waarden meer zichtbaar. In Hoofdstuk 4 is onderbouwd dat geen sprake is van een toename van invloed op de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de in de instructieregel gestelde voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stap voor stap ver komen - Omgevingsvisie Soest en Soesterberg (vastgesteld d.d. 21 december 2021)

In de omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' geeft de gemeenteraad van Soest aan hoe zij de gewenste situatie van de gemeente Soest over 20 jaar, in 2040, zien. Hieronder worden de relevante punten uit de visie achtereenvolgens behandeld en getoetst aan de beoogde ontwikkeling.

Beleidskader

De gemeente Soest is aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Het wonen in de Randstad, de ondernemersgeest, de groene omgevingen binnen en buiten de kernen, de goede autobereikbaarheid, de relatief rustige en schone omgeving, de sociale samenhang, en de maatschappelijke, commerciële en culturele voorzieningen dragen daar allemaal aan bij. In de omgevingsvisie worden de thema's die met de bebouwde leefomgeving en het gebruik daarvan te maken hebben. De volgende thema's worden behandeld:

- Woningen (bestaand en nieuw)
- Bedrijventerreinen en werken
- Ontmoeten en ontmoetingsplekken
- Voorzieningen
- Mobiliteit
- Omgevingskwaliteit

Hieronder wordt het relevante beleid uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt.

Erfgoed

Soest is een gemeente met een rijke en gevarieerde historie. Uit alle perioden van de geschiedenis zijn er wel overblijfselen. Veel van de inwoners zijn in de geschiedenis geïnteresseerd zoals de Historische vereniging Soest en Soesterberg. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen is het realiseren van een goede beeldkwaliteit belangrijk. Iedere nieuwe ontwikkeling is een kans om de leefomgeving beter te maken maar ook een bedreiging om iets van waarde weg te halen. Cultuurhistorie speelt vaak een belangrijke rol in beeldkwaliteitsdiscussies. Het kan inspiratie bieden voor het nieuwe, maar de cultuurhistorie kan ook een dwangbuis zijn die in de weg staat van nieuwe kwaliteit.

Groenbeleid

De groene omgeving is belangrijk voor de gemeente Soest. Daarom is het een eigen onderwerp in de omgevingsvisie. Hier wordt onder andere het groen in de kernen besproken en het buitengebied (natuur, landschap, ruimtegebruik). Voornamelijk uitgangspunt is het behouden van de hoofdgroenstructuur. Deze structuur bevindt zich ook binnen het plangebied van dit bestemmingsplan (zie figuur 4.5 en 4.6).



Figuur 4.5 - Hoofdgroenstructuur Soest



Figuur 4.6 - Groenstructuren Soest

Toetsing

Met de ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve wordt een ontmoetingsplek gecreëerd met zorgvoorziening, duurzame voedselproductie en een plek om jezelf te ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan een groot aantal punten uit de omgevingsvisie van de gemeente Soest. Met de ontwikkeling wordt ook de monumentale Willemshoeve nieuw leven in geblazen waardoor de cultuurhistorische waarde op deze locatie voor een lange tijd behouden blijft en versterkt wordt.

Een aandachtspunt voor de ontwikkeling is de hoofdgroenstructuur die gelegen is aan de Jachthuislaan en de noordzijde van het plangebied. Een belangrijk uitgangspunt voor deze structuur is dat deze instand gehouden wordt. De bomenlaan aan de Jachthuislaan grenst aan het erf. Op deze locatie wordt ook een nieuwe inrit beoogd. Bij de vergunningsaanvraag voor de aanleg van de nieuwe inrit dient rekening gehouden te worden met de hoofdgroenstructuur.

Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten in de omgevingsvisie van de gemeente Soest.

3.3.2 Structuurvisie 2009 - 2030

De structuurvisie geeft hoofdlijn van de gemeente op het buitengebied weer. Deze visie is nader uitgewerkt in de gebiedsvisie landelijk gebied waar hieronder aan getoetst wordt.

3.3.3 Gebiedsvisie landelijk gebied

In 2012 heeft de gemeente Soest een gebiedsvisie opgesteld voor het landelijk gebied. De input voor deze gebiedsvisie werd gevormd door het ter plaatse vigerende beleid ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden met elk hun eigen kenmerken en karakteristieken: bos- en heidegebied, agrarisch gebied en dorpsranden. Gezien de locatie en omgeving gekenmerkt wordt door een halfopen karakter en dicht bij de woonwijk 't Hart-Soestdijk gelegen is, wordt de planlocatie aangemerkt als 'Dorpsrand'.

De gebiedsvisie is opgedeeld in thema's waarin de trend is beschreven die zichtbaar is de komende jaren en de bijbehorende visie van de gemeente. Hieronder worden de relevante thema's met bijbehorende trends en visie van de gemeente benoemd. Daarna wordt getoetst aan de visueel ruimtelijke aspecten behorend bij het Jachthuislaangebied.

Toetsingskader
Cultureel erfgoed
De belangstelling voor cultureel erfgoed neemt toe. De belangstelling gaat echter meestal wel uit naar duidelijk zichtbaar en herkenbaar erfgoed terwijl bepaalde minder zichtbare elementen zeker zo waardevol (kunnen) zijn. Ondanks de toenemende belangstelling wordt het cultuurhistorisch erfgoed bedreigd door functieveranderingen, schaalvergroting en gebrek aan kennis.

In de visie van de gemeente op cultureel erfgoed beschrijven zij de ambitie om een splitsing op te nemen voor karakteristieke bebouwing. Ook de karakteristieke bebouwing aan de Jachthuislaan wordt hierbij expliciet benoemd. Verder wil de gemeente karakteristieke beplanting, zowel op openbaar als privaat terrein, vastleggen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan bijvoorbeeld om laanbeplanting.

Wonen
De huidige begrenzing van de bebouwing (rode contour) wordt gehandhaafd. De ruimte die er is binnen de rode contour en die grenst aan het buitengebied gefaseerd benutten. De woonmilieus in deze gebieden laten aansluiten op de aangrenzende bestaande woonmilieus. Buiten de rode contour is op bescheiden schaal ruimte voor wonen in het kader van de regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'rood voor groen'.

Landbouw
De trends voor de landbouw in het buitengebied van Soest komen overeen met het landelijke beeld. Er zijn vier trends waarneembaar. Ten eerste zet de schaalvergroting die de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden zich door. Dit heeft als gevolg dat het aantal agrarische bedrijven afneemt terwijl het totale areaal landbouwgrond nagenoeg gelijk blijft. Ten tweede streeft een deel van de agrariërs verdere intensivering na: dat betekent dat de opbrengst per hectare en/of dier blijft toenemen. Ten derde gaat de verbreding door. Naast de primaire inkomsten uit agrarische activiteiten wordt een neveninkomen gevonden in 'groene diensten'. Ten vierde blijft de biologische landbouw groeien, waarbij de opbrengsten per hectare en/of dier kwantitatief gezien juist dalen maar de prijs per kilo stijgt. Sommige bedrijven omarmen meerdere trends tegelijkertijd, bijvoorbeeld schaalvergroting of juist biologisch naast verbreding.

Een sterke landbouw is de belangrijkste functionele en economische pijler onder het gewenste visueel-ruimtelijke beeld. Het accent ligt daarom op het agrarisch grondgebruik. Daarbij wordt vooral bedoeld het houden van dieren (bij voorkeur rundvee) ten behoeve van het voortbrengen van producten.

Groene diensten, dat wil zeggen alle activiteiten op het gebied van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en toegankelijkheid voor recreatie die de kwaliteit van het landelijk gebied verhogen, zijn toegestaan. Hieronder worden ook verstaan activiteiten op het gebied van zorglandbouw, kinderopvang, educatie, horeca en (verblijfs)recreatie, waaronder bed en breakfast (verbrede landbouw).

Het gebied tussen Jachthuislaan en Provinciale weg valt binnen de NNN (Natuurnetwerk Nederland) en wordt beschreven als natuur. Het gebied tussen Jachthuislaan en Koninginnelaan is eveneens bedoeld voor dorpsrandactiviteiten. Echter als randvoorwaarden gelden altijd de open zones, landschappelijke inpassing en kleinschalig karakter, aansluitend bij het dorp. De zichtlijnen dienen ter plaatse gerespecteerd te worden.

Natuur
Het huidig agrarisch gebruik blijft gehandhaafd en het reguliere agrarisch gebruik van agrarische gronden binnen de EHS is geen activiteit met significante gevolgen en ondervindt geen beperking van het ruimtelijk natuurbeleid. Agrarische bedrijven mogen zich op de bestaande bouwpercelen ontwikkelen.

Cultureel erfgoed	**Wonen**	**Landbouw**	**Natuur**	**Visueel ruimtelijk**
Monumentale bebouwing beschermen	Binnen de rode contour beperkte uitbreiding mogelijk, aansluitend bij omringde woonmilieu	verbreding, biologisch	Ten noordwesten van Jachthuislaan ontwikkelen natte natuur	Halfopen landschap, zicht vanaf Jachthuislaan op bosrand Soestdijk en achterzijde van percelen Koninginnelaan behouden.

Tabel 1: Visie Jachthuislaangebied gemeente Soest

Toetsing en conclusie
De ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve sluit aan bij alle relevante punten uit de gebiedsvisie Landelijk gebied van Soest. Landgoed Willemshoeve biedt sociale verbinding, natuur & landschap, educatie, zorg, natuurinclusieve landbouw, biodiversiteit en een plek om te ontspannen en het landschap te beleven. Door geen nieuwe bebouwing te realiseren en alle activiteiten plaats te laten

vinden binnen de huidige bebouwing is er geen sprake van extra bebouwd oppervlak in het landelijk gebied. De monumentale hoeve op het perceel aan de Jachthuislaan zal gerestaureerd worden waardoor de historische hoeve een nieuw en publiek leven krijgt. In combinatie met de huidige bewoner van de hoeve, die de verhalen over de historie van de Willemshoeve en verbinding van Soest met het Koningshuis levend houdt.

Toetsingskader Visueel ruimtelijke aspecten: Jachthuislaan

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

De drager van het Jachthuislaangebied is de beplante Jachthuislaan. Vanuit de laan zijn er doorzichten naar het noordelijk gelegen bosgebied van Paleis Soestdijk, en het agrarische gebied tussen Jachthuislaan en de (groene) dorpsrand van Soest.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

Het Jachthuislaangebied krijgt een meer divers karakter. Natuurontwikkeling (NNN) kan plaatsvinden tussen de Jachthuislaan en de Praamgracht en groene dorpsrandfuncties ten zuiden van de Jachthuislaan. Aan de dorpsrand is, binnen de rode contour, een kleine inbreidinglocatie voorzien. Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de volgende aandachtspunten die relevant zijn voor deze ontwikkeling:

1. Behoud laanbeplanting langs Jachthuislaan.
2. Behoud groen langs dorpsrand. Erfbeplanting aan de achterzijde van bebouwing.
3. Behoud lijnvormige beplantingselementen en parken.
4. Behoud open zichtrelaties vanaf Jachthuislaan.

Functioneel ruimtelijke aspecten

1. Monumentale bebouwing beschermen.
2. Verbreding en biologische landbouw.

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Jachthuislaan. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening worden gehouden.

Toetsing

Bij het opstellen van het vlekkenplan (figuur 2.4a) is zorgvuldig rekening gehouden met de zichtlijnen die aanwezig zijn in het gebied. Er wordt geen nieuwe vaste bebouwing gerealiseerd waardoor zichtlijnen beperkt kunnen worden. De mobiele tunnelkassen zullen zoveel mogelijk groen ingepast worden en tussen de provinciale weg en de Jachthuislaan geen zichtlijnen belemmeren. De openzichtrelaties ter plaatse zullen gehandhaafd blijven. Zie hiervoor ook het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 5 en de toetsing ecologische meerwaarde in Bijlage 7.

Het plan kan ten aanzien van de tunnelkassen niet voldoen aan sommige uitgangspunten uit de gebiedsvisie Landelijk gebied. Echter is de realisatie van de tunnelkassen van essentieel belang voor een economisch haalbare exploitatie van het initiatief. Alternatieve locaties voor de tunnelkassen zijn in het voortraject onderzocht maar bleken niet haalbaar of wenselijk. De gronden rondom het erf zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer waardoor de realisering daar niet mogelijk is. Daarbij zou een situering naast het erf de open doorzichten beperken. Op het erf zelf is niet voldoende ruimte om de tunnelkassen te situeren en ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt onwenselijk omdat het afbreuk zou doen aan het monumentale karakter van de hoeve en het erf. Om deze reden blijft de huidige bebouwing ook gehandhaafd en worden de gewenste functies binnen de huidige bebouwing gerealiseerd. Door de tunnelkassen voor het erf te situeren worden geen open zichtrelaties belemmerd en is het initiatief - dat ook een groot maatschappelijk belang dient - exploiteerbaar.

De monumentale hoeve zal gerestaureerd worden en zal daardoor een nieuw leven krijgen. Naast de duurzame (biologisch-plus) agrarische activiteiten zal het landgoed met de activiteiten in de hoeve bijdragen aan verbreding en beleving van het landschap. De monumentale hoeve zal in samenwerking

met een architect, het restauratiefonds en het boerderijenfonds gerestaureerd worden. Bij de aanleg van de inrit dient bij de nadere uitwerking rekening gehouden te worden met de leidraad fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van de hoeveelheid verkeer op de Jachthuislaan is de beoogde ontwikkeling nader onderzocht. Het aspect verkeer wordt nader toegelicht in paragraaf 4.6.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsvisie landelijk gebied van de gemeente Soest.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:
1. ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
2. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Toetsing
Veehouderijen veroorzaken geur op verschillende manieren. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt daarom ook gezondheidsrisico's met zich mee. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en leefklimaat onvoldoende zijn om bepaalde functies op te realiseren. Om deze reden dient het aspect geur nader onderzocht te worden bij de voorgenomen ontwikkeling. Voor de ontwikkeling in Soest wordt het geuronderzoek gedaan op basis van de bekende diersoorten die beoogd worden op de verschillende percelen.

Rundvee
Voor rundvee is geen geuremissiefactor vastgesteld. Wel geldt een vaste richtafstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (art 4, lid 1 Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit). Op grond van de geurverordening van Soest is deze afstand verkleind naar 50 meter (http://decentrale.regelgeving.over-heid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Soest/CVDR49541.html).

Geadviseerd wordt om met de bovenstaande afstand van 50 meter rekening te houden vanaf dierverblijven van dieren zonder geuremissiefactor tot woningen en overige geurgevoelige objecten. Ten aanzien van rundvee in een weiland (geen onderdeel van de inrichting) zijn geen vaste afstanden

van toepassing.

Vleesvarkens, leg- en vleeskippen
Voor vleesvarkens, legkippen en vleeskippen geldt een geurnorm van 2OUe/m3 binnen de bebouwde kom. Daarnaast geldt een vaste afstand van 50 meter vanaf de gevel van een dierenverblijf. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat op een afstand van 50 meter ruimschoots wordt voldaan aan de geurnorm. Geadviseerd wordt om de dieren met geuremissiefactor te houden op een afstand van minimaal 50 meter vanaf geurgevoelige objecten.

Opslag agrarische bedrijfsstoffen
Voor vleesvarkens, legkippen en vleeskippen geldt een geurnorm van 2OUe/m3 binnen de bebouwde kom. Daarnaast geldt een vaste afstand van 50 meter vanaf de gevel van een dierenverblijf. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat op een afstand van 50 meter ruimschoots wordt voldaan aan de geurnorm. Geadviseerd wordt om de dieren met geuremissiefactor te houden op een afstand van minimaal 50 meter vanaf geurgevoelige objecten.

Richtafstanden VNG-brochure
Voor de activiteiten van Herenboeren gelden onderstaande richtafstanden uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering.

	Stof (m)	**Geluid (m)**
Fokken en houden van rundvee	30	30
Fokken en houden van varkens	30	50
Fokken en houden van pluimvee		
- legkippen en mestkuikens	30	50

Tabel 2 – Richtafstanden VNG (Bron: Richtafstandenlijst tabel 1 – VNG bedrijven en milieuzonering)

Voor de overige activiteiten die plaatsvinden op Landgoed Willemshoeve wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal geldende richtafstanden.

Conclusie
Er wordt voldaan aan de richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-brochure. Geconcludeerd wordt dat de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bodem

Beleid en normstelling
Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Onderzoek en conclusie
De activiteiten worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing en er worden geen bodemgevoelige functies toegevoegd. Er vinden geen functiewijzigingen plaats waarvoor nader bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

Voor de beoogde ontwikkeling vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie & cultuurhistorie

Beleid en normstelling
De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen met als uitgangspunt: 'de veroorzaker betaalt'.

Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek en conclusie
Ten behoeve van de ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve zijn geen werkzaamheden noodzakelijk in de bodem van de planlocatie. Er zal gebruik gemaakt worden van de bestaande bebouwing en de tunnelkassen zullen mobiel zijn. Verder zijn in het bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Water

Toetsingskader
Waterbeheer en watertoets
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de verschillende waterbeheerders (waterschap, provincie en gemeente) over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt deze waterparagraaf aan het waterschap voorgelegd.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021
- Provinciale Verordening Ruimte
- Provinciale Structuurvisie

Blauwe Omgevingsvisie 2050

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

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

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

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- Waterveiligheid

Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.

- Watersysteem

Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.

- Wonen en zuiveren

Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.

- Circulaire economie

Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.

- Energietransitie

Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Eemland. Er zijn verschillende integrale opgaven in dit deelgebied. Met partners bouwt Waterschap Vallei en Veluwe aan een veilig en meer natuurlijk Eemland, met balans tussen verstedelijking, landbouw, beschermen en aanvullen van de

grondwatervoorraad, recreatie, natuur en water.

Gemeentelijk water- en rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022
Het Gemeentelijk water- en rioleringsplan gaat over alle gemeentelijk watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met onze leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. En het plan houdt rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

De gemeente zorgt voor het inzamelen en afvoeren of verwerken van stedelijk afvalwater en hemelwater. Voor zover doelmatig neemt de gemeente maatregelen tegen grondwateroverlast en zorgen ze samen met het waterschap Vallei en Veluwe dat het stedelijke oppervlaktewater schoon, veilig en beleefbaar is. De gemeente zorgt niet overal en niet altijd voor het water. Bewoners en bedrijven moeten zelf voor de voorzieningen op hun perceel zorgen. In sommige gebieden en situaties moeten zij het regenwater bergen en verwerken of afvoeren, of zelf maatregelen nemen tegen grondwaterproblemen. In het Gemeentelijk water- en rioleringsplan is aangegeven wat de gemeente doet en waarvoor bewoners en bedrijven zelf verantwoordelijk zijn.

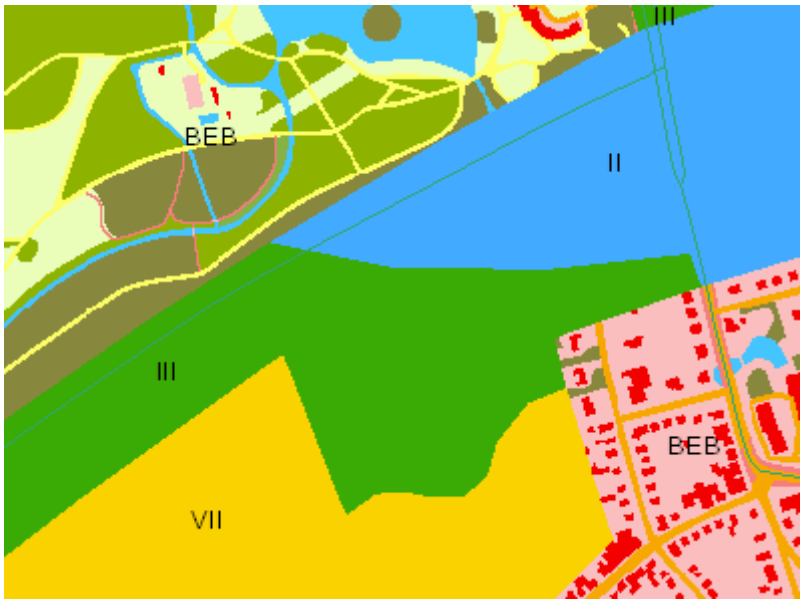
Water en riolering zijn van groot belang voor de volksgezondheid en onze leefomgeving. Het grondwater is belangrijk voor bomen, planten, het bodemleven en de drinkwatervoorziening. Het oppervlaktewater draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt gebruikt voor ontspanning en recreatie. Een gezonde leefomgeving betekent ook een groene en koele leefomgeving. Minder zichtbaar maar zeker zo belangrijk, is de riolering onder de grond. Een goed functionerende riolering is nodig voor de volksgezondheid, een schone leefomgeving en het beperken van wateroverlast. Door de klimaatverandering wordt dit alles nog belangrijker. De gemeente maakt het watersysteem en de riolering duurzaam en robuust, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de gemeente kansen benut en effectgericht werkt. De thema's om tot een duurzaam en robuust systeem te komen zijn:
1. Baarn en Soest klimaatbestendig;
2. duurzame afvalwaterketen;
3. bewoners bewust;
4. beleefbaar water;
5. goed beheren;
6. financiën op orde.

Onderzoek
Huidige situatie
Algemeen
Het plangebied bestaat uit grasland/paardenweide en een erf met een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing en bijbehorende verharding.

Bodem en grondwater
Het plangebied is volgens de bodemkaart van Nederland gelegen op Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) is ter plaatse sprake van grondwatertrap II en III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van grondwatertrap II minder dan 40 cm beneden het maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 50 en 80 cm beneden het maaiveld ligt. Bij grondwatertrap III ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm beneden het maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 80 en 120 cm beneden het maaiveld.



Figuur 4.1 - Uitsnede Bodemkaart Nederland en plangebied

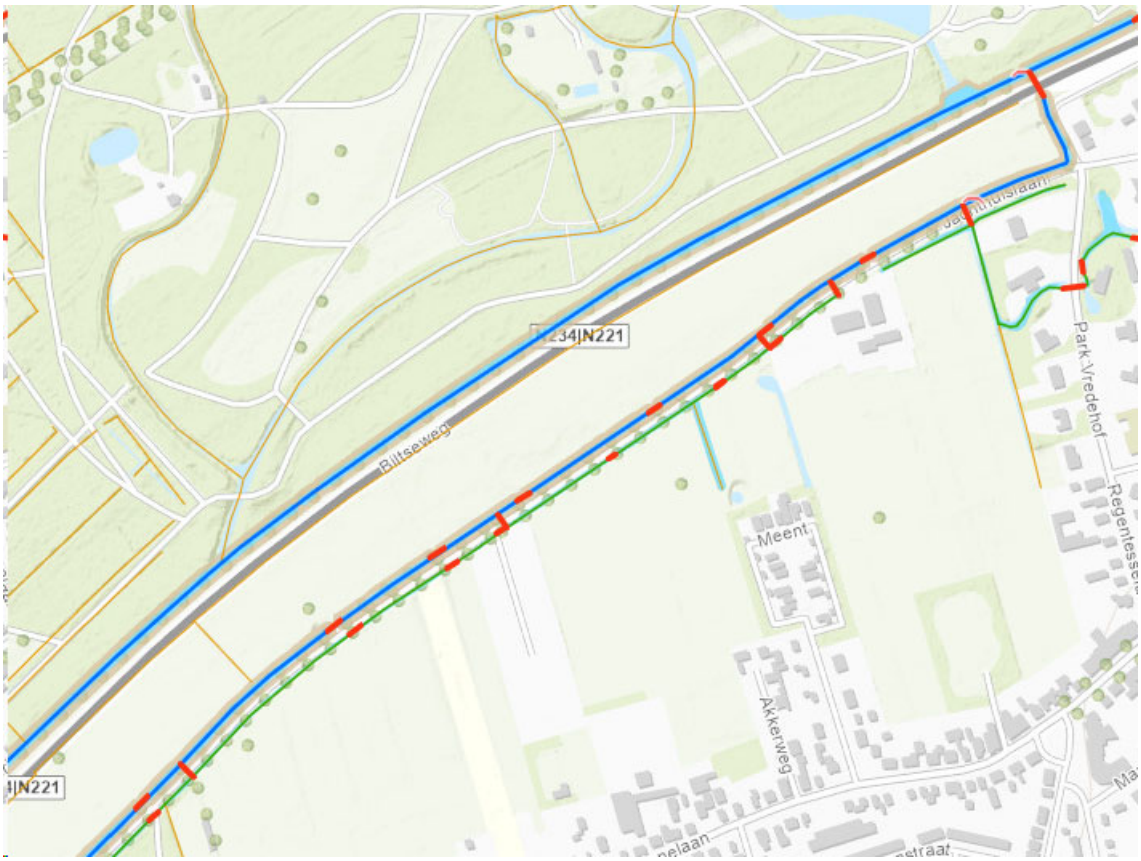


Figuur 4.2 - Uitsnede kaart Grondwatertrappen

Waterkwantiteit

Aan de rand van het plangebied bevinden zich verschillende A- en B-watergangen (zie figuur 4.3). De status van een watergang hangt af van de hoeveelheid water die een sloot afvoert. De belangrijkste wateren en de dijken (A) onderhoudt het waterschap zelf. Voor de overige wateren geldt dat de eigenaren van de aangrenzende grond verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Bij B-wateren wordt het onderhoud gecontroleerd door het waterschap.

Aan het plangebied grenzen de A-wateren WL_11465, WL_11466, WL_11468, WL_11472, WL_11475, WL_11520, WL_29823 en WL_29824. Voor deze wateren is het waterschap dus onderhoudsplichtig en hiervoor geldt een onderhoudsstrook van 5 meter waarmee rekening gehouden dient te worden. Daarnaast grenzen aan de voorzijde van het erf de B-watergangen: WL_11470 en WL_11467. Ten slotte zijn er binnen het plangebied nog twee C-watergangen: WL_29538 en WL_29612. Voor de B- en C-watergangen zijn de eigenaren van de aangrenzende percelen onderhoudsplichtig. De wateren worden onderling verbonden door enkele duikers.



Figuur 4.3 - Uitsnede legger Waterschap Vallei en Veluwe (Bron: Valleienveluwe.nl)

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied is niet gelegen binnen een primaire of regionale waterkering. Het plangebied is ook niet gelegen binnen beschermingszones hiervan.

Afvalwater en riolering
De bestaande boerderij op het erf loost op het drukriool. De gebieden 2a en 2b zijn niet bebouwd en niet aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

<u>Toekomstige situatie</u>
Algemeen
De beoogde ontwikkeling betreft het anders gebruiken van de bestaande bebouwing en gronden. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Op een klein deel van het erf zullen parkeerplaatsen gerealiseerd waarbij waterdoorlatende verharding wordt toegepast. De hoeveelheid verharding neemt met maximaal 700 m² toe. Voor de zekerheid is een digitale watertoets uitgevoerd welke is bijgevoegd in Bijlage 2. Op basis van de locatie en gegeven antwoorden blijkt dat er geen waterschapsbelangen geraakt worden.

Waterkwantiteit
Met de beoogde ontwikkeling wordt geen oppervlaktewater gedempt maar wel een poel gerealiseerd voor de varkens van 100 m². De bestaande watergangen blijven behouden.

Waterkwaliteit
De beoogde ontwikkeling betreft het anders gebruiken van de bestaande bebouwing en gronden. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. De agrarische gronden worden meer duurzaam gebruikt, er worden minder meststoffen gebruikt dan in de huidige situatie. Dit komt de waterkwaliteit ten goede.

Afvalwater en riolering
Met de toekomstige ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Wel wordt er beperkt (half-)verharding aangelegd en verandert het gebruik. Het is aannemelijk dat het veranderend gebruik zorgt voor een verhoogde belasting op het bestaande riool en het is mogelijk dat dat vraagt om een andere aansluiting, plus eventuele aanvullende maatregelen. Het is daarbij van belang dat er geen regenwater geloosd zal worden op het riool. De bestaande boerderij loost op het drukriool.

Conclusie
De activiteiten hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied.

4.5 Geluid

Wegverkeerslawaai
Toetsingskader
Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er al een woning gevestigd. De toekomstige situatie zal niet veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor parkeren worden doorgaans de parkeerkencijfers van de nota parkeernormen 3e herziening van de gemeente Soest gebruikt.

Onderzoek
Voor het aspect verkeer en parkeren is nader onderzoek uitgevoerd. De memo is toegevoegd in Bijlage 3 (Let op: in het landschappelijk inrichtingsplan in Bijlage 5 is een oude erfinrichtingstekening opgenomen, de opgenomen erfinrichting met 22 parkeervakken in Bijlage 3 is de juiste).

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Beleid en normstelling
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
1. bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;

2. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

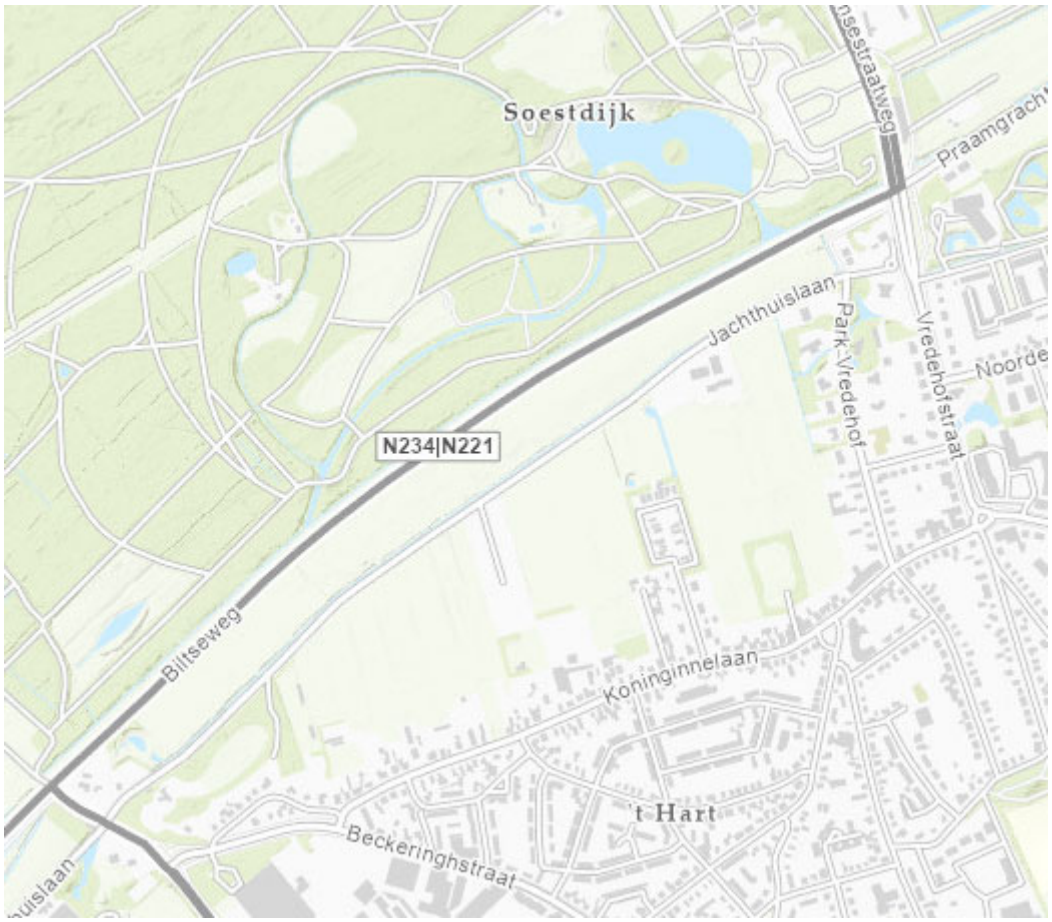
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie
In figuur 4.4 is het plangebied te zien. De locatie ligt binnen 200 meter van de N234/N221 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is inzicht in de externe veiligheidsrisico's nodig. In de notitie in Bijlage 6 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.4 – Uitsnede van Risicokaart.nl (bron: Risicokaart.nl – openbaar)

4.8 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

Gelet op het feit dat planologisch gezien al een bedrijfswoning mogelijk is, kunnen belemmeringen door nabije kabels en leidingen worden uitgesloten.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m³
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet Milieubeheer

Besluit niet in betekenende mate (nibm)
In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO_2 (stikstof dioxide) en PM_{10} (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de bouw van een woning waardoor het vrijgesteld is van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht en is vrijgesteld. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Het dichtstbijzijnde maatgevende meetpunt is gelegen aan de N234 (Biltseweg). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2020: 17,5 µg/m³ voor NO_2, 17,8 µg/m³ voor PM_{10} en 10,8 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6,2 dagen. Aangezien direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de maatgevende weg ligt.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Ecologie

Toetsingskader
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
3. overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Onderzoek
Een kwaliteitsslag in het ecologisch functioneren van het gebied is een belangrijke drager van het voorliggend plan. De beoogde ontwikkeling voorziet in een ander gebruik van bestaande bebouwing. De betreffende gronden zijn reeds agrarisch bestemd en in gebruik. De natuurinclusieve productiemethode is er op gericht om natuurelementen en daarmee habitat van diersoorten te integreren in de boerderij en bodemkwaliteit (bodemleven) is één van de pijlers onder natuurinclusieve landbouw. Daarmee beoogt het initiatief de biodiversiteit, zowel in als boven de grond te verhogen (zie voor nadere toelichting op de ecologische meerwaarde van het plan Bijlage 7).

Voor gebiedsbescherming is een verschilberekening uitgevoerd. In de verschilberekening is de aanleg- en gebruiksfase berekend in vergelijking met de referentiesituatie. In de stikstofmemo in Bijlage 4 is (de toelichting op) de verschilberekening te vinden. De berekende depositietoename bedraagt in beide situaties 0,00 mol/ha/jaar. Significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

Toetsingskader
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

4. de kenmerken van de projecten;
5. de plaats van de projecten;
6. de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie
Er is geen sprake van een activiteit genoemd in het Besluit m.e.r. Omdat het plan niet als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. wordt gezien is een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plan onderdelen moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, en overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen, die in het plan voorkomen. De begrippen zijn afkomstig uit het SVBP2012 en aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten
Artikel 2 bevat de wijze van meten. De meetregels zijn afkomstig uit het SVBP2012 en aangevuld met voor het plan relevante meetregels.

5.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met Waarden - Natuur en landschap
Dit bestemmingsplan kent één agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder b toegestaan rekening houdend met behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in Bijlage 1 van de planregels en behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden.

Naast gebruik voor grondgebonden veehouderij is ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - akker- en vollegrondstuinbouw tevens het gebruik ten behoeve van akkerbouw- en vollegrondstuinbouw toegestaan.

Ten behoeve van de akkerbouw en vollegrondstuinbouw zijn uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' teeltondersteunende voorzieningen en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'schuilgelegenheden' schuilgelegenheden voor varkens toegestaan.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Op de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur en landschap’ is een vergunningenstelsel van kracht
met het oog op de te beschermen waarden. Door middel van regels wordt het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit vergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

Voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' naar 'Bos – Natuur' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de bestemming te wijzigen dient voldaan te worden aan de voorwaarden die benoemd zijn in de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 4 Bedrijf
De bestemming ‘Bedrijf’ is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming ‘Bedrijf’ is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) (SvB). Verwezen wordt naar Bijlage 3 van de regels.

In zijn algemeenheid worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie worden specifiek bestemd. Dit betekent, dat na bedrijfsbeëindiging uitsluitend een soortgelijk bedrijf is toegestaan of een bedrijf in de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het kan voorkomen, dat er bedrijven zijn, die niet in de SvB zijn opgenomen. Om deze reden is een afwijkingsregel opgenomen. Indien aangetoond is, dat het betreffende bedrijf naar aard en omvang gelijk te stellen is met een bedrijf uit categorie 1 of 2 van de SvB, dan is dit bedrijf ook toegestaan. Omdat vanwege visuele aspecten of de sterke verkeersaantrekkende werking het niet gewenst is bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 met een index 2 of hoger toe te staan, zijn deze bedrijven niet in de Staat opgenomen. Wijziging naar deze bedrijven is daarom niet mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - Landgoed Willemshoeve - een bedrijf gericht op beleving, voeding en zorg. Hieronder valt zorg in de vorm van dagbehandeling en dagbesteding, agrarische activiteiten in de vorm van een Herenboerderij en verhuur van trainings-, workshop- en kantoorruimtes gerelateerd aan de activiteiten op het landgoed.

Voor bedrijven die de bedrijfsvoering beëindigen is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een vervolgfunctie. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als voor de vervolgfuncties bij agrarische bedrijven.

Artikel 5 Waarde – Archeologie – Hoge verwachting, artikel 6 Waarde – Archeologie - Lage verwachting,
In deze artikelen is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.
De dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie zijn opgesteld op basis van de beleidskaart archeologie Soest. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

Artikel 7 Waarde-Ecologie
Via deze dubbelbestemming wordt de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden geregeld. Uiteraard is ook voor deze bestemming een omgevingsvergunning nodig om werken en werkzaamheden uit te oefenen.
De regels behorende bij de onderliggende hoofdbestemmingen gelden onverkort. Het is toegestaan te bouwen ten behoeve van deze hoofdbestemming en tevens bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren ten behoeve van de ecologie, tot een bouwhoogte van 2 m.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen, dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan, nogmaals meegeteld worden.

Algemene bouwregels
In deze regels zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is een regel opgenomen, die bepaalt, dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene aanduidingsregels
Beperkende gebruiks- en bouwregels ter plaatse van:
- Geluidzone - weg;

Algemene afwijkingsregels
Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels
Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en Nota parkeernormen actueel te houden.

5.5 Overgangs- en slotregels

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 bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken 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.

Slotregel
Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Er is reactie op het plan gekomen van de Provincie Utrecht en van de Veiligheidsregio Utrecht.

Provincie Utrecht
De provincie Utrecht heeft het plan beoordeeld en gereageerd op 7 januari 2022. De provincie benoemd de nieuwe landschapselementen als positieve ontwikkeling. Wel zijn er opmerkingen over de voorgestelde tunnelkas die zich bevindt binnen NNN - Agrarisch. De initiatiefnemers hebben na overleg met de provincie een set compenserende maatregelen samengesteld die in hoofdstuk 3 nader toegelicht is.

Veiligheidsregio Utrecht
De veiligheidsregio heeft het plan beoordeeld en gereageerd op 9 december 2021. De veiligheidsregio heeft in haar reactie adviezen uitgebracht ten aanzien van het groepsrisico, de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De verwerking van het advies van de veiligheidsregio heeft nog niet plaatsgevonden.

Ontwerpfase
Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke vereisten voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbinnen eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze tegen het plan in te dienen.

Er is gedurende deze periode één zienswijzen ingediend. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen en aanvullen van het stikstofonderzoek in Bijlage 4. In de zienswijzen wordt verwezen naar recente jurisprudentie waarin bepaald wordt dat alle activiteiten die samenhangen met de bouw en stikstofdepositie moeten worden beoordeeld in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. De zienswijze en beantwoording is te vinden in Bijlage 9.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Wanneer een gemeente kosten maakt voor het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van infrastructuur, kan zij die door het opstellen van een exploitatieplan verhalen bij partijen die hier gebruik van maken. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, wanneer het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is reeds in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten en de gemeente heeft een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Brochure Landgoed Willemshoeve

LANDGOED
WILLEMSHOEVE

Samen van waarde






Met aandacht voor mens, dier en natuur.


Een pleisterplaats waar
alles draait om
ontspanning, verbinding,
inspiratie, expressie
en ontwikkeling.

Inleiding



De erfgenamen van wijlen Prinses Juliana hebben het ons gegund de Willemshoeve te verwerven.

Het is september 2017. Een groep enthousiaste burgers van Soest organiseert zich onder de naam Herenboeren Soest e.o. met als doel het realiseren van een coöperatieve boerderij volgens het Herenboerenmodel. Direct start de zoektocht naar 200 geïnteresseerde huishoudens die lid willen worden, naar een boer of boerin die het bedrijf professioneel wil runnen en naar een geschikte locatie.

Nu, bijna vier jaar later, zijn we trots te melden dat we een geschikte locatie hebben gevonden. En wat voor een…! De erven van Hare Koninklijke Hoogheid Prinses Juliana der Nederlanden hebben het ons gegund de Willemshoeve te verwerven, samen met circa 16 hectare landbouwgrond in de gemeentes Soest en Baarn. Een prachtige locatie, qua historie en oorspronkelijke functie, qua ligging en ook als Soester monument. Dit vervult ons niet alleen met enorme dankbaarheid, maar het maakt ons – in ieder geval in onze beleving – ook schatplichtig. Schatplichtig deze plek in stand te houden, een betekenisvolle functie te geven en er een plek van te maken die niet alleen voor de leden van de Herenboerderij maar voor iedereen is te beleven. Schatplichtig er MET ELKAAR een plek van brede WAARDE van te maken.

Dat is waar het nieuwe Landgoed Willemshoeve voor staat: “Samen van waarde”. Een pleisterplaats waar mensen elkaar ontmoeten, samenwerken, ontspannen en tot zichzelf kunnen komen. Een plek waar alles draait om aandacht. Aandacht voor natuur, landbouw en duurzaamheid, aandacht voor elkaar en voor jezelf in de zin van ontspanning, verbinding, inspiratie en persoonlijke ontwikkeling.

Gelukkig biedt Landgoed Willemshoeve veel ruimte om hieraan invulling te geven. Dat willen we doen door drie pijlers op de locatie te ontwikkelen, die alle onderling met elkaar verbonden zijn.

De drie pijlers

LANDGOED
WILLEMSHOEVE

Samen van waarde

WILLEMSHOEVE
DAGBELEVING

1.
Dagbeleving
Willemshoeve

Een plek waar mensen met (gevorderde)dementie een actieve en zinvolle dagbesteding kunnen genieten.

LANDGOED
WILLEMSHOEVE
HERENBOERDERIJ

2.
Herenboerderij
Willemshoeve

Een plek waar mensen worden uitgenodigd om een actieve bijdrage te leveren aan de productie van duurzaam voedsel, met oog voor mens, dier en natuur.

LANDGOED
WILLEMSHOEVE
GROEIPUNT

3.
Groeipunt
Willemshoeve

Een plek waar mensen kunnen leren en zichzelf kunnen ontwikkelen. Waar ruimte is voor ontmoeting, ontspanning en bezinning.

Dagbesteding Willemshoeve

DAGBEHANDELING VOOR MENSEN MET DEMENTIE

Zorg en dagbesteding gaat een belangrijk onderdeel vormen van de activiteiten op Landgoed Willemshoeve. Wij willen hiermee dagbehandeling en een zinvolle dagbesteding bieden aan kwetsbare mensen met dementie.



Landgoed Willemshoeve kan deze fysiek vaak nog vitale doelgroep een plek bieden waar zij van betekenis kunnen zijn. Waar zij zich kunnen verbinden met de natuurlijke omgeving en het landgoed, de community van de Herenboeren en de bezoekers van de hoeve. Daarin worden zij ondersteund door een schil van professionele begeleiders en vrijwilligers. De nadruk ligt bij wat ze wél kunnen in plaats van te focussen op hun beperkingen. Zo kunnen zij zo lang mogelijk op een zinvolle en actieve wijze onderdeel uit blijven maken van de maatschappij.

Langer thuis met dementie

Op Landgoed Willemshoeve gaat er speciale aandacht uit naar de ondersteuning van kwetsbare mensen met dementie. Ongeveer 290.000 mensen in Nederland hebben een vorm van dementie*. Dat aantal zal als gevolg van de vergrijzing in de toekomst explosief stijgen naar meer dan een half miljoen in 2040. Op dit moment hebben in de regio Baarn, Soest, Eemnes en Amersfoort ongeveer 3.800 personen dementie. Het streven is om mensen met dementie zo lang mogelijk onderdeel te laten zijn van de eigen sociale omgeving. Langer thuis wonen is sinds 2015 het uitgangspunt voor visie en beleid. Zo ook in onze regio. Inmiddels woont 70% van de mensen met dementie thuis, waarvan ongeveer 40% (120.000) alleen.

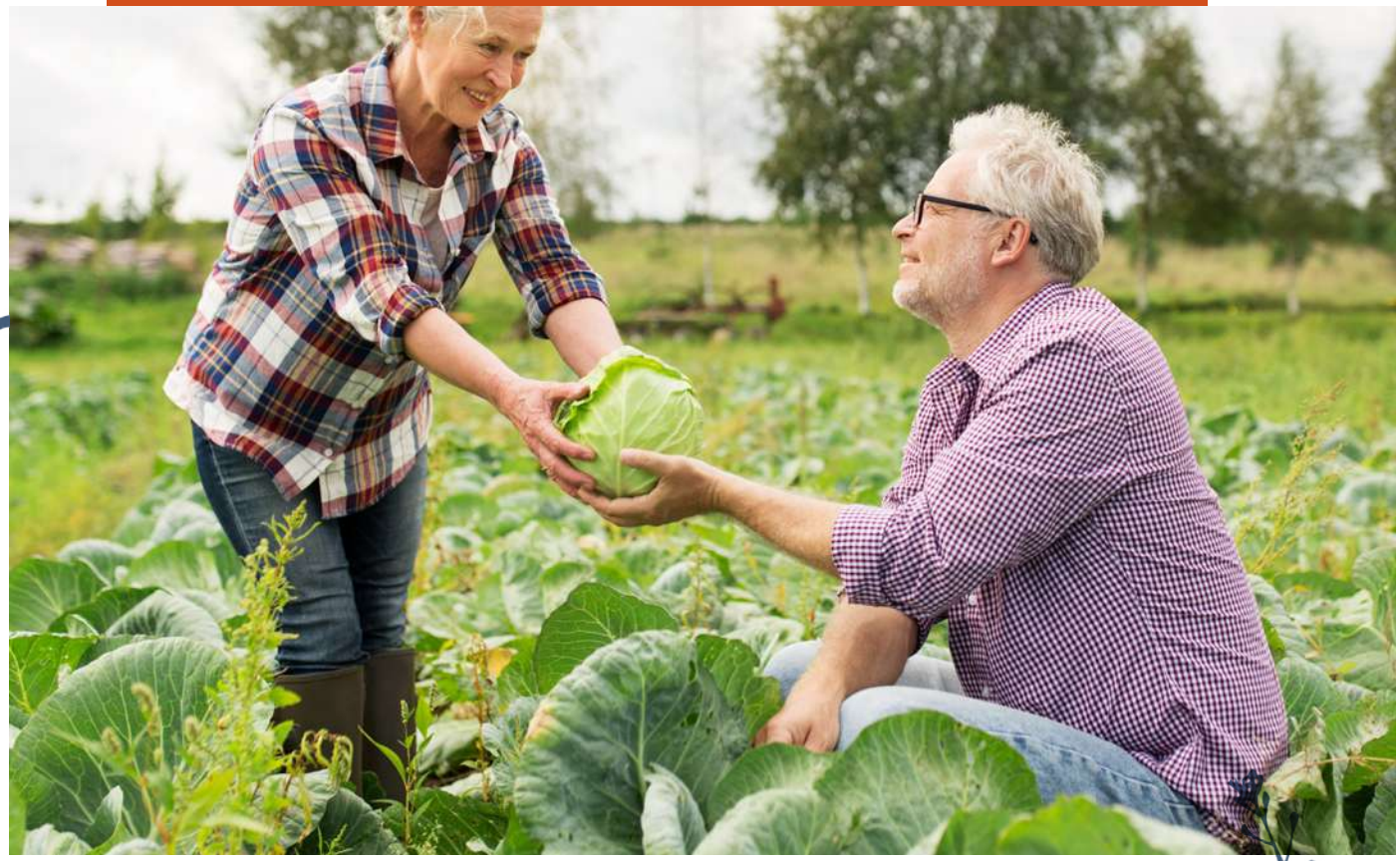
Dementie op jonge leeftijd

Bij dementie wordt al snel gedacht aan oudere mensen. Maar er zijn ook jonge mensen die deze ziekte krijgen. In Nederland hebben naar

Wat is dementie?

Dementie is een verzamelnaam voor meer dan vijftig ziekten waarbij het brein informatie niet meer goed kan verwerken. De bekendste is de ziekte van Alzheimer. Doorgaans is dementie chronisch en progressief van karakter. Geheugenverlies staat meestal op de voorgrond, maar dat is niet bij alle vormen zo. De stemming, persoonlijkheid en het gedrag kunnen ook veranderen.

**Definitie en cijfers op basis van Alzheimer Nederland*



schatting 17.000 tot 26.000 mensen die jonger zijn dan 65 jaar dementie*. In onze regio komt dat neer op ongeveer 325 personen.

Voor jonge mensen komt het gewone leven ernstig in het gedrang wanneer zij worden geconfronteerd met dementie. Wanneer iemand op jonge leeftijd dementie krijgt, is het verliesproces ingrijpend en vraagt het veel van het aanpassingsvermogen. Dementie heeft dan ook niet alleen grote gevolgen voor de persoon zelf maar heeft ook grote impact op de hele sociale omgeving: de partner, kinderen, nog levende ouders, vrienden, collega's en andere naasten. Doorgaans staat de persoon met dementie nog midden in het sociale leven en heeft men nog een actieve maatschappelijke rol. Ook rollen en verantwoordelijkheden als opvoeder en kostwinner wil men liever niet opgeven.

Men krijgt te maken met ingrijpende levensvragen: hoe ziet mijn toekomst eruit, wat betekent dit voor mijn relaties en kan ik nog blijven meedoen aan het sociale leven? Hoe behoud ik leefplezier en kan ik mijn leven nog een zinvolle invulling geven? Mede doordat men zich nog fit voelt en meestal goed beseft dat men ziek is, kunnen gevoelens van machteloosheid en frustratie veel heftiger zijn dan bij oudere mensen met dementie.

Om deze - sterk groeiende - groep kwetsbare mensen en hun familie/mantelzorgers te kunnen ondersteunen, is een goed sociaal netwerk cruciaal. Daarbij heeft niet alleen

Dagbeleving Willemshoeve gelooft in de kracht van persoonlijke aandacht en sociale betrokkenheid

Ontwikkeling

aantal mensen met jongdementie 2021-2030*

SOEST 2021	SOEST 2030	BAARN 2021	BAARN 2030	A'FOORT 2021	A'FOORT 2030	EEMNES 2021	EEMNES 2030
75 inwoners	**90-110** inwoners	**45** inwoners	**55-70** inwoners	**195** inwoners	**210-250** inwoners	**12** inwoners	**20** inwoners

**Schatting op basis van cijfers WHO*

de gemeente een verantwoordelijkheid, de gemeenschap zal ook initiatieven moeten ontplooien om deze groep te ondersteunen.

Zorg en dagbesteding

De behoefte aan zorg en ondersteuning is bij jonge mensen anders dan bij oudere mensen met dementie. Zo is een jonger iemand, met name in de beginfase, nog heel vitaal en fit in vergelijking met oudere mensen met dementie. Ook kunnen de interesses heel verschillend zijn. Passende dagbesteding is voor deze groep wenselijk, maar wordt in onze regio nog maar beperkt aangeboden.

Dagbeleving Willemshoeve biedt dagbesteding voor een brede doelgroep, maar met bijzondere aandacht voor mensen met dementie op jonge leeftijd. Onze doelstelling is om kwetsbare mensen een plezierige en zinvolle dagbesteding te bieden, ondersteund door een schil van professionele begeleiders en vrijwilligers.

Persoonsgerichte ondersteuning

Dagbeleving Willemshoeve gelooft in de kracht van persoonlijke aandacht en sociale betrokkenheid. Door mensen met dementie echt te zien,



Dagbeleving Willemshoeve biedt...

- **EEN SOCIALE OMGEVING**
  waarin de deelnemers contact maken en houden met de samenleving;
- **STRUCTUUR EN VEILIGHEID**
  een activiteit buitenshuis waar de deelnemers kunnen genieten van de natuurlijke omgeving;
- **EEN BELEVINGSGERICHTE EN UITDAGENDE OMGEVING**
  waarin de deelnemers worden uitgenodigd tot een actieve bijdrage, en bewegen een belangrijk onderdeel vormt;
- **LEEFPLEZIER EN WELZIJN**
  waarbij de deelnemers worden gezien en zij zichzelf kunnen zijn;
- **EEN ZINVOLLE DAGBELEVING**
  waarbij de deelnemers worden aangesproken op wat zij nog wél kunnen en waar hun talenten liggen;
- **ZELFREGIE EN ZELFREDZAAMHEID**
  door deelnemers de keuze te geven bij welke dagactiviteiten ze willen aansluiten en die ze leuk vinden om te doen.



Dagbeleving Willemshoeve is een waardevolle locatie voor kwetsbare mensen met dementie en hun mantelzorgers.

hen aan te spreken op wat zij nog wél kunnen en op hun talenten, zijn wij ervan overtuigd een bijdrage te kunnen leveren aan het leefplezier van de deelnemers. De activiteiten sluiten zoveel mogelijk aan op de belevingswereld van de deelnemers. Daarnaast bieden wij de familie/mantelzorgers ondersteuning bij het omgaan met dementie.

Wij werken vanuit een visie waarin autonomie, behoud van eigen regie, participatie en de capaciteiten van mensen met dementie het uitgangspunt zijn. Dit doen we door de deelnemers te betrekken bij de gemeenschap op en rond de Willemshoeve en samen met hen structuur en een zinvolle invulling aan de dag te geven.

De deelnemers vinden op Dagbeleving Willemshoeve een plek waar het van betekenis zijn voor elkaar en voor de maatschappij het uitgangspunt is. Dit kan alleen wanneer oprecht naar elkaar gekeken wordt vanuit een gelijkwaardige positie. Niet de dementie of andere beperking, maar de mens staat voor ons voorop.

Dagelijkse activiteiten op de Willemshoeve

Dagbeleving Willemshoeve biedt diverse activiteiten waarbij de deelnemers kunnen aansluiten. Van het uitserveren van koffie met zelfgebakken taart aan de leden van de Herenboerderij tot het bereiden van de lunch voor de bezoekers van de trainingsruimtes. Ook kunnen zij werkzaamheden verrichten op het land van de Herenboerderij. In nauwe samenwerking met de boer wordt dagelijks gekeken wat iemand graag wil en kan doen: van eieren rapen tot dieren voeren of het oogsten van fruit.

De zorg voor de dieren en gewassen, het actief buiten zijn, de sociale omgeving en het onderdeel zijn van een Herenboerengemeenschap kan voor de deelnemers van de Dagbeleving van grote meerwaarde zijn.
Maar ook andersom zijn zij van onschatbare waarde voor de Herenboerderij. Ook op het gebied van leren & ontwikkelen kunnen de deelnemers een actieve en inhoudelijke bijdrage leveren.



"We kunnen geen dagen toevoegen aan het leven, maar wel leven toevoegen aan de dagen."



Dagbeleving Willemshoeve draagt zo bij aan het creëren van een waardevolle locatie voor zowel de leden en bezoekers van de Herenboerderij, als voor bijvoorbeeld kwetsbare mensen met dementie en hun familie/mantelzorgers. Een plek waar men elkaar ontmoet en kennis en ervaringen kan uitwisselen.

Voorlichting en scholing voor mensen met dementie en hun mantelzorgers

Mensen met dementie en hun mantelzorgers hebben behoefte aan een vorm van ondersteuning die niet alleen op handelen is gericht, maar vooral op luisteren en op het verlenen van steun bij veranderende relaties. Men wil de draad van het sterk veranderde leven weer oppakken, maar moet een andere invulling van dagelijkse bezigheden zoeken. Ook de relaties met de sociale omgeving veranderen.
Daarbij blijft men behoefte houden aan respect - als volwaardig mens te worden aangezien - regievoering over het eigen leven, gezelschap en belangstelling. Een grote uitdaging voor de mensen met dementie en hun omgeving. Maar met de juiste ondersteuning en voorlichting kan het wel.

Aanvullend op de dagbesteding bieden wij, door middel van voorlichtingsbijeenkomsten, trainingen en persoonlijke coaching, alle betrokkenen ondersteuning in het dagelijks omgaan met dementie. Daarbij wordt nauwe samenwerking gezocht met ketenzorg dementie Baarn-Soest, zorgorganisaties in de regio, huisartspraktijken, casemanagers, werkgevers, gemeente en kennisorganisaties als Alzheimer Nederland en StudieArena.

Exploitatie en financiering

Om voor de dagbehandeling/-besteding op de Willemshoeve in aanmerking te komen, is een beschikking van de gemeente nodig. De bekostiging van deelname aan de dagbesteding valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Deze bekostiging verloopt via het samenwerkingsverband met de Coöperatie Boer en Zorg of een partner zorginstelling. Ook kan aanspraak worden gemaakt op de Wet langdurige zorg (Wlz). In beide situaties is de dagbesteding op de Willemshoeve desgewenst ook uit een persoonsgebonden budget (pgb) te bekostigen.

Door de dagbesteding als functie op de Willemshoeve wordt er ook een bijdrage geleverd aan de verbouwing en duurzame exploitatie van deze monumentale boerderij. Daarbij zullen diverse subsidies ondersteunend zijn, waaronder het Boerderijenfonds.
Voor de inrichting van de dagbesteding zal, naast een eigen investering, ook een beroep worden gedaan op diverse (ouderen)fondsen.

LANDGOED
WILLEMSHOEVE
HERENBOERDERIJ

Herenboeren Willemshoeve

SAMEN DUURZAAM VOEDSEL PRODUCEREN

Zes jaar geleden maakte een nieuwe burgervoedselbeweging opgang in Nederland: Herenboeren. Herenboeren zijn mensen die met elkaar een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf oprichten en een boer(in) in dienst nemen die exclusief voor hen en op duurzame wijze, het voedsel produceert dat zij willen eten.



Winst voor mens, dier en milieu

Een Herenboerderij is een bijzondere boerderij. Herenboeren werken binnen het perspectief Farming Communities: natuurgedreven, sociaal verbonden en economisch gedragen. Dit doen zij met het oog op morgen, door vanuit een gedeelde visie op een duurzame manier voedsel te produceren. Dit houdt onze eigen leefomgeving leefbaar, vitaal en (bio)divers. Herenboeren zorgen met elkaar voor een rechtvaardige verdeling van de opbrengsten van het land en voor een eerlijk inkomen voor de boer. De kennis die op Herenboerderijen al doende wordt opgebouwd over landbouw in relatie tot verbetering van bodem-, lucht- en waterkwaliteit, versterking van biodiversiteit, de rol van insecten en natuurlijke plaagbestrijding, delen we via ons Kenniscentrum Herenboeren Nederland.

Een boerderij zonder winstoogmerk

Een Herenboerderij is een coöperatie (van burgers) zonder winstoogmerk in financiële zin. Maar er wordt winst geboekt op een veel breder terrein. Want wij Herenboeren, wij stellen het ons voor: herstelde voedselvaardigheden bijvoorbeeld, en frisse lucht, een schoon, aantrekkelijk en (be)leefbaar landschap. Niet alleen voor ons mensen, maar ook voor dieren. Omdat het kan.



Breed draagvlak in Soest

Coöperatie Herenboeren Willemshoeve kan rekenen op breed draagvlak in de regio. Naast inmiddels 230 als lid verbonden huishoudens (zo'n 500 personen) volgen zo'n 1.000 inwoners van Soest en omstreken het initiatief via de periodieke nieuwsbrief. Een groot deel daarvan is inmiddels lid geworden of staat op de wachtlijst. In reactie op een door ruim 500 handtekeningen gesteund burgerinitiatief voorstel, heeft ook de gemeenteraad van Soest unaniem zijn steun uitgesproken voor een Herenboerderij in Soest.

VERBONDEN HUISHOUDENS	AANTAL PERSONEN	NIEUWSBRIEF ABONNEES	HANDTEKENINGEN BURGERINITIATIEF
230	**500**	**>1.000**	**>500**



Herenboeren staat voor natuurgedreven, sociaal verbonden en economisch gedragen.

Nederland ligt in een vruchtbare delta, we hebben een rijke historie en enorme kennis waar het landbouw en voedselproductie betreft. Die traditie kenmerkte zich in het verleden ook door een gevarieerd landschap met grote waardering voor biodiversiteit en een breed scala aan plant- en diersoorten. Een traditie, waarin rond 1834 ook de Willemshoeve in opdracht van de latere Koning Willem II in de gemeente Soest werd gebouwd.

Terug naar de oorspronkelijke functie

Hoe mooi is het deze bijzondere boerderij, met haar rijke historie, terug te brengen naar haar oorspronkelijke functie? Als gemengd agrarisch bedrijf in de vorm van een Herenboerderij voor Soest, Baarn en omstreken. Als een plek waar de 'oude tegenpolen' natuur en landschap samensmelten tot een (be)leefbaar voedsellandschap. Als een plek van verbinding. Een plek die perspectief biedt voor kwetsbare mensen. Een plek om samen van te genieten en trots op te zijn.

Een innovatief idee

De Herenboerenbeweging is als innovatief idee van Nederlandse bodem gestart in 2012 in Boxtel. Sindsdien zijn er tien Herenboerderijen operationeel. Naast deze operationele Herenboerderijen, zijn er ongeveer twintig initiatieven in het hele land actief op zoek naar de basis ingrediënten voor een Herenboerderij:

- minimaal 150 huishoudens als lid (het maximum is 500 personen)
- een locatie (16 tot 20 hectare).

Boer(in) in loondienst

Herenboeren Willemshoeve is in gesprek met een potentiële boer en boerin. Zij zijn zeer ervaren, opgeleid tot biodynamisch tuinder aan de Warmonderhof, en willen graag onze boeren worden.

Wij dichten naast onze boer(en) ook de huidige pachter, Gijs van Zijtveld, een rol toe binnen de Herenboerderij. Meer specifiek denken we daarbij aan een rol als toezichthouder (waard van de Willemshoeve) en verteller van verhalen en anekdotes over de koninklijke historie van de hoeve. Ook kan hij taken rond het verzorgen van de dieren op de boerderij op zich nemen. Dit past niet alleen bij zijn achtergrond en sociale inborst, maar sluit ook aan bij zijn hartenwens om als vijfde generatie Van Zijtveld op de hoeve te kunnen blijven wonen en werken. Een wens die wij maar al te goed kunnen invoelen en waaraan we graag tegemoet willen komen. Goed te weten in dat verband dat het Gijs was die ons benaderde over deze prachtige locatie, toen hij zich geconfronteerd zag met een opzegging van zijn pachtrelatie.

De bredere beweging

Met de groei van de Herenboerenbeweging in de afgelopen jaren, groeit ook haar positie als promotor en ervaringsdeskundige op het gebied van duurzame landbouw. En dat is ook juist een van de doelen van Herenboeren Nederland. Naast diverse samenwerkingsverbanden met kennisinstellingen, zoals de Universiteit van Wageningen en het Louis Bolk Instituut, is de Herenboerenbeweging inmiddels ook een gesprekspartner voor lokale, regionale en landelijke overheid rond de thema's duurzame landbouw en toekomstbestendig grondbeleid. Zo heeft Herenboeren Nederland samen met Wij.land, Stichting Grondbeheer en de Triodos Bank een grondfonds opgericht, genaamd Aardpeer, met als doel gronden vele decennia veilig te stellen voor duurzame voedselproductie. Ook is Herenboeren Nederland gesprekspartner binnen het platform Kringlooplandbouw van het Ministerie van LNV.











Soester Herenboerderij op de Willemshoeve

Een Herenboerderij is naast een natuurgedreven landbouwbedrijf vooral ook een plek om met elkaar te beleven. Beleving en ontmoeting gaan er hand in hand met het genieten van (h)eerlijk en lokaal geproduceerd voedsel. Veel aspecten bepalen samen de geschiktheid van een locatie om als Herenboerderij te dienen. Denk daarbij aan de ligging ten opzichte van woonkernen, landschappelijke ligging ten opzichte van natuurkernen, bodemsoort en

Unieke locatie

1. Sterke band met ons koningshuis en Paleis Soestdijk

2. Geladen met verhalen en historie

3. Ligging direct tegen de woonkern

4. Passend bij de oorspronkelijke functie

5. Grenzend aan uitgebreid natuurnetwerk

6. Passend in de visie van de lokale politiek

Natuur en landschap verbeteren, ontwikkelen van biodiversiteit en zichtbare cultuurhistorie.



-oppervlakte, hoogte en grondwaterstand, aanwezigheid waterpunten, cultuurhistorie, historisch gebruik en ruimtelijke wet- en regelgeving.
De aanwezigheid van gebouwen is voor een Herenboerderij niet noodzakelijk, maar wel gewenst. De Willemshoeve biedt ruimte voor facilitaire functies, zoals een uitgiftepunt voor de producten, opslag van gereedschappen, koeling, parkeren en een plek voor voerkuil en compostering. Daarnaast is de aanwezigheid van een stal gezien de grondwaterstanden in de winter een pre, zodat de runderen in de natte wintermaanden het grasland kunnen ontzien.

Aansluiten bij gemeentelijk beleid
De gemeente Soest is momenteel bezig de Omgevingsvisie te realiseren. Het Landschaps- en Natuurontwikkelingsplan (LOP) dient hiervoor als input. De accenten uit dit document passen heel goed bij onze plannen met de Willemshoeve: belevingsmogelijkheden van natuur en landschap verbeteren, meer aandacht voor ontwikkelen van biodiversiteit en het inzetten op een herkenbaar landschap en zichtbare cultuurhistorie. Dat de gemeente de samenleving wil stimuleren om de gewenste resultaten te bereiken, past goed bij onze aanpak.

Uit het LOP: “Werk aan een substantiële verbetering van de biodiversiteit van het groen, de graslanden en haar bermen en stem landschapsgebruik en ontwikkeling hierop af.” Onze plannen in de Peijnenburgerlaagte, lijken ervoor gemaakt te zijn.



Een Herenboerderij brengt de locatie terug naar haar oorspronkelijke bestemming

Zoveel mogelijk terugbrengen tot de oorspronkelijke situatie

Last but not least past een Herenboerderij bij het historisch gebruik van de Willemshoeve; vanaf het moment dat koning Willem II besloot tot de bouw van deze boerderij tot begin jaren '60 van de vorige eeuw, fungeerde de boerderij als gemengd agrarisch bedrijf. Een Herenboerderij brengt de locatie terug naar haar oorspronkelijke bestemming en draagt op die manier bij aan instandhouding van dit culturele erfgoed en het voor Soest zo kenmerkende agrarische landschap.

Uiteraard doen we dat passend binnen de kaders van onze tijd, met als doelstelling gesloten kringlopen en een natuurinclusieve exploitatie. De Willemshoeve voorziet daarmee niet alleen (weer) in de voedselbehoefte van inwoners van Soest, Baarn en omstreken. Als Herenboerderij draagt zij ook bij aan een duurzame toekomst. De natuur is de basis van een Herenboerderij. En de bodemkwaliteit, de biodiversiteit, het landschap en de cohesie binnen de bevolking van de regio varen er alle wel bij. Een Herenboerderij op Landgoed Willemshoeve draagt bij aan het herstel van onze voedselvaardigheden en stimuleert een gezonde levensstijl.

Vlekkenplan landschappelijke inrichting



- Weiland met solitaire vruchtbomen [± 7 hectare]
- waarvan 2 ha extensief beheerd kruidenrijk grasland
- Fijne teelt (groente). Gedraineerd perceel. [± 2 hectare]
- Landschappelijk ingepaste tunnelkas [2 stuks van 6 m x 58 m]
- Agrarisch natuurlandschap [± 0,5 hectare]
- Boomgaard laagstam NAP [± 2,5 hectare]
- Grove teelt (akkergewas) [± 2,5 hectare]
- Varkensweide [± 0,7 hectare]
- Bestaande houtsingel
- Nieuwe houtsingel
- Struweel met deels oogstbaare struiken
- Water
- Ontsluiting erf
- Boomgaard
- Akker
- Kippen + kipcaravan
- Koeien in de wei
- Varkens + schuilgelegenheid
- Afhaalpunt
- Parkeerplaats
- Erf: hoeve en opstallen

Sfeerimpressie







Alles draait om aandacht op Landgoed Willemshoeve.



1 Sociale contacten & participatie

Door Landgoed Willemshoeve in te zetten op de manier die wij voor ogen hebben, leggen we verbinding met mensen, dieren en natuur. Mensen kunnen deelnemen aan de activiteiten die op en rond de Willemshoeve mogelijk zijn.







2 Duurzaamheid & natuur

Herenboeren committeert zich tot het inzetten van de Willemshoeve in het kader van duurzame, natuurgedreven landbouw. Met zorg voor de bodem, dierenwelzijn, biodiversiteit, lucht- en waterkwaliteit.



3 Gezond & lekker voedsel

De natuur voorziet ons van gezond voedsel, als wij tenminste respect hebben voor de eisen die de natuur aan ons stelt, in plaats van andersom. Door zo te werken, beloont de natuur ons met smaakvolle producten.







4

Historie & duurzaamheid

Wij houden de Willemshoeve met zijn bijzondere historie als cultureel erfgoed in stand. We creëren er een plek van duurzame verbinding, om te delen en te beleven. Ook de verbinding met het Koninklijk Huis kan aandacht krijgen.





5

Gezondheid & kwaliteit van leven

Dagbehandeling voor mensen met (gevorderde) dementie voegt kwaliteit aan hun leven toe. We spreken ze aan op wat ze wél kunnen in plaats van te focussen op hun beperkingen.









6

Leren & ontwikkelen

Voor kennismaking in de breedte van ideeën over omgaan met mensen met dementie en met duurzame landbouw en veeteelt is Landgoed Willemshoeve een inspirerende plek. Zelfontplooiing vormt daarbij een belangrijk onderdeel.





7

Ontmoeten & ontspannen

Wie in de regio Soest/Baarn recreëert, kan tijdens een fiets- of wandeltocht genieten van Landgoed Willemshoeve. Ook zijn ontmoetingen mogelijk tussen bijvoorbeeld mensen met dementie, scholieren en de leden van Herenboeren Willemshoeve.





LANDGOED
WILLEMSHOEVE
GROEIPUNT

Groeipunt Willemshoeve

LEREN EN ONTWIKKELEN

De Willemshoeve wordt ook een bruisende locatie voor diverse opleidings- en trainingsactiviteiten. Wij delen onze kennis en ervaringen op het gebied van zorg en natuurinclusieve landbouw graag met professionals, scholieren en andere belangstellenden. Daarbij wordt nauw samengewerkt met lokale experts en onderwijsinstellingen én organisaties zoals Herenboeren Nederland en StudieArena.





Wij delen onze kennis en ervaringen op het gebied van zorg en natuurinclusieve landbouw

Voorlichting en scholing

Deelnemers aan de dagbesteding nodigen we uit een actieve bijdrage te leveren op het vlak van leren en ontwikkelen. Niet alleen door de koffie en lunch te verzorgen, maar waar mogelijk willen wij hen ook als ervaringsdeskundige betrekken bij het geven van voorlichting over dementie en hoe men zelf het leven met dementie ervaart. Deze laatste bijeenkomsten zijn onder andere bedoeld voor lotgenoten, partners/familie en zorgprofessionals. Verder denken wij daarbij aan bijeenkomsten voor kinderen van omliggende scholen om zo een bijdrage te leveren aan de algemene beeldvorming rondom dementie en/of duurzame landbouw.









"Kennismaken is kennisdelen."

Verhuur van trainingsruimtes

In de Willemshoeve komen trainingsruimtes die bestemd zijn voor alle activiteiten rondom leren en ontwikkelen. Deze ruimtes worden ook zakelijk verhuurd aan externe organisaties. Zo bieden wij ruimte voor trainingen bijvoorbeeld rondom persoonlijke (professionele) ontwikkeling, ontspanning en bezinning, van persoonlijk leiderschap en kookworkshops voor de leden van de Herenboerderij met duurzaam geteelde producten van ons eigen land.

Beleving & ontmoeting op de Willemshoeve

Een plek voor ontmoeting, ontspanning, ervaring en bezinning.

Wij realiseren ons dat de Willemshoeve een bijzonder gebouw is, op een bijzondere plek. Wie vanaf het zuidwesten Soest nadert, ziet de Willemshoeve als baken bij de groene entree van onze gemeente. We willen anderen daarom graag van deze plek laten meegenieten.

Zo kan het een rustplaats worden voor wie even de drukte wil ontlopen. Een pleisterplaats voor mensen die zich geestelijk willen opladen, een plek waar mensen onderweg halthouden. Een rustplek voor ontmoeting en ontspanning.



Beleving van het landschap

Velen kennen de Willemshoeve als een vaste waarde aan de Jachthuislaan. De boerderij is al bijna twee eeuwen goed bewaard gebleven. Daar heeft de status van gemeentelijk monument zeker aan bijgedragen. Het verhaal en de rijke historie delen wij graag met de bezoekers van de Willemshoeve, een cultuurhistorische en plattelands-toeristische bezienswaardigheid, maar wel met een eigentijdse invulling.

Ontmoetingsplek op de Willemshoeve

Het achterhuis van de Willemshoeve, in combinatie met het terras, vormt een centrale ontmoetingsplek voor zowel de deelnemers van de dagbesteding, de leden van de Herenboerderij als ook voor de bezoekers van de trainingsruimtes. Hier ontmoeten zij elkaar, is tijd voor ontspanning en het delen van achtergronden en ervaringen. Zo beleven bezoekers samen de monumentale Willemshoeve, het boerenbedrijf en het omliggende landschap. Een bron van nieuwe verhalen en verbindingen.



Veel mensen hebben weer meer belangstelling voor de eigen omgeving en zijn op zoek naar de eigen identiteit.

Rustpunt en recreatie rondom de Willemshoeve

Landgoed Willemshoeve vormt op het kruispunt van regionale fiets- en wandelroutes ook de ideale plaats voor een rustpunt, waar men kan genieten van de dieren van de Herenboerderij en de natuurlijke omgeving van de Willemhoeve.

Het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012- 2020 van de gemeente Soest biedt veel aanknopingspunten voor onze plannen. Soest wil "...met behoud en versterking van het groene karakter (natuur en landschap) gecontroleerd de recreatiemogelijkheden vergroten. Voor onze eigen inwoners en voor mensen uit de regio." Gelegen tussen Heuvelrug en Eem is Soest een ideale startplaats voor fiets- en wandeltochten. Landgoed Willemshoeve stelt graag haar gebieden open voor een nog te realiseren Klompenpad.

In hetzelfde Beleidsplan signaleren de opstellers een groeiende belangstelling voor de eigen omgeving: "Veel mensen hebben weer meer belangstelling voor de eigen omgeving en zijn op zoek naar de eigen identiteit. In dit kader worden natuur en landschap en cultuurhistorie weer meer gewaardeerd. Tijdens een dagje uit wil de bezoeker best iets wijzer worden." Onze plannen met de Willemshoeve sluiten naadloos aan bij de ideeën uit dit Beleidsplan. Waarbij Gijs van Zijtveld, als waard van de Willemshoeve, een prominente rol kan spelen.

LANDGOED

WILLEMSHOEVE



Landgoed Willemshoeve gaat een nieuwe betekenisvolle verbinding aan met mens, dier en natuur.



HERENBOEREN
SAMEN DUURZAAM VOEDSEL PRODUCEREN

www.herenboeren.nl | www.willemshoeve.herenboeren.nl

Bijlage 2 Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 21-09-2022

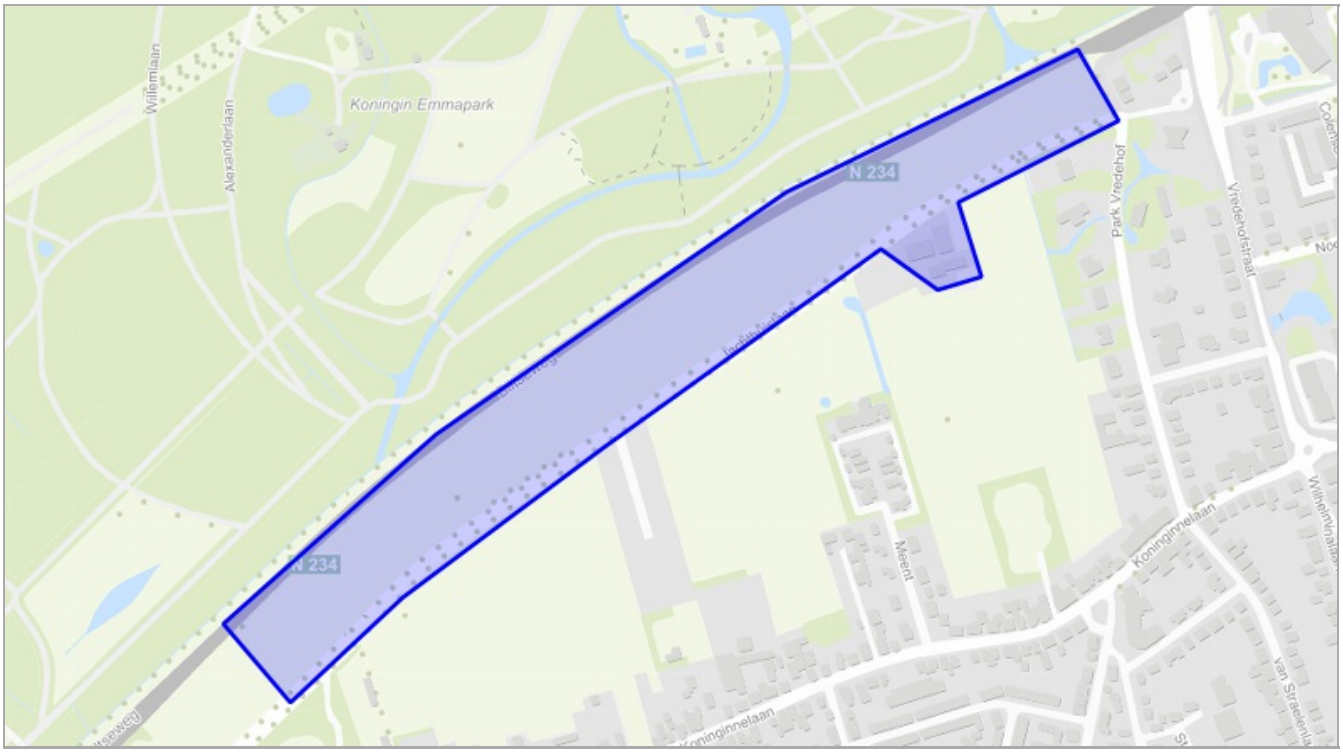
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Geen belang procedure

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?

   - ja

2. Wordt er in de huidige situatie wateroverlast ervaren binnen het plangebied?

   - nee

DETAILS

1. Geen belang procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u geen waterschapsbelangen raakt.

Wat moet ik doen?

"U kunt de volgende tekst in uw ruimtelijke plan opnemen:

De initiatiefnemer heeft Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (https://www.vallei-veluwe.nl/toptaken/vergunning-aanvragen/). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. "

Waar moet ik op letten?

"U dient deze aanvraag in te dienen door op de knop ""DIRECT AANVRAGEN"" te drukken. Als u dit niet doet, wordt de aanvraag niet doorgezet naar het waterschap en zijn wij nog niet op de hoogte van uw plan. Ook in het geval van geen waterschapsbelangen vragen wij u de watertoets wel aan te vragen zodat wij op de hoogte worden gesteld van uw plan.

Met deze watertoets is uw plan naast het beleid van het waterschap gelegd. Hieruit is de conclusie naar voren gekomen dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Deze beoordeling heeft plaats gevonden vanuit het beleid van het waterschap. Voor het waterschap leidt een toename van verharding alleen tot een watercompensatieopgave (noodzaak tot waterberging) als er een toename is van 1500 m2 of meer. Een groot aantal gemeenten stelt ook eisen bij de realisatie van nieuw verhard oppervlak of bij herontwikkeling van bestaand verhard gebied. Het kan dan ook zijn dat de gemeente wel eisen aan uw plan stelt. Het is van belang om dit na te vragen bij de betreffende gemeente. "

Achtergrondinformatie

Bijlage 3 Berekening verkeersgeneratie en parkeerbehoefte

VERKEER EN PARKEREN LANDGOED WILLEMSHOEVE

UITGANGSPUNTEN

De verkeersgeneratie is bepaald op basis van CROW publicatie 381 in combinatie met ervaringscijfers van de ontwikkelaar. Voor het te hanteren kencijfer is rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van de locatie en deze is volgens CBS matig stedelijk en wordt het gemiddelde binnen de bandbreedte aangehouden.

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeernormen gemeente Soest (**Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter)** in combinatie met ervaringscijfers van de ontwikkelaar.

Bij sommige functies wijkt het weekdag gemiddelde af van het werkdag gemiddelde qua verkeersgeneratie. Hiervoor wordt dan een omrekenfactor gebruikt. Bij deze ontwikkeling geldt alleen voor 'wonen' een omrekenfactor van 1,11.

VERKEERSGENERATIE

HUIDIGE SITUATIE

Op de huidige locatie van het erf Willemshoeve is een paardenpension met 40 privéstallen en 1 bedrijfswoning gevestigd. Voor een paardenpension zijn geen kencijfers bekend daarom wordt aangesloten bij het kencijfer dat geldt voor een manege. Voor een bedrijfswoning wordt aangesloten bij het kencijfer dat geldt voor een vrijstaande koopwoning.

Kencijfers

Het kencijfer dat gehanteerd wordt voor een manege komt zo goed als overeen met het daadwerkelijke gebruik in de bestaande situatie. Voor het kencijfer manege geldt 3 verkeersbewegingen per box gemiddeld, hierbij zijn de verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf (aan- en afvoer voer, stro en mest) meegenomen. In de huidige situatie wordt minimaal aangehouden dat elke box dagelijks 2 verkeersbewegingen genereert. Het komt voor dat eigenaren meerdere keren per dag het paardenpension bezoeken, om bijvoorbeeld 's ochtends te voederen en 's avonds te rijden. Daarnaast komen er nog verkeersbewegingen bij voor de bedrijfsvoering in de huidige situatie. Dit betreft één keer per week aanvoer van stro en voer en één keer per twee weken de afvoer van mest. Gezien het huidige gebruik van het paardenpension wordt er van uitgegaan dat het kencijfer voor manege overeenkomt met het daadwerkelijke huidige gebruik. Tabel 1 toont dat de verkeersgeneratie in de huidige situatie ongeveer 128mvt/etmaal gemiddelde weekdag en 129 mvt/etmaal gemiddelde werkdag.

Omrekenfactor

Er is geen omrekenfactor van toepassing op het paardenpension. Op de woning geldt een omrekenfactor van 1,11.

Tabel 1 - Verkeersgeneratie huidige situatie

FUNCTIE	AANTAL	KENCIJFER VERKEERS-GENERATIE	GEMIDDELDE WEEKDAG MVT/ETMAAL	OMREKEN-FACTOR	GEMIDDELDE WERKDAG MVT/ETMAAL
Paardenpension (manege)	40 boxen	3 per box	(40 x 3 =) 120	-	120
Bedrijfswoning (koop vrijstaand)	1 woning	8 per woning	(1 x 8 =) 8	1,11	(8 x 1,11 =) 8,88
Totaal			**128**		**129**

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Op het toekomstige landgoed zullen een aantal activiteiten plaatsvinden die vallen onder vier verschillende noemers. In tabel 2 zijn de activiteiten genoemd die verkeer genereren.

Tabel 2 - Verkeer genererende activiteiten Landgoed Willemshoeve

Noemer	Activiteiten die verkeer genereren
Zorg en dagbeleving	- Bezoekers dagbeleving - Verzorgers
Herenboerderij	- Agrarische activiteiten - Afhaalpunt voor leden - Bedrijfswoning
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	- Deelnemers trainingen en opleidingen - Kantoorpersoneel

Dagbeleving

De noemer 'Dagbeleving' zorgt ook voor verkeersgeneratie. 's Ochtends worden de deelnemers gebracht naar de dagbeleving met twee busjes. Dezelfde busjes halen 's avonds de deelnemers weer op om ze weer thuis te brengen. Daarnaast komen er ook nog twee personeelsleden naar de locatie. In deze memo wordt er vanuit gegaan dat het personeel van de dagbeleving met de auto naar de Herenboerderij komt. Op deze functie is geen omrekenfactor van toepassing.

Vrijwilligers: 2 x 2 = 4 verkeersbewegingen per dag.
Deelnemers per busje: 2 x 2 x 2 = 8 verkeersbewegingen per dag.

Totaal: 4 + 8 = **12 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**.

Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes

Onder de noemer 'Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes' vallen alle activiteiten die plaatsvinden in de Hoeve (exclusief de dagbeleving) (287 m^2 bvo). Dit is de langdurige verhuur van kantoorruimtes en zijn voornamelijk wekelijkse trainingen/ cursussen/ workshops gerelateerd aan de activiteiten die op het landgoed plaatsvinden. Daarnaast kan het sporadisch ingezet worden voor lokale kleinschalige bijeenkomsten.

De trainings- en opleidingsruimte sluit het best aan bij de functie 'cultureel centrum' uit het parkeernormenbeleid. Echter zijn voor deze functie geen kencijfers voor verkeersgeneratie bekend. Daarom kan voor parkeernorm wel aangesloten worden bij de cijfers voor een cultureel centrum, voor verkeersgeneratie moet aangesloten bij de CROW publicatie 381 kencijfer voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw. Hiervoor geldt een kencijfer van **8,5 mvt/etmaal per 100 m^2.** Op deze functie is geen omrekenfactor van toepassing. Dit leidt tot de volgende berekening:

Totaal: 8,5 x (287/100) = **24,4 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**.

Een belangrijke kanttekening is dat dit getal niet in de buurt komt van de daadwerkelijk gemiddelde verkeersgeneratie voor de activiteiten die vallen onder deze noemer. Het zal slechts enkele keren per jaar voorkomen dat dit getal realistisch is voor het gebruik van de ruimte. In deze berekening wordt gerekend met een worst-case scenario. Het gemiddelde voor deze noemer zal in werkelijkheid het grootste deel van het jaar lager liggen.

Herenboerderij

Agrarische activiteiten

Onder de noemer Herenboerderij vallen eigenlijk alle agrarische activiteiten van Landgoed Willemshoeve en het afhaalpunt. De agrarische activiteiten van het landgoed zijn te vergelijken met een normale boerderij alleen worden de producten hier afgehaald door leden. Voor een normale boerderij zijn alleen geen kencijfers voor bekend. Daarom is aangesloten ervaringscijfers van andere Herenboerderijen.

De agrarische activiteiten die verkeer genereren zijn:

- 1,4 FTE boer/boerin gedurende 48 weken per jaar (21 dagen vakantie) → **2 mvt/etmaal**
- Vrijwilligers die op de boerderij komen helpen (maximaal drie per dag) → **6 mvt/etmaal**
- Verkeersbewegingen van perceel in Soest naar Baarnse perceel en terug (2 maal per week = 4 mvt/week) → 4/7 = 0,57 mvt/etmaal = **1 mvt/etmaal**;
- Bezorgen plant en zaaigoed (om de week gedurende 24 weken (seizoen) door twee partijen) → 2 x 2 x 24/2 = 48 mvt/jaar = 48/365 = 0,13 mvt/etmaal = **1 mvt/etmaal**;
- Bezorgen materialen (twee keer per week) → 2 x 2 = 4 mvt/week = 4/7 = 0,57 mvt/etmaal = **1 mvt/etmaal**;
- Dieren en vlees (10 slachtmomenten per jaar – afvoer dieren en levering product) → 10 x 2 x 2 = 40 mvt/jaar = 40/365 = 0,11 mvt/dag = **1 mvt/etmaal**.

Uit bovenstaande berekening komt een totaal van (2+6+1+1+1+1=) 12 mvt/etmaal. Om te voorkomen dat er gerekend wordt met te weinig motorvoertuigen per dag is hierboven alles afgerond naar boven. Omdat er geen kencijfer beschikbaar is wordt voor de zekerheid **15 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag** aangehouden.

Leden afhaalpunt

Naast de agrarische werkzaamheden komen er nog 230 leden van de Herenboerderij wekelijks hun boodschappen doen. Dit gebeurt op vaste tijdstippen; woensdagmiddag en zaterdagochtend. Op basis van ervaringscijfers van Herenboeren Nederland en gemeente Soest wordt ervan uitgegaan dat 50% van deze bezoekers met de fiets komt. Dit betekent dat er 115 leden per week met de auto komen. Uitgifte vindt gedurende 45 van de 52 weken plaats (in de wintermaanden om de week). Op deze functie is geen omrekenfactor van toepassing (weekdag=werkdag). Dit leidt tot de volgende berekening:

115 x 2 x 45/52 = 200 verkeersbewegingen per week.
200 / 7 = **28,57 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**

Bedrijfswoning

Voor de bedrijfswoning wordt het kencijfer gehanteerd voor een vrijstaande koopwoning in matig stedelijk gebied – rest bebouwde kom. Het kencijfer dat hiervoor geldt **8 mvt/etmaal**. Op de functie wonen is een omrekenfactor van toepassing van 1,11 voor een gemiddelde werkdag. Dit leidt tot de volgende berekening:

8 x 1,11 = **8,88 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**

Totale verkeersgeneratie bij noemer Herenboerderij: 15 + 28,57 + 8,88 = **52,45 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**

TOTALE VERKEERSGENERATIE

In tabel 3 en 4 wordt de verkeersgeneratie weergegeven van de toekomstige ontwikkeling.

Tabel 3 - Huidige situatie

FUNCTIE	GEMIDDELDE WERKDAG MVT/ETMAAL
Paardenpension	120
Bedrijfswoning	8,88
Totaal	**129**

Tabel 4 - Toekomstige situatie

NOEMER	GEMIDDELDE WERKDAG MVT/ETMAAL
Herenboerderij	52,45 (=53)
Dagbeleving	12
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	24,4 (=25)
Totaal	**90**

CONCLUSIE

In de toekomstige situatie is er geen toename in de verkeersgeneratie. In de bestaande situatie zijn er gemiddeld 129 mvt/etmaal en in de toekomstige situatie zijn er 90 mvt/etmaal. Dit zorgt voor een afname van 39 mvt per gemiddelde werkdag ten opzichte van de huidige situatie.

PARKEERBEHOEFTE

Voor parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernota van de gemeente Soest en de ervaringscijfers van de ontwikkelaar. Hieronder zijn de activiteiten van Landgoed Willemshoeve weer onderverdeeld in de noemers waaronder zij vallen.

Zorg en dagbeleving

Voor de dagbeleving zijn dagelijks twee verzorgende aanwezig. De deelnemers worden afgezet en weer opgehaald, hiervoor zijn geen parkeerplaatsen benodigd. Alleen de twee personeelsleden hebben een parkeerbehoefte. Er kan volstaan worden met **2 parkeerplaatsen** voor dagbeleving. In bijlage 1 zijn de parkeerplaatsen inclusief afmetingen ingetekend op het erf waarbij ook de ruimte voor de overloopparkeerplaatsen is weergegeven.

Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes

Onder de noemer ‘Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes’ vallen verschillende activiteiten als het geven van workshops, trainingen, cursussen etc. Zoals eerder aangegeven past de parkeernorm voor de functie cultureel centrum het best bij deze beoogde activiteiten. De parkeernorm voor cultureel centrum is 3 parkeerplaatsen per 100 m². De oppervlakte van de ruimtes zal 287 m² bvo zijn. Dit leidt tot de volgende berekening:
3 x (287/100) = 8,61 parkeerplaats

Voor de activiteiten die vallen onder de noemer Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes zijn **9 parkeerplaatsen** benodigd.

Herenboerderij

De parkeerplaatsen die nodig zijn voor de boerderij bestaan uit het personeel (1,4 FTE boer(in)) en uit de leden die hier hun producten komen afhalen. Voor het personeel kan volstaan worden met **vier parkeerplaatsen** voor de boer(in) en de vrijwilligers. Het leden afhaalpunt is wekelijks op twee momenten geopend; op woensdagmiddag en zaterdagochtend. Hierin kunnen de leden in een tijdslot van drie uur hun producten afhalen.

Aannames

- Elk Herenboeren-lid bezoekt elke week maximaal één keer de boerderij om producten af te halen. Dit resulteert in 230 bezoekers per week verdeeld over twee momenten. 115 bezoekers per afhaalmoment.
- 50% van de bezoekers komt met de auto hun spullen afhalen. (115/2=) 57,5 bezoeker per afhaalmoment met de auto.
- Elke bezoeker is een half uur op locatie aanwezig om spullen af te halen. Dit resulteert in een turnover van 6.

Dit leidt tot de volgende berekening: 57,5 bezoeker / 6 = 9,58 parkeerplaats.
Voor het afhaalpunt zijn **10 parkeerplaatsen** benodigd.

Voor de plattelandswoning geldt een standaard parkeernorm van **2 parkeerplaatsen** per woning.

Voor de noemer 'Herenboerderij' zijn 4 + 10 + 2 = **16 parkeerplaatsen** benodigd.

TOTALE PARKEERBEHOEFTE

Tabel 5 - Totale parkeerbehoefte

FUNCTIE	AANTAL PARKEERPLAATSEN
Herenboerderij	16
Dagbeleving	2
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	9
Totaal	**23**

DUBBELGEBRUIK

De parkeerplaatsen voor bezoekers worden nooit allemaal tegelijk volledig bezet. Daarom is dubbelgebruik mogelijk. Aan de hand van de aanwezigheidspercentages zoals gegeven in de parkeernota, CROW publicatie 381 en ervaringscijfers is in tabel 6 de parkeerbehoefte op het maatgevende moment berekend. Op basis van het programma bedraagt de parkeerbehoefte inclusief dubbelgebruik op het maatgevend moment **26 parkeerplaatsen**. Tabel 6 toont het dubbelgebruik op basis van aanwezigheidspercentages. Omdat voor elke functie onder de vier noemers verschillende aanwezigheidspercentages gelden, wordt in de tabel elke functie op zichzelf benoemd.

Tabel 6 – Dubbelgebruik percentages

Activiteiten	Parkeerplaatsen bij 100%	werkdagochtend		werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		werkdagnacht		zaterdagmiddag		zaterdagavond	
Dagbeleving	2	100%	2	100%	2	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Herenboerderij	4	100%	4	100%	4	5%	1	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Afhaalpunt	10	0%	0	100%	10	0%	0	0%	0	0%	0	100%	10	0%	0
Bedrijfswoning	2	50%	1	50%	1	90%	2	80%	2	100%	2	60%	2	80%	2
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	9	100%	9	100%	9	50%	5	50%	5	0%	0	0%	0	0%	0
Totaal		14		26		8		7		2		17		2	

AANLEG INRIT

Aan de westzijde van het perceel wordt een tweede inrit aangelegd. De tweede inrit is noodzakelijk omdat het vanuit de inrichting van het perceel, cultuurhistorie en een goed woon- en leefklimaat, niet wenselijk is dat de bezoekers voor de woning door naar de parkeerplaats zullen gaan. Er is onderzocht of de parkeerplaats op een ander deel van het perceel passender zou zijn, maar gezien de parkeerbehoefte is een andere locatie niet mogelijk in verband met een gebrek aan ruimte op andere delen van het perceel. Dit komt een efficiënte indeling van het erf ten goede en zorgt ervoor dat de woning ook een eigen inrit behoudt. Daarnaast geeft de extra inrit het landgoed de ruimte alle benodigde functies voor een economisch haalbare exploitatie op het perceel te realiseren.

CONCLUSIE

Er is sprake van een afname in het aantal verkeersbewegingen. In de toekomstige situatie zullen er 39 mvt per gemiddelde werkdag minder zijn ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling 26 parkeerplaatsen benodigd. Landgoed Willemshoeve voorziet in de aanleg van 16 parkeerplaatsen op het terrein. Hiermee wordt voor het grootste deel van de week volstaan met de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Er is meer dan voldoende ruimte op eigen terrein zodat op de piekmomenten auto’s op het resterende deel van het erf kunnen parkeren. Dit kan bijvoorbeeld aansluitend aan de overloopparkeerplaatsen of achter de stal. Het parkeren in de berm wordt voorkomen door sociale controle en actieve sturing, daarnaast is er door de ruime gelegenheid op het erf ook geen aanleiding om in de berm te parkeren.


3616
2500
5000
200
15000
6000
10000
4600
2500
5000
25000
200
5000
2500
20000
5100
Schaal 1:200

Bijlage 4 Stikstofmemo verschilberekening

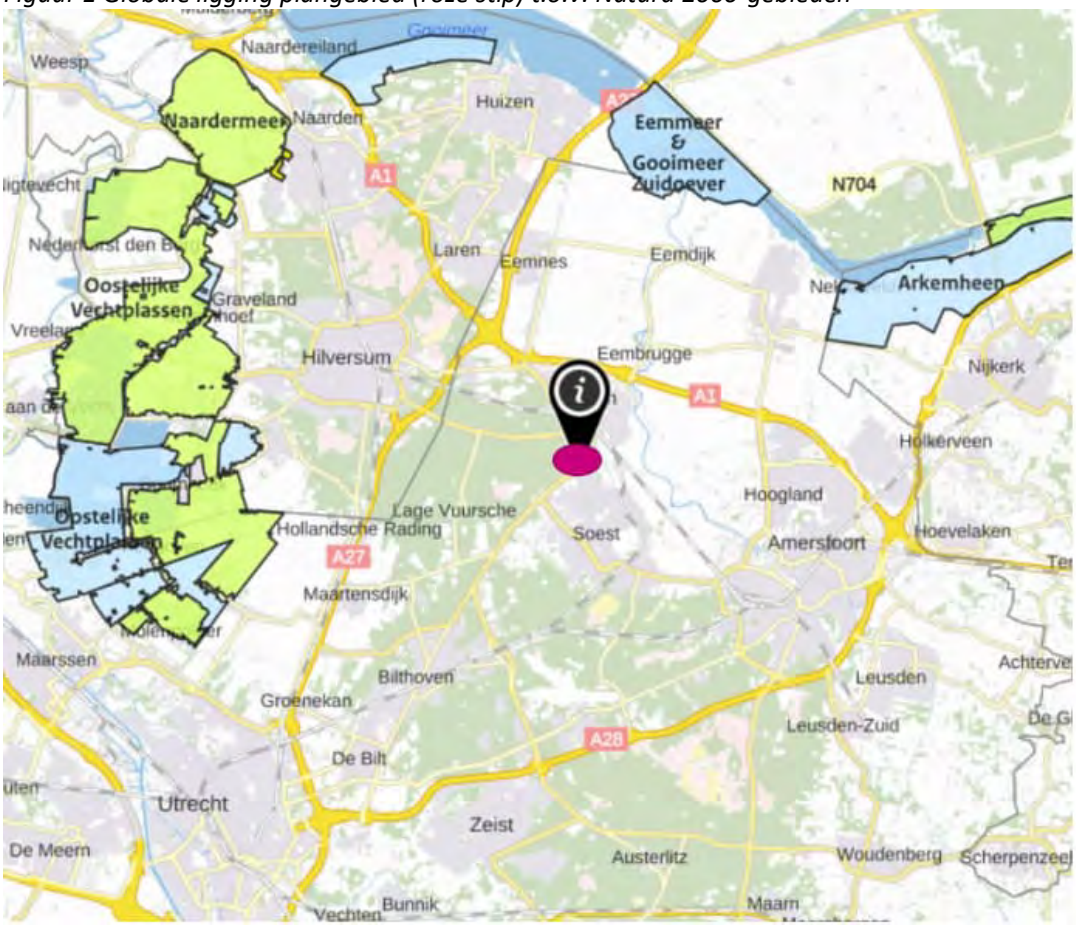
RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	Januari 2023	**PROJECT**	Landgoed Willemshoeve
KENMERK	202210621	**OPDRACHTGEVER**	Herenboeren Willemshoeve
VAN	Ir. H.G. van der Aa		
AAN	Ronald van der Vight		

1. INLEIDING

Aanleiding voor dit stikstofonderzoek is de beoogde ontwikkeling van een locatie van Herenboeren in de gemeente Soest / Baarn op het toekomstige landgoed Willemshoeve. Op deze locatie is de coöperatie van plan dieren te weiden, groenten te verbouwen en een fruitboomgaard te realiseren. Daarnaast wordt er een dagbesteding gerealiseerd voor mensen met een beperking en/of ouderen. De beoogde ontwikkeling dient te worden getoetst aan de eisen uit de Wet natuurbescherming, waarbij onder andere de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 een rol spelen. Figuur 1 laat de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-netwerk zien.

Figuur 1 Globale ligging plangebied (roze stip) t.o.v. Natura 2000-gebieden



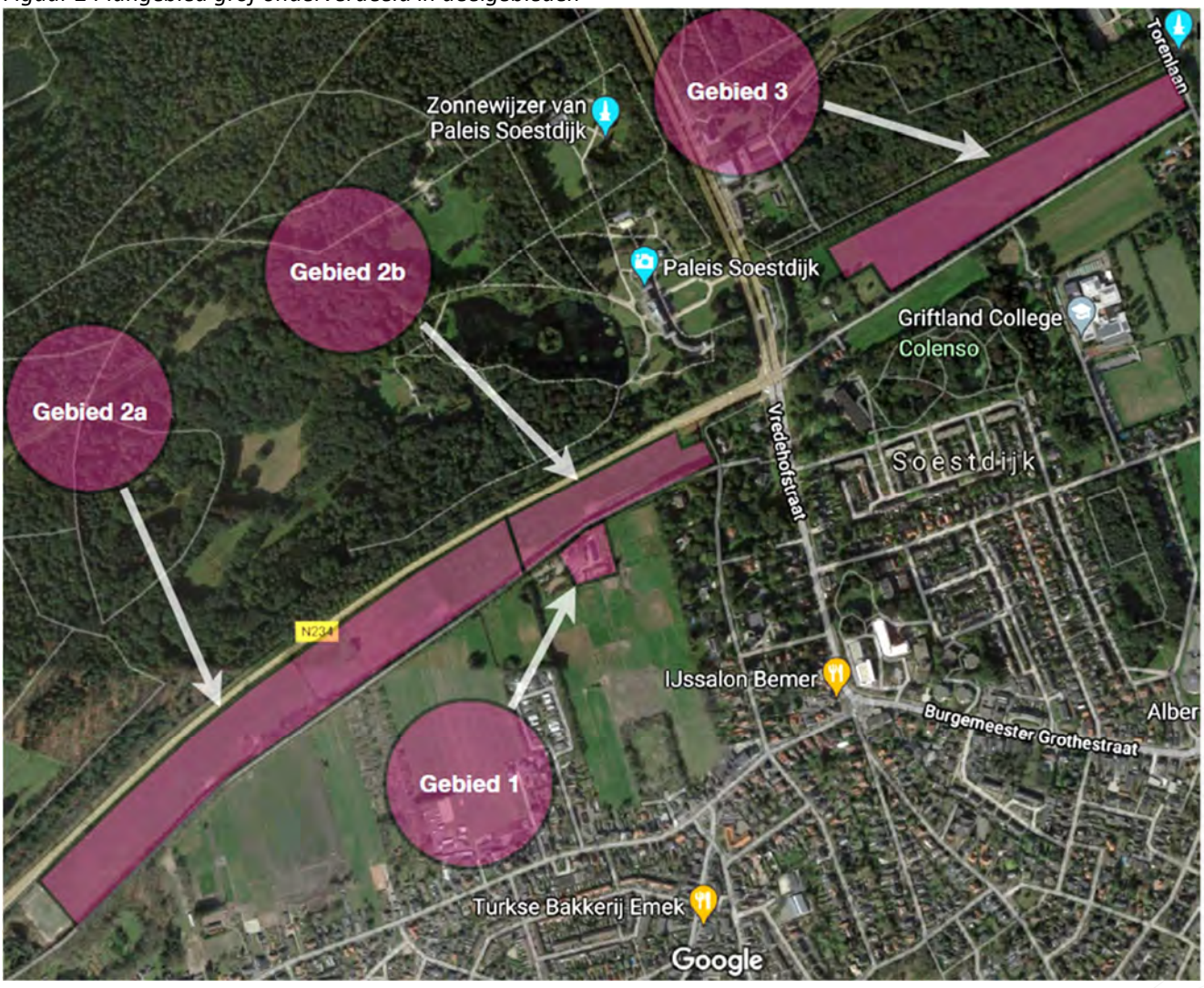
Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Natura 2000-gebieden Eemmeer & Gooimeer Zuidoever en Markermeer & IJmeer. Het meest nabijgelegen gebied met verzuringsgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen op circa 8 kilometer afstand. De andere Natura 2000-gebieden met

verzuringsgevoelige habitats liggen op (nog) grotere afstand. Met het rekenmodel Aerius is een verschilberekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. In deze notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aerius zijn opgenomen in de bijlagen bij deze notitie.

Het plan bestaat uit de oprichting van Landgoed Willemshoeve (figuur 2). Naast het produceren van voedsel wil Herenboeren ook de bestaande bebouwing gebruiken voor opslag van producten, materiaal, etc. met daarbij ruimte voor de aspecten ontwikkeling, beleving en zorg. Daarnaast is de wens om de huidige bedrijfswoning op het perceel te blijven gebruiken als woning of voor zorg, recreatie en educatieve doeleinden.

Gebied 1 betreft het gebied waarbinnen de Willemshoeve gelegen is, met de stallen, het uitgiftepunt en de toekomstige dagbesteding en kantoorruimtes. Binnen gebied 2 zullen de dieren het grootste deel van het jaar gehouden worden. Binnen gebied 2a worden de runderen gehouden en binnen gebied 2b de varkens en vindt de vollegrondsteelt plaats. Een gedeelte van gebied 2b worden twee mobiele tunnelkassen geplaatst. In gebied 3 komt een langstamboomgaard, een akker en wordt een kippencaravan geplaatst.

Figuur 2 Plangebied grof onderverdeeld in deelgebieden



2. TOETSINGSKADER

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming:

- Verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving.
- Vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen.
- Legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van vergunningen meestal bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen.

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk.

Beleidsregel intern en extern salderen provincie Utrecht
Eind 2019 heeft de provincie Utrecht de Beleidsregel intern en extern salderen vastgesteld. Bij intern salderen gaat het om het treffen van maatregelen binnen de begrenzing van één project of locatie waardoor uitbreidingsmogelijkheden / ontwikkelingsruimte wordt gecreëerd. Bij extern salderen wordt gesaldeerd met één of meer activiteiten buiten de begrenzing van één project of locatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning. Aan zowel intern als extern salderen is in de Beleidsregel een aantal voorwaarden verbonden.

3. REFERENTIESITUATIE

Het gebruik en de daarmee samenhangende stikstofemissie die was toegestaan ten tijde van de referentiesituatie vormt het “bestaande recht”. In de meeste gevallen is de referentiesituatie het toegestane gebruik op de Europese referentiedatum. De referentiedatum is de datum waarop het Natura 2000-gebied onder de bescherming van de Habitatrichtlijn (92/43/EEG) is gekomen. Dit geldt ook voor gebieden die op grond van de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt de datum waarop het gebied op de lijst van gebieden van communautair belang is geplaatst als referentiedatum. Voor de meeste Habitatrichtlijngebieden gebieden is dat 7 december 2004, voor enkele Habitatrichtlijngebieden geldt een latere datum. Voor Vogelrichtlijngebieden geldt als referentiedatum de datum waarop het gebied is aangewezen,

tenzij die datum voor 10 juni 1994 ligt. In dat geval is 10 juni 1994 de referentiedatum. De reden hiervoor is dat de Habitatrichtlijn-bescherming sinds 10 juni 1994 (omzettingsdatum) ook van toepassing is voor gebieden die onder de Vogelrichtlijn zijn aangewezen. Er is sprake van een uitzondering als het gebruik van rechtswege of in een vergunning sinds de referentiedatum is beperkt. In dat geval geldt het meest beperkte gebruik sinds de referentiedatum als referentiesituatie. In de onderstaande tabel is de Europese referentiedatum voor de meest relevante Natura 2000-gebieden weergegeven.

Tabel 1 Referentiedata relevante Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebied	Relevante referentiedata
Oostelijke Vechtplassen	24 maart 2000
Veluwe	24 maart 2000
Naardermeer	10 juni 1994

De betreffende percelen (zie figuur 1 deelgebieden 1 t/m 3) zijn sinds de vroegste referentiedatum van 10 juni 1994 zonder onderbreking agrarisch bestemd en gebruikt waarbij het aanwenden van dierlijke mest en kunstmest was toegestaan. Aangezien de mestwetgeving sinds de referentiedatum steeds strikter is geworden, geldt hier niet de bemesting zoals die op de referentiedata was toegestaan als referentiesituatie, maar de striktere mestwetgeving zoals die meest recentelijk vastgesteld is in het mestbeleid 2019-2021 (RVO 2019).

Bestaande perceelsemissies

Realisering van het plan zal er toe leiden dat 15,3 hectare zijn agrarische functie verliest, waarvan 10,1 ha gras en 5,2 ha mais (bron: www.boerenbunder.nl). De agrarische ammoniakemissie is berekend op basis van de gebruiksnormen, het type mest, het TAN[1]-gehalte van de mest, de mestaanwendingstechniek en de bijbehorende emissiefactor. De gegevens over TAN en emissiefactoren zijn ontleend aan Velthof et al (2019): "*Referentieraming van emissies naar de lucht uit landbouw en landgebruik tot 2030*". Onderstaand zijn de uitgangspunten uitgewerkt en samengevat in tabellen.

<u>Hoeveelheid mest</u>

De mestwetgeving bepaalt hoe veel mest op gras- en bouwland mag worden gebracht. De huidige normen zijn vastgelegd in het mestbeleid 2022 (RVO 2022). Deze normen geven per teelt aan hoe veel mest (stikstof) per jaar per hectare mag worden opgebracht. Het aandeel stikstof uit dierlijke mest in deze norm is gelimiteerd tot maximaal 170 kg N per hectare per jaar. Wanneer de bemestingsnorm hoger is dan wat uit dierlijke mest opgebracht mag worden, dient de overige bemesting te worden verkregen uit andere bemestingsbronnen. Over het algemeen is dat kunstmest.
De toegestane jaarlijkse stikstofbemesting op deze zandgronden voor grasland en mais is als volgt:

Tabel 2 Stikstofgebruiksnormen 2022 (noordelijk zandgebied)

Gewassen	Kg N/ha/jr
Grasland met volledig maaien	320 kg
Mais	140 kg

[1] Het deel van de stikstof in de mest dat bestaat uit ammoniakaal stikstof (het overige is mineraal stikstof en draagt niet bij aan de ammoniakemissie uit de mest).

Emissiefactoren

De emissiefactor wordt bij aanwending van dierlijke mest in sterke mate bepaald door de aanwendingstechniek. In Velthof et al. (2019) is beschreven in welke mate (implementatiegraad) de verschillende aanwendingstechnieken worden toegepast en de bijbehorende emissiefactoren. Op basis van emissiefactor per aanwendingstechniek is voor dierlijke mest (stalmest en drijfmest) op grasland en bouwland, en voor kunstmest, een gemiddelde emissiefactor bepaald. Voor de onderhavige situatie wordt uitgegaan van drijfmest op bouwland resp. grasland.

Tabel 3 Gemiddelde emissiefactoren voor perceelsbemesting

Bemesting	Emissiefactor
Drijfmest op grasland	22,3
Drijfmest op bouwland	3,3
Kunstmest	3,6

Ammoniakemissie bij mestaanwending

Op basis van de gegevens die in het voorgaande zijn beschreven is per gewas berekend wat de ammoniakemissie ten gevolge van mestaanwending in 2022 is. De gele kolommen in onderstaande tabel geven de emissies voor dierlijke mest resp. kunstmest weer per perceel. De emissies zijn ingevoerd in AERIUS Calculator als twee vlakbronnen met een totaalemissie van 268,6 kg NH3/jr uit dierlijke mest 54,5 kg NH3/jr uit kunstmest.

Tabel 4 Stikstofemissies landbouw referentiesituatie

Perceel	Norm (kg N/ha/jr)	Dierlijke mest	TAN	Emissiefactor	Emissie dierlijke mest per ha	Areaal (ha)	Emissie dierlijke mest (kg/jr)	Kunstmest	Emissiefactor	Emissie kunstmest per ha	Emissie kunstmest (kg/jr)
Gras	320	170	0,66	0,223	25,0206	10,1	252,7	150	0,036	5,4	54,5
Mais	140	140	0,66	0,033	3,0492	5,2	15,9	0	0,036	0	0

Bestaande stalemissies

Ter plaatse van de Jachthuislaan 19 is momenteel een veehouderijbedrijf gevestigd. Voor het veehouderijbedrijf is op 19 februari 1991 een Hinderwetvergunning verleend voor het houden van 40 koeien, 30 stuks jongvee en 20 paarden. Op basis van jurisprudentie mag worden uitgegaan van de vergunde capaciteit. Daarbij zijn de stallen en stalinrichting nog steeds feitelijk aanwezig (zie bijlage 3).

Tabel 5 Vergunde emissie (Wm 19-02-1991)

Diersoort (stalsysteem)	Omrekenfactor	Melding- / vergunningssituatie	
	kg NH_3 / dier/jaar	Aantal	Emissie (kg NH_3 / jaar)
Paarden > 3 jr (K1.100)	5	20	100
Melk- en kalfkoeien (A1.100)	13	40	520
Vrouwelijk jongvee (A3.100)	4,4	30	132
Totaal			**752**

De totale emissie is als puntbron ingevoerd in de Aerius-berekening.

Bestaande verkeersbewegingen
Op de huidige locatie van het erf Willemshoeve is een paardenpension met 40 privéstallen en 1 bedrijfswoning gevestigd. Voor een paardenpension zijn geen kencijfers bekend daarom wordt aangesloten bij het kencijfer dat geldt voor een manege. Voor een bedrijfswoning wordt aangesloten bij het kencijfer dat geldt voor een vrijstaande koopwoning.

Kencijfers
Voor het kencijfer manege geldt drie verkeersbewegingen per box gemiddeld, hierbij zijn de verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf (aan- en afvoer voer, stro en mest) meegenomen. In de huidige situatie wordt minimaal aangehouden dat elke box dagelijks 2 verkeersbewegingen genereert. Het komt voor dat eigenaren meerdere keren per dag het paardenpension bezoeken, om bijvoorbeeld 's ochtends te voederen en 's avonds te rijden. Daarnaast komen er nog verkeersbewegingen bij voor de bedrijfsvoering in de huidige situatie. Dit betreft één keer per week aanvoer van stro en voer en één keer per twee weken de afvoer van mest. Tabel 6 toont dat de verkeersgeneratie in de huidige situatie 128 mvt/weekdagetmaal bedraagt.

Tabel 6 Verkeersgeneratie huidige situatie

FUNCTIE		KENCIJFER VERKEERS-GENERATIE	GEMIDDELDE WEEKDAG MVT/ETMAAL
Paardenpension (manege)	40 boxen	3 per box	(40 x 3 =) 120
Bedrijfswoning (koop vrijstaand)	1 woning	8 per woning	(1 x 8 =) 8
Totaal			**128**

4. AANLEGFASE

Voor de aanlegfase zijn door de opdrachtgever gegevens aangeleverd met betrekking tot het gebruik van materieel op de locatie en de benodigde vervoersbewegingen (bijlage 1). Voor de beoogde ontwikkeling worden verschillende machines ingezet (tabel 7 en 8). De uitkomsten op jaarbasis zijn ingevoerd in AERIUS Calculator. Een aantal van de machines is elektrisch, deze machines zijn daarom niet opgenomen in de berekeningen en in onderstaande tabellen, omdat er geen sprake is van emissies. De verwachting is dat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden in 2023. De inzet van het materieel is ingevoerd als vlakbron aangezien dit materieel op het hele terrein werkzaam zal zijn. Voor de locaties 1, 2a en 2b is 2/3 van de totale ingezette machines als vlakbron getekend en voor gebied 3 is 1/3 van de ingezette machines als een aparte vlakbron getekend. Met het bouwbedrijf zal de afspraak gemaakt worden dat machines uitgezet worden indien deze niet in bedrijf zijn. Zodoende is er geen sprake van stationair draaien van machines. Daarnaast zullen ook verkeersbewegingen in de aanlegfase leiden tot uitstoot van stikstofdepositie.

Tabel 7 Materieel inzet beoogde ontwikkeling locatie 1 en 2

Materieel	Stage Klasse	Totaal uren	Literver-bruik/uur	Totaal literverbruik/jaar
Breek/- graafmachine	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	30	20	600
Kraan	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	30	20	600
Graafmachine klein	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	30	20	600
Totaal		**90**		**1.800**

Aanvoer materialen		
Vrachtwagens		40 zware bewegingen
Woon-werkverkeer		950 lichte bewegingen

Tabel 8 Materieel inzet beoogde ontwikkeling locatie 3

Materieel	Stage Klasse	Totaal uren	Literverbruik/uur	Totaal liter verbruik/jaar
Breek/- graafmachine	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	10	20	200
Kraan	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	10	20	200
Graafmachine klein	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	10	20	200
Totaal		**30**		**600**
Aanvoer materialen				
Vrachtwagens				16 zware bewegingen
Woon-werkverkeer				450 lichte bewegingen

Het verkeer van de locaties 1, 2a en 2b wikkelt af via de Jachthuislaan en de Park Vredehof naar de Koninginnelaan. Het verkeer van locatie 3 wikkelt af naar de N221. De dagelijkse verkeersintensiteiten voor 2020 waren voor de Koninginnelaan voor 6.597 voor licht verkeer en 14 voor zwaar verkeer en voor de N221 23.048 voor licht verkeer en 422 voor zwaar verkeer (bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer/). Op deze wegen gaat het extra verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor Aerius juli 2020, zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Het onderhavige project voegt in de realisatiefase maximaal 0,04% licht verkeer en maximaal 0,8% zwaar verkeer toe aan de Koninginnelaan en maximaal 0,01% licht verkeer en 0,01% zwaar verkeer toe aan de N221.

5. GEBRUIKSFASE

Dieremissies

Binnen het concept van Herenboeren worden dieren gehouden; runderen, (vlees)varkens en pluimvee (legkippen en vleeskippen). Uitgangspunt is dat de dieren zo veel mogelijk buiten lopen. Hierbij hebben de dieren over het algemeen beschikking over een schuilgelegenheid (kippen en varkens). Dit is geen huisvestingsysteem zoals we dit in de reguliere veehouderij kennen. De dieren worden geheel of grotendeels buiten gehouden, wat betekent dat de standaard rekenmodules die AERIUS Calculator hanteert ongeschikt zijn om de emissie van de te houden dieren te bepalen. Hoving et al. (2015) hebben onderzoek gedaan naar de emissiereductie die optreedt bij beweiden en geven daarvoor de volgende formule: *Emissiereductie (%) = 2,61 x (aantal weide-uren per dag) x (aantal weidedagen)/365.* Deze reductiefactor is alleen bepaald voor varkens. Omdat een varken, net als een koe, op gescheiden plaatsen mest en urineert, is voor koeien eenzelfde reductiefactor aangehouden. Voor kippen, waarbij mest en urine niet gescheiden is, is er worst case van uitgegaan dat geen sprake is van emissiereductie bij beweiden. Op basis van deze uitgangspunten is de emissie per diersoort bepaald zoals onderstaand is weergegeven.

Runderen

Het rundvee wordt deels binnen (circa 4 maanden) en deels buiten gehouden. Als rundvee jaarrond in een stal wordt gehouden, is de emissiefactor 5,3 kg NH3 per dier per jaar. Daarbij is uitgegaan van de diercategorie A6: diercategorie vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie) in stalsysteem A 6.100. In de berekening is worst-case uitgegaan van dit stalsysteem. Het rundvee wordt gehouden in familiegroepen (moederdier, pink of vaars en kalf). Eén familiegroep bestaat uit 1,76 GVE:

- Vrouwelijk rund tenminste éénmaal gekalfd: 1 GVE
- Vrouwelijk jongveel van 1 jaar en ouder pink of vaars): 0,53 GVE
- Vrouwelijk jongveel van 0-1 jaar (kalf): 0,23 GVE.

Er worden 25 familiegroepen gehouden waarbij een deel van het jaar een stier aanwezig is. Hiermee komt het totaal op 45 GVE (25*1,76+1). Daarvan uitgaande is de maximale emissie op basis van huisvesting in een stal 45 * 5,3 = 238,5 Kg NH3 per jaar. Aangezien de stalperiode slechts 4 maanden per jaar bedraagt, betreft het een jaarlijkse stalemissie van 238,5 * 4/12 = 79,5 kg NH3/jaar.
Voor de overige 8 maanden geldt een emissiereductie voor beweiding. Deze emissiereductie is als volgt bepaald:

- Emissiereductie (%) = 2,61 x (aantal weide-uren per dag) x (aantal weidedagen)/365
- Emissiereductie (%) = 2,61 x 24 x 240/365 = 41,19%

Uitgaande van het berekende reductiepercentage is de ammoniakemissie gedurende de beweidingsperiode van de runderen 238,5 * 8/12 * 0,4119 = 65,5 kg NH3/jaar. De totale emissie per jaar van de runderen komt daarmee op **145 kg NH3/jr**.

Varkens
De varkens worden jaarrond buiten gehouden. Er is voor de varkens wel een schuilmogelijkheid, maar omdat ze daar niet mesten of urineren komt alle mest en urine op het land terecht. Als varkens (mestvarkens) jaarrond in een stal worden gehouden, is de emissiefactor 3 kg NH3 per dier per jaar. Daarbij is uitgegaan van de diercategorie D3 in stalsysteem D 3.100. Uitgaande van 25 vleesvarkens zou de ammoniakemissie 75 kg NH3 bedragen.

De emissiereductie voor jaarrond beweiden is vervolgens als volgt bepaald:

- Emissiereductie (%) = 2,61 x (aantal weide-uren per dag) x (aantal weidedagen)/365
- Emissiereductie (%) = 2,61 x 24 x 365/365 = 62,64%

Uitgaande van het berekende reductiepercentage is de ammoniakemissie van het jaarrond geweide varkens dus 75 – (75 * 0,6264) = **28 kg NH3/jr.**

Kippen
Omdat bij kippen geen onderscheid te maken is in mest en urine, is geen emissiereductie toegepast vanwege beweiden, ondanks het feit dat de kippen de helft van de tijd buiten zijn. Daarom is de emissiefactor gehanteerd voor jaarrond houden in een open volièresysteem zonder emissiereducerende technieken. Daarbij is voor de legkippen uitgegaan van diercategorie E2 legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen en stalsysteem E 2.12.2 (scharrelhuisvesting met frequente mest- en strooiselverwijdering) met een emissiefactor van 0,106 kg NH3 per kip per jaar. Voor de vleeskippen is uitgegaan van diercategorie E5 vleeskuikens en stalsysteem E 5.100 met een emissiefactor van 0,068 kg NH3 per dier per jaar.

De emissie wordt dan als volgt:

- 250 legkippen = 250 * 0,106 = 26,5 kg NH3
- 750 vleeskippen = 750 * 0,068 = 51 kg NH3

Totaal **77,5 kg NH3/jr.**

Paarden
Binnen de inrichting worden hobbymatig 5 paarden gehouden. Er wordt uitgegaan van het houden van 5 volwassen paarden (ouder dan 3 jaar) te houden in het huisvestingssysteem K1.100 (overige huisvestingssystemen). De emissie wordt dan als volgt: 5 * 5 **= 25 kg NH3/jr**.

Bemestingsemissies
Bemesting akker en fijne teelt
Hoewel het streven is de gronden minimaal te bemesten, zal naar verwachting een bepaalde mestgift noodzakelijk zijn voor de beoogde teelten. Uitgegaan wordt van een maximale mestgift van 120 kg N uit dierlijke mest per hectare per jaar. In onderstaande tabel is uiteengezet hoe de emissie is bepaald.

Tabel 9 Stikstofemissies fijne teelten en akkerbouw

Perceel	Norm (kg N/ha/jr)	Dier-lijke mest	TAN	Emis-siefac-tor	Emissie dier-lijke mest per ha	Areaal (ha)	Emissie dier-lijke mest (kg/jr)
Fijne teelten / akkerbouw	120	120	0,66	0,033	2,6136	5,5	**14,4**

Bemesting boomgaard
De mest die wordt opgevangen als de kippen in de 'kipcaravan' verblijven, wordt gebruikt om de boomgaard te bemesten. Omdat bij het berekenen van de emissie van de kippen die in de boomgaard verblijven er al vanuit is gegaan dat alle mest in de boomgaard valt, is de bemesting van de boomgaard niet apart in de berekening opgenomen.

Verwarming gebouwen
In zowel de huidige en ook de beoogde situatie wordt de woning middels aardgas verwarmd. Er is hiervan derhalve geen toename te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. Wel worden in de beoogde situatie een aantal bedrijfsgebouwen met aardgas verwarmd. Het gaat om circa 400 m2 bedrijfsgebouwen. De verwachte emissie is 400 m2 * 0,16[2] kg NOx per m2= **64 kg NOx per jaar.** Dit getal is ingevoerd in de Aerius berekening.

Verkeer
In de toekomstige situatie zullen de volgende functies verkeer genereren:

Tabel 10 Verkeer genererende activiteiten Landgoed Willemshoeve

Categorie	Activiteiten die verkeer genereren
Zorg en dagbeleving	- Bezoekers - Verzorgers
Herenboerderij	- Agrarische activiteiten - Afhaalpunt voor leden - Bedrijfswoning
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	- Deelnemers trainingen en opleidingen - Kantoorpersoneel

[2] *Bron: emissiewaarden Aerius versie 05-07-2018*

Dagbeleving
De deelnemers worden dagelijks gebracht en gehaald met twee busjes. Daarnaast komen er twee personeelsleden met eigen auto naar de locatie.

Deelnemers per busje: 2 x 2 x 2 = 8 verkeersbewegingen per dag.
Personeel: 2 x 2 = 4 verkeersbewegingen per dag.

Totaal: 4 + 8 = 12 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag. In de stikstofberekeningen wordt gewerkt met weekdaggemiddelden zodat een correctiefactor van 1,11 moet worden toegepast. De totale verkeersgeneratie bedraagt dan **10,8 mvt/etm.**

Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes
Onder de noemer 'Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes' vallen alle activiteiten die plaatsvinden in de Hoeve (exclusief de dagbeleving) (287 m^2 bvo). Dit betreft de langdurige verhuur van kantoorruimtes met voornamelijk wekelijkse trainingen/ cursussen/ workshops gerelateerd aan de activiteiten die op het landgoed plaatsvinden. Daarnaast kan het sporadisch ingezet worden voor lokale kleinschalige bijeenkomsten.

De trainings- en opleidingsruimte sluit het best aan bij de functie 'cultureel centrum'. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 381 kencijfer voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw. Hiervoor geldt een kencijfer van 8,5 mvt/etmaal per 100 m^2**.** Dit leidt tot de volgende berekening:

Totaal: 8,5 x (287/100) = **24,4 mvt/etmaal**.

Een belangrijke kanttekening is dat dit getal niet in de buurt komt van de daadwerkelijk gemiddelde verkeersgeneratie voor de beoogde activiteiten die vallen onder deze noemer. Het zal slechts enkele keren per jaar voorkomen dat dit getal realistisch is voor het gebruik van de ruimte. In deze berekening wordt gerekend met een worst-case scenario. Het gemiddelde zal in werkelijkheid het grootste deel van het jaar lager liggen.

Agrarische activiteiten
Onder de noemer Herenboerderij vallen alle agrarische activiteiten van Landgoed Willemshoeve en het afhaalpunt. De agrarische activiteiten van het landgoed zijn te vergelijken met een normale boerderij, alleen worden de producten hier afgehaald door leden. Voor een normale boerderij zijn geen kencijfers bekend. Daarom is aangesloten bij ervaringscijfers van andere Herenboerderijen.

De agrarische activiteiten die verkeer genereren zijn:
- 1,4 FTE boer/boerin gedurende 48 weken per jaar (21 dagen vakantie) → 2 mvt/etmaal
- Vrijwilligers die op de boerderij komen helpen (maximaal drie per dag) → 6 mvt/etmaal
- Verkeersbewegingen van perceel in Soest naar het Baarnse perceel en terug (2 maal per week = 4 mvt/week) → 4/7 = 0,57 mvt/etmaal = 1 mvt/etmaal;
- Bezorgen plant- en zaaigoed (om de week gedurende 24 weken (seizoen) door twee partijen) → 2 x 2 x 24/2 = 48 mvt/jaar = 48/365 = 0,13 mvt/etmaal = 1 mvt/etmaal;
- Bezorgen materialen (twee keer per week) → 2 x 2 = 4 mvt/week = 4/7 = 0,57 mvt/etmaal = 1 mvt/etmaal;
- Dieren en vlees (10 slachtmomenten per jaar – afvoer dieren en levering product) → 10 x 2 x 2 = 40 mvt/jaar = 40/365 = 0,11 mvt/dag = 1 mvt/etmaal.

Uit bovenstaande berekening komt een totaal van (2+6+1+1+1+1=) 12 mvt/etmaal. Om te voorkomen dat er gerekend wordt met te weinig motorvoertuigen per dag is alles afgerond naar boven. Omdat er geen kencijfer beschikbaar is wordt voor de zekerheid **15 mvt/etmaal** aangehouden.

Naast de agrarische werkzaamheden komen er nog 230 leden van de Herenboerderij wekelijks hun boodschappen doen. Dit gebeurt op vaste tijdstippen; woensdagmiddag en zaterdagochtend. Op basis van ervaringscijfers van Herenboeren Nederland en de gemeente Soest wordt ervan uitgegaan dat 50% van deze bezoekers met de fiets komt. Dit betekent dat er 115 leden per week met de auto komen. Uitgifte vindt gedurende 45 van de 52 weken plaats (in de wintermaanden om de week). Op deze functie is geen omrekenfactor van toepassing (weekdag=werkdag). Dit leidt tot de volgende berekening:

115 x 2 x 45/52 = 200 verkeersbewegingen per week.
200 / 7 = **28,6 mvt/etmaal**

Bedrijfswoning
Voor de bedrijfswoning wordt het kencijfer gehanteerd voor een vrijstaande koopwoning in matig stedelijk gebied – rest bebouwde kom. Het kencijfer dat hiervoor geldt **8 mvt/etmaal**. Op de functie wonen is een omrekenfactor van toepassing van 1,11 voor een gemiddelde werkdag. Dit leidt tot de volgende berekening:

8 x 1,11 = **8,9 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**

Totale verkeersgeneratie bij noemer Herenboerderij (afgerond): **88 mvt/etmaal**

Het verkeer van de locaties 1, 2a en 2b wikkelt af via de Jachthuislaan en de Park Vredehof naar de Koninginnelaan. De dagelijkse verkeersintensiteiten voor 2020 waren voor de Koninginnelaan voor 6.597 voor licht verkeer en 14 voor zwaar verkeer (bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer/). Op deze wegen gaat het extra verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor Aerius juli 2020, zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Het onderhavige plan voegt in de gebruiksfase maximaal 1,3% licht verkeer toe aan de Koninginnelaan.

6. RESULTATEN EN CONCLUSIE

De aanlegfase en het eerste jaar van de gebruikfase vallen samen in 2023. Daarom zijn beide fasen gezamenlijk doorgerekend als beoogde situatie. De totale veranderingen in de stikstofemissies zijn als volgt:

Tabel 11 Veranderingen stikstofemissies

	Kg NOx/jr	Kg NH3/jr	Kg NOx/jr	Kg NH3/jr
Referentiesituatie	8,3	1.075,7		
Aanlegfase			2,1	0,3
Gebruiksfase			90,1	290,8
Totaal			**92,2**	**291,1**

De totale stikstofemissies uit het gebied neemt sterk af, zoals tabel 11 laat zien. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde verschilberekening wordt geconcludeerd dat de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling gezamenlijk niet leiden tot een depositietoename op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000. Significante negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten.

Bijlagen:
Bijlage 1: Hinderwetvergunning Jachthuislaan 19
Bijlage 2: Aerius-verschilberekening
Bijlage 3: Inrichting erf en stallen

gemeente Soest Natuurlijk

Ons kenmerk MIB/HJ/RL/HW 90-40

HINDERWET BESCHIKKING

Burgemeester en wethouders van Soest;

gezien de op 7 september 1990 ontvangen aanvraag van G. van Zijtveld, Jachthuislaan 19, 3762 LB Soest om een vergunning ingevolge de Hinderwet voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting voor het houden van rundvee en paarden op/in het perceel Jachthuislaan 19, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K, nummer 2839;

overwegende dat de procedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne is uitgevoerd;

gezien het bericht van de inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu voor Utrecht d.d. 27 december 1982 dat, indien van de hem geboden gelegenheid terzake advies uit te brengen geen gebruik is gemaakt, mag worden aangenomen dat de aanvraag geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;

gezien voorts het bericht van het waarnemend hoofd van het 4e district van de Arbeidsinspectie d.d. 31 augustus 1984 dat bij de behandeling van hinderwetaangelegenheden niet op een bericht zijnerzijds behoeft te worden gewacht;

dat van voornoemde inspecties binnen de daarvoor gestelde termijn geen bericht is ontvangen;

overwegende voorts dat tegen deze aanvraag geen bezwaren zijn ingediend;

dat naar aanleiding van de ontwerp-beschikking een verzoek is ingediend door de Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne om na te gaan hoe groot de ammoniak-emissie van het bedrijf is en wat de berekende zuurdepositie op het nabijgelegen verzuring gevoelig natuurgebied is ten gevolge van deze emissie;

dat de emissie van ammoniak ten gevolge van de 40 koeien, 30 jongvee en 20 paarden volgens de Richtlijn Ammoniak en Veehouderij kan worden geschat op 600 kg ammoniak per jaar;

dat de afstand van de veehouderij tot het meest nabijgelegen verzuring-gevoelig bos 175 m bedraagt;

dat ter plaatse van dit bos de depositie (potentieel zuur per hectare en per jaar) ten gevolge van deze emissie 180 mol bedraagt;

dat de veehouderij sinds jaren ter plaatse is gevestigd en dat de feitelijke uitbreiding slechts het houden van paarden betreft;

gemeente Soest Natuurlijk

dat de hinderwetvergunning een legalisering van reeds jaren bestaande activiteiten inhoudt;

dat de som van de achtergronddepositie en de depositie ten gevolge van de veehouderij 1746 mol potentieel zuur per hectare en per jaar bedraagt ter plaatse van het eerder genoemde bos;

dat deze depositie zich verdraagt met de in de Richtlijn genoemde toetsingwaarde van 2000 mol potentieel zuur per hectare en per jaar voor uitbreiding van bestaande bedrijven;

dat door de inrichting mogelijk te veroorzaken gevaar, schade of hinder voldoende kan worden ondervangen door de hierna te noemen voorschriften;

gelet op de bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 1990 verleende ontheffing van het bepaalde in artikel 1 van de Zoneverordening Hinderwet;

dat de inrichting is genoemd in artikel 1 onder XXIV van het Hinderbesluit;

gelet op de desbetreffende artikelen van de Hinderwet;

B E S L U I T E N:

aan G. van Zijtveld, voornoemd, de gevraagde vergunning te verlenen onder de aangehechte voorschriften en overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Soest, 12 februari 1991 19 FEB. 1991

Burgemeester en wethouders van Soest,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling milieubeheer,

Leges: f 1.172,=

Betaald p.Giro 30 MEI 19

Kop.: aanvrager via BEL, arbeidsinsp., insp.vomil, bibl.A.Cuyplaan, cdt. brandweer, MIB, BEL.

Voorschriften behorende bij de hinderwetvergunning van G. van Zijtveld voor een inrichting ten behoeve van het houden van rundvee en paarden op/in het perceel Jachthuislaan 19 te Soest (HW 90-40).

1. Het houden van dieren en de opslag van mest

1. De mestplaat voor de opslag van vaste mest buiten de stal moet rondom zijn voorzien van een opstaande rand of een daaraan tenminste gelijkwaardige voorziening. De stapeling van de mest moet zodanig plaatsvinden dat uitzakkend vocht niet van de mestplaat kan lopen. De mestplaat moet zijn voorzien van een aansluiting op de bedrijfsriolering.

2. De in de stallen aanwezige vaste mest moet ten minste eenmaal per week worden verzameld en overgebracht naar een mestplaat als bedoeld in het voorgaande voorschrift, dan wel direct uit de inrichting worden afgevoerd.

3. Een besloten ruimte waarin mengmest aanwezig is of wordt bewerkt moet zodanig zijn geventileerd, dat zich geen brandbaar en/of explosief lucht-/gasmengsel kan vormen.

4. Dunne mest en gier, spoel- en schrobwater moeten worden opgeslagen in een hiertoe bestemde vloeistofdichte opslagruimte. Deze opslagruimte mag niet zijn voorzien van een overstort.

5. Bij het verwijderen van mest of gier mag de omgeving niet worden verontreinigd. Transport van dunne mest of gier moet plaatsvinden in gesloten tankwagens. Vaste mest moet worden getransporteerd met behulp van daartoe geschikte transportmiddelen, die op correcte wijze zijn beladen.

6. De vloer(en) van de stal(len) moet(en) vloeistofdicht zijn uitgevoerd.

7. Op het terrein van de inrichting mag geen mest worden gedroogd of worden verbrand.

8. Het voer, met uitzondering van ruwvoer, moet worden bewaard in uitsluitend voor dit doel gebezigde bewaarplaatsen die rat- en muiswerend zijn ingericht.

9. Indien op de ventilatiekokers op het dak van de stal een regenkap is aangebracht moet deze zodanig zijn uitgevoerd dat de luchtstroom zoveel mogelijk naar boven gericht blijft.

10. Ramen van de stallen moeten, voor zover zij geen functie hebben voor de luchtverversing in de stal, gesloten worden gehouden. Deuren moeten gesloten zijn behoudens gedurende het doorlaten van personen, dieren of goederen.

2. Elektrische installatie

1. Behalve in het geval dat er sprake is van beperkt of verhoogd (gas)ontploffingsgevaar, moet de electrische installatie voldoen aan de voorschriften, zoals aangegeven in de norm NEN 1010, uitgave 1984 en de aanvulling daarop van 1986.

3. Verwijdering ondergrondse tank huisbrandolie

1. De aanwezige ondergrondse tank voor 2000 l huisbrandolie moet voor 1 december 1991 verwijderd zijn.
Dit verwijderen dient minimaal 2 dagen van te voren te worden gemeld aan burgemeester en wethouders. Er dient nagegaan te worden of bodemverontreiniging is opgetreden. De bekleding van tanks en leidingen moet worden gecontroleerd op aantasting door vloeibare aardolieprodukten.

4. Bewaring K1-, K2- en K3-vloeistoffen en chemicaliën in emballage

1. De verpakking van K1-, K2- en K3-vloeistoffen en van andere chemicaliën moet dicht zijn, geschikt voor de desbetreffende stof en voldoende sterk. Vaatwerk met K1, K2 en/of K3 vloeistoffen dient te worden opgeslagen in een ruimte met een vloeistofdichte vloer.

5. Bodembescherming

1. Een riolering voor de afvoer van afvalwater c.q. verontreinigd regenwater moet vloeistofdicht zijn.

2. Stoffen moeten zodanig worden bewaard en worden gebezigd dat geen verontreiniging van de bodem of oppervlaktewater optreedt, tenzij dit krachtens wettelijk voorschrift is toegestaan. Hiertoe moeten die gedeelten van de inrichting waar tengevolge van de berijfsvoering voor het milieu schadelijke vloeistoffen op de bodem kunnen lekken, zijn voorzien van een vloer van vloeistofdicht materiaal.

3. Indien verontreiniging van de bodem en/of het grondwater met stoffen, anders dan tengevolge van een ongewoon ongeval in de zin van artikel 22 Wet bodembescherming (Stb. 1986, 374) optreedt, dreigt op te treden of is opgetreden, moet degene die de inrichting drijft:
   a. daarvan melding doen aan burgemeester en wethouders;
   b. maatregelen treffen om verdere verontreiniging van de bodem te voorkomen;
   c. de opgetreden verontreiniging van bodem en grondwater op milieuhygiënische verantwoorde wijze ongedaan maken;
   d. eventuele tanks en/of leidingen die met de verontreinigende stoffen in aanraking zijn geweest, controleren op aantasting en indien nodig herstellen of vervangen;
   e. van het voornemen tot bodemsanering over te gaan moet ten minste een maand voordat de sanering plaats vindt, melding worden gedaan bij gedeputeerde staten van de betrokken provincie. Bij deze melding moeten gegevens worden verstrekt omtrent de resultaten van met het oog op de sanering verricht onderzoek en het tijdstip waarop met de sanering zal worden aangevangen.

6. Afvalstoffen.

1. Het is verboden in de inrichting, met inbegrip van het bij de inrichting behorende open terrein, bedrijfsafval te storten, te begraven en/of te verbranden.

2. Op het terrein van de inrichting mogen afvalstoffen, niet zijnde snoeihout, bladeren en soortgelijke afvalstoffen, of met afvalstoffen verontreinigd water, niet in de bodem worden gebracht of terecht kunnen komen. Het bewaren en bezigen van afvalstoffen op de bodem moet zodanig plaatsvinden dat geen verontreiniging kan optreden.

3. Afvalstoffen, niet zijnde snoeihout, bladeren en soortgelijke afvalstoffen, moeten op gezette tijden uit de inrichting worden afgevoerd naar daartoe ingerichte verwerkingsinstallaties; het verwijderen moet geschieden in doelmatige gesloten verpakking dan wel in voor dit doel geschikte vervoermiddelen; het afvoeren van de afvalstoffen moet zodanig plaatsvinden dat zich geen afval in of buiten de inrichting kan verspreiden.

4. Chemische afvalstoffen mogen niet worden vermengd of gemengd.

5. Kadavers van dieren en afvalstoffen van dierlijke aard mogen niet op het terrein van de inrichting worden begraven. Kadavers van dieren en afvalstoffen van dierlijke aard moeten, in afwachting van afvoer uit de inrichting naar een daartoe ingerichte verwerkingsinrichting, worden bewaard in een deugdelijke waterdichte verpakking of in een goed gesloten speciaal daartoe bestemde ruimte.

6. Het bewaren van afvalstoffen moet op ordelijke en nette wijze geschieden. Van afvalstoffen afkomstige geur mag zich niet buiten de inrichting kunnen verspreiden.

7. De inrichting moet schoon en zindelijk worden gehouden en in goede staat van onderhoud verkeren.

7. Geluidhinder

1. Het equivalente geluidsniveau, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties of veroorzaakt door werkzaamheden binnen de inrichting mag, ter plaatse van woningen van derden, andere geluidgevoelige bestemmingen en voorzover binnen een afstand van 50 m van de inrichting geen woning van derden of geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn op enig punt 50 m van de inrichting niet hoger zijn dan:
   45 dB(A) in de periode tussen 06.00 en 19.00 uur (dag);
   40 dB(A) in de periode tussen 19.00 en 23.00 uur (avond) alsmede op zondagen en algemeen erkende feestdagen tussen 06.00 en 23.00 uur;
   35 dB(A) in de periode van 23.00 en 07.00 (nacht).

2. Onverminderd het gestelde in voorschrift 1 mogen incidentele verhogingen van geluidsniveaus, voor zover deze een gevolg zijn van de in de inrichting aanwezige vast opgestelde toestellen en installaties, gemeten in de meterstand "fast" in de regel niet groter zijn dan 10 dB(A) boven de getalswaarde van het overeenkomstig 19 toegelaten equivalente geluidsniveau (LAeq) en mogen in ieder geval als piekwaarde niet meer bedragen dan:
   70 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur;
   65 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur;
   60 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur.

3. Metingen en de beoordeling van de geluidsniveaus moeten worden uitgevoerd met de methode A1 van de "Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai", rapport IL-HR-13-01 (uitgave 1981); het equivalente geluidniveau uitgedrukt in dB(A) etmaalwaarde dient te worden bepaald en beoordeeld op een hoogte van 5 meter boven maaiveld.

8. Bovengrondse opslag van huisbrandolie

1. In de tank mag slechts een brandbare vloeistof worden opgeslagen, waarvan het vlampunt hoger dan 55 °C is gelegen.

2. De stijfheid en sterkte van de tank moeten voldoende zijn om schadelijke vervorming, als gevolg van overdruk bij vulling of overvulling te voorkomen, terwijl de dichtheid onder alle omstandigheden moet zijn verzekerd.

3. De ondersteunende constructie van de tank moet uit onbrandbaar materiaal bestaan; op plaatsen waar kans op verzakking bestaat, dient een doelmatige fundatie te worden aangebracht.

4. Een buiten opgestelde tank moet ten minste 3 m van een gebouw of een bewaarplaats van brandgevaarlijke stoffen zijn verwijderd, tenzij de wand van het gebouw of de bewaarplaats een brandwerendheid bezit van ten minste 60 minuten. De afstand tussen de tank en de erfscheiding moet ten minste 3 m bedragen.

5. De tank moet zijn voorzien van een ontluchtingspijp, met een inwendige middellijn van ten minste 30 mm; de ontluchtingspijp moet tegen inregenen zijn beschermd.

6. Indien een vloeistofstandaanwijzer of peilinrichting is aangebracht, moet deze zodanig zijn ingericht dat het uitstromen van vloeistof uit de tank, ook door verkeerde werking of door breuk, onmogelijk is.

7. In elke aansluiting op de tank beneden het hoogste vloeistof niveau, moet, zo dicht mogelijk bij de tankwand, een metalen afsluiter zijn geplaatst; deze moet zodanig zijn uitgevoerd dat duidelijk te zien is of de afsluiter is geopend, dan wel is gesloten.

8. Het uitwendige van de tank en de leidingen moet deugdelijk tegen corrosie zijn beschermd, bijvoorbeeld door een oppervlaktebehandeling en het direkt daarna aanbrengen van een doelmatige verf.

9. De tank moet zijn omgeven door een vloeistofdichte omwalling of muur van zodanig hoogte, dat een bak ontstaat met een inhoud ten minste gelijk aan de inhoud van de tank; deze omwalling of muur moet voldoende sterk zijn om weerstand te kunnen bieden aan de als gevolg van een lekkage optredende vloeistofdruk; indien een handpomp aanwezig is, dient deze bij voorkeur te zijn geplaatst in de bak.

10. De bodem binnen de omwalling of muur moet vloeistofdicht zijn.

11. Het hemelwater moet uit de bak worden afgevoerd door een leiding waarin buiten en zo dicht mogelijk bij de omwalling of muur een afsluiter is aangebracht; deze afsluiter moet gesloten worden gehouden en mag slechts voor het laten afvloeien van hemelwater worden geopend; deze voorzieningen kunnen achterwege blijven, indien boven de vloeistofdichte bak een afdak is aangebracht, zodanig dat geen hemelwater in de bak kan komen.

12. De gehele installatie van de tank en de leidingen moet vloeistofdicht zijn, hetgeen voor het in gebruik nemen moet worden aangetoond, door de tank en leidingen geheel met water te vullen; het tijdstip van beproeving moet zijn gekozen in overleg met Burgemeester en Wethouders; indien bij de beproeving een lekkage of een andere ongerechtigheid wordt geconstateerd mag de tank niet in gebruik worden gesteld.

13. Bij het vullen van, of het aftappen uit de tank dient morsen te worden voorkomen.

14. De tank mag slechts voor 95% worden gevuld.

15. Onmiddellijk nadat de vloeistof in de tank is overgebracht en de losslang is afgekoppeld, moet de vulstomp of vulleiding met een goed sluitende dop of afsluiter worden afgesloten.

16. Olieleidingen, met uitzondering van flexibele leidingen aan een aftapinrichting, moeten zijn vervaardigd van metaal van voldoende mechanische sterkte; de verbindingen moeten onder alle omstandigheden even sterk zijn als de rest van de leiding; de leidingen en de appendages moeten blijvend oliedicht zijn.

17. Ondergrondse leidingen moeten zonodig tegen corrosie worden beschermd.

18. De omgeving van de tank moet vrij van begroeiing worden gehouden.

9. Brandpreventie en brandbestrijding

1. Om een begin van brand effectief te kunnen bestrijden moeten voldoende brandblusmiddelen of brandbestrijdingsinstallaties aanwezig zijn. Het bevoegd gezag kan ten aanzien van de aard, de capaciteit, het aantal en de plaats van brandblusmiddelen of brandbestrijdingsinstallaties nadere eisen stellen.

2. Brandblusmiddelen moeten steeds voor onmiddellijk gebruik beschikbaar zijn en onbelemmerd kunnen worden bereikt. Draagbare blustoestellen, slanghaspels en andere brandblusmiddelen of brandbestrijdingsinstallaties moeten jaarlijks door een deskundige worden gecontroleerd op hun deugdelijkheid. Het onderhoud van kleine brandblusmiddelen moet overeenkomstig NEN 2559 geschieden.

3. Draagbare blustoestellen moeten zijn voorzien van een rijkskeurmerk met rangnummer. Slanghaspels moeten voldoen aan NEN 3211.

4. In de hooiopslagruimte moet op een van de ingang af goed zichtbare plaats met duidelijk leesbare letters, hoog tenminste 8 cm, het opschrift zijn aangebracht: "ROKEN VERBODEN".

10. Voorwaarden voor gebruik van puin t.b.v. terreinophoging:

1. Alleen schoon puin van maximaal klinkerformaat, al dan niet gebroken, mag toegepast worden. Verontreinigingen in de vorm van hout, plastic of andere afvalstoffen mogen zich niet tussen het aangevoerde puin bevinden. Op de lokatie mogen geen sorteeraktiviteiten plaatsvinden.

2. Het puin dient bij voorkeur afkomstig te zijn van 1 sloopproject en geleverd door 1 leverancier.

3. Voor het begin van de werkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de gemeentelijke afdeling milieubeheer, zodat overleg gevoerd kan worden over de toelaatbaarheid van puin dat afkomstig is van een bepaald sloopproject.

4. Vooraf wordt de maximaal te storten hoeveelheid puin en de tijdspanne waarin dit geschiedt gemeld. Indien dit niet in 1 periode wordt aangevoerd en verwerkt, zal iedere keer vooraf moeten worden gemeld welke periode wordt gewerkt, waarbij overleg zoals bedoeld onder 3. plaats moet kunnen vinden.

5. Het gebruikte puin mag op geen enkele wijze chemisch verontreinigd zijn.

6. Indien een partij puin of grond wordt aangetroffen die niet toegepast kan worden, zal deze in overleg met de toezichthoudende ambtenaren moeten worden verwijderd naar een legale verwerkingsinrichting.

7. Tijdens de periode waarin de ophogingswerkzaamheden plaatsvinden dient het terrein buiten werktijden ontoegankelijk gemaakt te worden voor onbevoegden (bijvoorbeeld middels een afgesloten hekwerk). Hiermee kan worden voorkomen dat derden puin en/of andere afvalstoffen illegaal storten.

8. Voor het afdekken van de ophoging mag alleen schone grond gebruikt worden.

9. Tijdens de werkzaamheden moeten aanwijzingen van de toezichthoudende ambtenaren van gemeente opgevolgd te worden.

10. Het te storten puin mag alleen worden toegepast, indien het puin minimaal 0,4 meter boven de hoogst bekende grondwaterstand wordt aangebracht.

11. De werknemers, die zich bezighouden met de uitvoering van de ophogingswerkzaamheden, moeten op de hoogte zijn van de voorwaarden waaronder het werk mag worden uitgevoerd.

HINDERWET verzoek vergunning – tevens beschrijving (art. 5)

Niet invullen!

In vijfvoud (1e t/m 5e ex.) indienen!

Dit exemplaar met bijlage(n), alle gewaarmerkt, hechten aan het exemplaar van de vergunning bestemd voor de verzoeker (art. 14, lid 2, Hinderwet).

GEMEENTE SOEST

7 SEP 1990

Ingek. nr. HU90-40

Class. nr.

I | II | S | Afd.:

Behoort bij beschikking van burgemeester en wethouders

kenmerk HU90-40

datum 12.2.'91

De secretaris,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

datum:

naam van verzoeker

Goezstoeld

straat en huisnummer (evt. telefoonnummer)

Jachthuislaanig (14265)

gemeente/postcode

Soest 2/3762LB

☐* verzoekt vergunning tot het

☒ oprichten en in werking hebben van

☐ uitbreiden of wijzigen van

☐ veranderen van de gebezigde werkwijze in

☐ de hieronder omschreven inrichting

☐ de hieronder omschreven inrichting voor een termijn van[2]

☐* verzoekt in verband met de uitbreiding/wijziging van de inrichting, voor welke reeds vergunning werd verleend, een *nieuwe*, de gehele hieronder omschreven inrichting omvattende, vergunning (art. 6a)[1]

aard van de inrichting[3]

Inrichting t.b.v. het houden van rundvee en paarden

plaats waar de inrichting is of zal worden gevestigd

straat en nummer (evt. telefoonnummer) en gemeente van vestiging/postcode

Jachthuislaanig (14265)
Soest/3762LB

kadastrale ligging gemeente | sectie | nummer(s)

Soest K 2039

opgaaf van hetgeen in de inrichting zal worden verricht, vervaardigd of verzameld[4]

het uitvoeren van een Rundveehouderij bedrijf
het africhten van paarden.
het fokken van paarden.

*Aankruisen wat van toepassing is!

Zie voor de noten de toelichting behorende bij dit formulier.

Zie verder ommezijde

samsom 32401 IV

-1.777.51

Ter voorkoming van terugzending of niet-ontvankelijkverklaring van dit verzoek verzoeken wij u de navolgende gegevens te verstrekken.
Tekening en beschrijving naar de inrichting c.q. de uitbreiding of wijziging daarvan gevraagd.
Bij ontbrekende stukken kan het verzoek niet in behandeling worden genomen.

opgaaf van de aan te wenden beweegkracht[5]

GEMEENTE SOEST
7 SEP 1990
Ingek. nr. HUIS040
Class. nr.
Afd.: I II 3

Burgemeester en wethouders van de gemeente

Bij exemplaar met bijlage(n) zal gewaarmerkt bericht aan het exemplaar van de vergunning bestemd voor de verzoeker (art. 14, lid 2, Hinderwet).

Behoort bij beschikking van burgemeester en wethouders

kenmerk HUIS-40

datum 12.2.91

De secretaris,

nadere gegevens[6]

veestapel.
± 40 koeien.
± 30 stuks fonquee
± 20 paarden.

machines.
1 tractor 55pk.
1 tractor 35pk.
1 vrachtwagen t.b.v. veevervoer.
1 lasapparaat } hobby uitoefening.
1 compressor

datum:

naam van verzoeker

Quisthoudt

straat en huisnummer (evt. telefoonnummer)

gemeente/postcode

☐ verzoek tot verlening van de vrijstelling/wijziging van de inrichting, voor welke reeds vergunning werd verleend, en nieuwe de gehele hieronder omschreven inrichting in plaats van de vergunning (art. 8)

☐ oprichten en in werking hebben van

☐ uitbreiden of wijzigen van

☐ veranderen van de gedrags- of werkwijze

☐ de hieronder omschreven inrichting

☐ de hieronder omschreven inrichting voor een termijn van[3]

op eigen grasland aangegeven

opslag mest
opslag paarden mest
Opslag H.B.O } op telening
Met spoel water v.h. melklokaal wordt gelaagd opgeslagen
Oppervlakte water.

aard van de inrichting[3]

plaats waar de inrichting is of zal worden gevestigd

straat en nummer(evt. telefoonnummer) en gemeente van vestiging/postcode

Quisthoudt (inzes)
Soest/Zeist

kadastrale ligging gemeente | sectie | nummer(s)

Soest K 98 90

toekomstige ontwikkelingen[7]

opslag paarden mest - te bouwen mestplaat.
opslag HBO. ondergrondse tank verwijderen
bovengrondse tank. evt. betonnen bak eronder.
Spoel water melklokaal, in nader overleg met de provincie.
naar een oplossing zoeken.

opgaaf van hetgeen in de inrichting zal worden verricht, vervaardigd of verzameld[4]

Bij stofoverlast van de paardrijbak wordt een groenwal geplaatst.

Vraag zo nodig voorlichting aan het gemeentebestuur welke andere vergunningen u nog behoeft voor het in bedrijf stellen van uw inrichting.

handtekening verzoeker

Bij de aanvraag over te leggen:

een bouwkundige plattegrondtekening in *viervoud*, schaal niet kleiner dan 1 : 250, doch bij voorkeur 1 : 100, de uit- en inwendige samenstelling van de inrichting en toebehoren aangevende. In bijzondere gevallen kan worden toegestaan dat met een kleinere schaal genoegen wordt genomen (art. 2, lid 4, Hinderbesluit)

(Deze tekening dateren en ondertekenen)

..... bijlagen

Ter voorkoming van terugzending of niet-ontvankelijkverklaring van dit verzoek verdient *nauwkeurige* invulling ervan aanbeveling.
Tekening en beschrijving tezamen moeten een volledig beeld van de inrichting c.q. de uitbreiding of wijziging daarvan opleveren.
Bij onvoldoende ruimte eventueel vervolgen op afzonderlijke vellen in viervoud. Deze ook ondertekenen!

Gemeente Soest

Postbus 2000
3760 CA Soest

Bezoekadres Raadhuisplein 1
Telefax (035) 609 36 89
Telefoon (035) 609 34 11
Internet www.soest.nl
Email postbus2000@soest.nl

Behandeld door dhr. R.F. den Hartog
doorkiesnummer 035-6093512

G.VAN ZYTVELD
JACHTHUISLAAN 19
3762 LB SOEST

Soest, februari 2008

ons kenmerk : AZ/482013
onderwerp : Informatie over Activiteitenbesluit

Geachte heer, mevrouw,

Op 1 januari 2008 is het nieuwe Activiteitenbesluit van kracht geworden. Het in werking treden van dit besluit is een grote wijziging binnen de milieuregelgeving. Door dit besluit vallen de meeste van de vergunningspichtige bedrijven nu onder de algemene regelgeving van het Activiteitenbesluit.

Wat houdt dit voor u in?
Dat is afhankelijk van welke regels in het verleden van toepassing waren.

Uw bedrijf viel voor 1 januari 2008 onder de algemene regels van een besluit:

Als in het verleden de algemene regels van een besluit (bijvoorbeeld het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer of Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer) op uw bedrijf van toepassing waren, dan hoeft u nu geen actie te ondernemen. U valt van rechtswege onder de algemene regelgeving van het Activiteitenbesluit.

Uw bedrijf heeft voor 1 januari 2008 een vergunning ontvangen op grond van de Wet milieubeheer:

Heeft uw bedrijf een vergunning op grond van de Wet milieubeheer, dan zal een medewerker van de gemeente Soest u benaderen om een afspraak te maken voor een bedrijfsbezoek. Tijdens dit bezoek wordt bepaald of op uw bedrijf de onder de Algemene regelgeving van het Activiteitenbesluit gaat vallen of dat voor uw bedrijf vergunningplicht van toepassing blijft. Deze toets zal met een speciale ICT-module worden uitgevoerd.

U kunt ook zelf de toets uitvoeren. De ICT-module vindt u op http://aim.vrom.nl. of http://www.soest.nl/activiteitenbesluit

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	Landgoed Willemshoeve
Toelichting	Verschilberekening aanleg- en gebruiksfase 2023

Berekening

AERIUS kenmerk	RxwLkin81nB6
Datum berekening	02 januari 2023, 15:54
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Situatie 1 - Referentie	2023	1.075,7 kg/j	8,3 kg/j
Situatie 2 - Beoogd	2023	291,1 kg/j	92,2 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Referentie	3.798,78 mol/ha/j	4933454	Veluwe
Situatie 2 - Beoogd	3.798,75 mol/ha/j	4933454	Veluwe
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	980,97 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,05 mol/ha/j		

Situatie 2 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen		Emissie NH_3	Emissie NO_x
1	Landbouw | Landbouwgrond | rundvee en varkens	173,0 kg/j	-
2	Landbouw | Landbouwgrond | fijne teelt	14,4 kg/j	-
3	Landbouw | Stalemissies | paarden	25,0 kg/j	-
4	Landbouw | Landbouwgrond | kippen en akker	77,5 kg/j	-
5	Mobiele werktuigen | Landbouw | tractor	3,4 g/j	14,2 kg/j
7	Wonen en Werken | Kantoren en winkels | verwarming gebouwen	-	64,0 kg/j
8	Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Aanlegfase	0,1 kg/j	0,6 kg/j
10	Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | aanlegfase	0,1 kg/j	0,6 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,9 kg/j	12,7 kg/j

Situatie 1 (Referentie), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Landbouw | Landbouwgrond | perceel 2a en 2b	307,2 kg/j	-
2 Landbouw | Stalemissies | Stalemissies	752,0 kg/j	-
3 Landbouw | Landbouwgrond | perceel 3	15,9 kg/j	-
Verkeersnetwerk	0,6 kg/j	8,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste afname van depositie

Grootste toename van depositie

Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 2" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	980,97	3.798,71	0,00	0,00	980,97	0,05

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Veluwe (57)	491,38	3.798,71	0,00	0,00	491,38	0,05
Oostelijke Vechtplassen (95)	243,55	2.307,96	0,00	0,00	243,55	0,05
Naardermeer (94)	197,88	2.159,07	0,00	0,00	197,88	0,05
Kolland & Overlangbroek (81)	33,49	2.256,41	0,00	0,00	33,49	0,01
Botshol (83)	9,24	1.558,99	0,00	0,00	9,24	0,01
Rijntakken (38)	5,42	2.139,96	0,00	0,00	5,42	0,02

Situatie 2, Rekenjaar 2023

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	rundvee en varkens	Uittreedhoogte	0,5 m	NH_3	173,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Meststoffen				

Type	Stof	Emissie
Beweiding	NO_x	0,0 kg/j
	NH_3	173,0 kg/j

2 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	fijne teelt	Uittreedhoogte	0,5 m	NH_3	14,4 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Meststoffen				

Type	Stof	Emissie
Mestaanwending: dierlijke mest	NO_x	0,0 kg/j
	NH_3	14,4 kg/j

3 Landbouw | Stalemissies

Naam	paarden	Uittreedhoogte	5,0 m	NH_3	25,0 kg/j
Locatie	147517, 466872	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	K1.100 - overige huisvestingssystemen (Paarden; volwassen paarden (3 jaar en ouder))	Overig	5	NH_3	5	-	25,0 kg/j

4 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	kippen en akker	Uittreedhoogte	0,5 m	NH_3	77,5 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Meststoffen				

Type	Stof	Emissie
Beweiding	NO_x	0,0 kg/j
	NH_3	77,5 kg/j

5 Mobiele werktuigen | Landbouw

Naam	tractor	NO_x	14,2 kg/j
		NH_3	3,4 g/j

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
tractor	Stage-I, <= 2001, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	450 l/j	137 u/j		NO_x	14,2 kg/j
					NH_3	3,4 g/j

6 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	verkeer gebruiksfase				NO_x	11,9 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	2,6 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	0,9 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
80 km/uur	Licht verkeer	88 p/etmaal	0,0 %
80 km/uur	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
80 km/uur	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
80 km/uur	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

7 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	verwarming gebouwen	Uittreedhoogte	5,0 m	NO_x	64,0 kg/j
		Warmteinhoud	0,014 MW		
Locatie	147516, 466877				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

8 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanlegfase	NO_x	0,6 kg/j
		NH_3	0,1 kg/j

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele werktuigen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	600 l/j	30 u/j	42 l/j	NO_x	0,6 kg/j
					NH_3	0,1 kg/j

9 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	verkeer aanlegfase				NO_x	0,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	94,0 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	32,9 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	950 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	40 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/jaar	0,0 %

10 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	aanlegfase	NO_x	0,6 kg/j
		NH_3	0,1 kg/j

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele werktuigen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	600 l/j	30 u/j	42 l/j	NO_x	0,6 kg/j
					NH_3	0,1 kg/j

11 Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer aanlegfase		Links	Rechts	NO_x	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	20,1 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	7,0 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	450 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	16 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/jaar	0,0 %

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	perceel 2a en 2b	Uittreedhoogte	0,5 m	NH_3	307,2 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Meststoffen				

Type	Stof	Emissie
Mestaanwending: dierlijke mest	NO_x	0,0 kg/j
	NH_3	252,7 kg/j
Mestaanwending: kunstmest	NO_x	0,0 kg/j
	NH_3	54,5 kg/j

2 Landbouw | Stalemissies

Naam	Stalemissies	Uittreedhoogte	5,0 m	NH_3	752,0 kg/j
Locatie	147491, 466859	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	K1.100 - overige huisvestingssystemen (Paarden; volwassen paarden (3 jaar en ouder))	Overig	20	NH_3	5	-	100,0 kg/j
	A1.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	40	NH_3	13	-	520,0 kg/j
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	30	NH_3	4,4	-	132,0 kg/j

3 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	perceel 3	Uittreedhoogte	0,5 m	NH_3	15,9 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Meststoffen				

Type	Stof	Emissie
Mestaanwending: dierlijke mest	NO_x	0,0 kg/j
	NH_3	15,9 kg/j

4 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 4			Links	Rechts	NO_x	8,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm		-	-	NO_2	1,8 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte		-	-	NH_3	0,6 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg		-	-		
Type hoogte ligging	Normaal						
Weghoogte	0 m						

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	128 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer

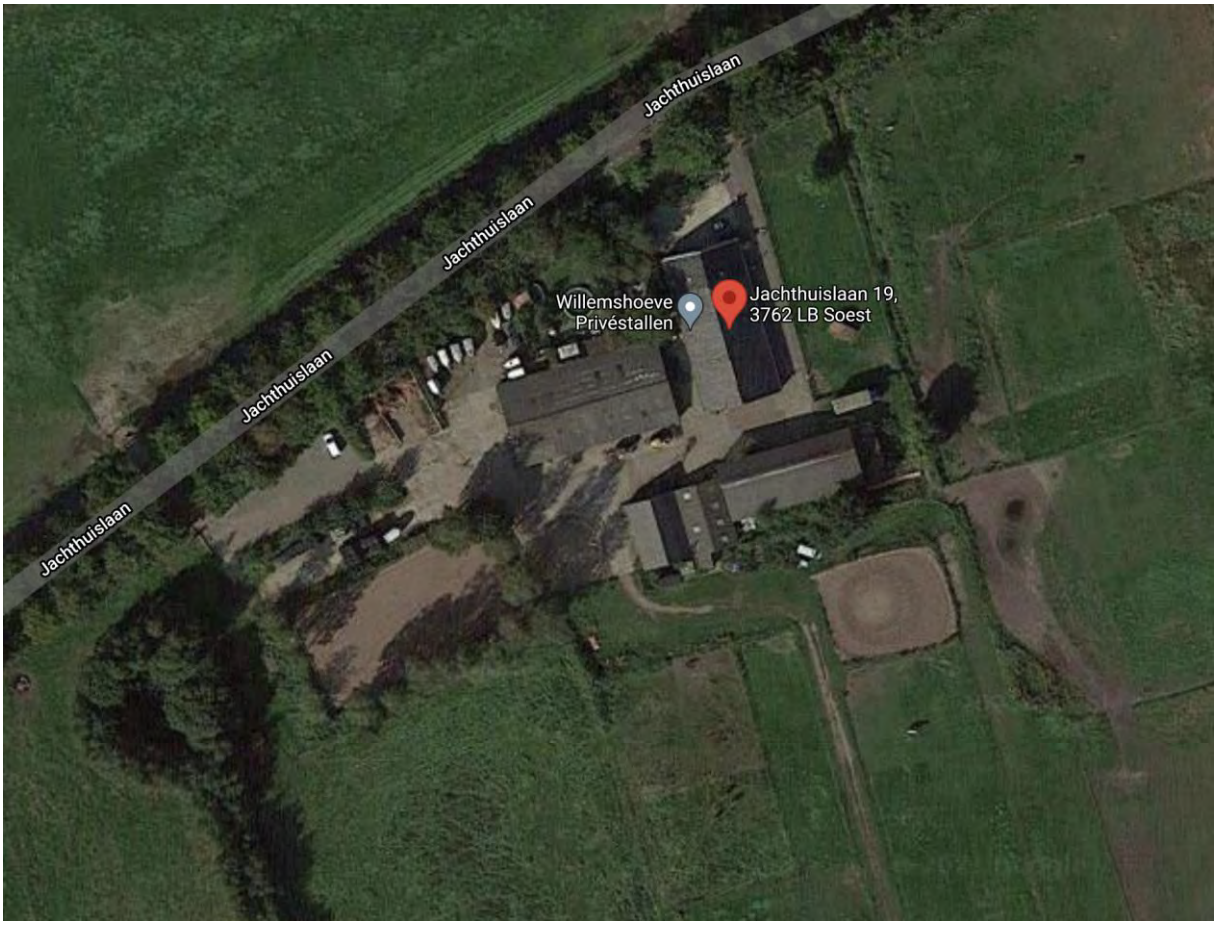
Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221219_f040e7fca7
Database versie	2021.2_f040e7fca7

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/


Jachthuislaan
Jachthuislaan
Jachthuislaan
Jachthuislaan
Willemshoeve
Privéstallen
Jachthuislaan 19,
3762 LB Soest










PLOSPAN



Bijlage 5 Landschappelijk inrichtingsplan

Landschappelijk inrichtingsplan
Landgoed Willemshoeve

Datum: 01-09-2022
Opgesteld door: Werkend Landschap



LANDGOED WILLEMSHOEVE

HERENBOEREN
SAMEN DUURZAAM VOEDSEL PRODUCEREN

Agroforestrysupplies
Fruitzforlife®

WERKEND LANDSCHAP

Inhoudsopgave

Inleiding	**3**
Huidige situatie	**4**
Uitgangspunten landschappelijke kwaliteit	**6**
Omvormen naar Herenboerderij	**7**
Landschappelijk inrichtingsplan en toelichting	**8**
Voor- en nabeelden	**12**
Referentiebeelden	**20**



Inleiding

Aanleiding
Dit document is het landschappelijk inrichtingsplan voor een door Landgoed Willemshoeve te realiseren naar een Herenboerderij. Het plangebied ligt deels in de gemeente Soest en deels in de gemeente Baarn. Het gebied in Soest ligt ten zuiden van Paleis Soestdijk, tussen de Biltseweg en de Jachthuislaan. Het gebied in Baarn ligt ten oosten van de Amsterdamsestraatweg, aan de Praamgracht. Het gebied bestaat op dit moment uit circa 10 ha grasland en circa 5 ha bouwland dat de laatste 10 jaar is gebruikt voor zowel maïs, suikerbieten als grasland. Op landgoed Willemshoeve wordt een Herenboerderij als activiteit ontplooid. Deze nieuwe activiteit wordt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het gebied ontwikkeld. Door het concept van de Herenboerderij wordt bovendien ecologische, economische en maatschappelijke meerwaarde geleverd aan de plek. Ze wordt gewerkt aan een duurzaam toekomstperspectief voor deze bijzondere locatie.

Historische ontwikkeling
Op de historische kaart uit 1850 zijn de contouren van het plangebied zichtbaar en wordt de boerderij Willemshoeve op de kaart genoemd. De boerderij is rond 1840 gebouwd en valt onder de Soester monumenten. De Willemshoeve is altijd in koninklijk bezit geweest, thans onderdeel van de nalatenschap van prinses Juliana. De boerderij is een langhuisboerderij en wordt door veel weilanden omgeven. De Willemshoeve is oorspronkelijk gesticht als gemengd agrarisch bedrijf. Midden 20ste eeuw wijzigde het gebruik naar melkveehouderij, waarna medio 1994 volledig is gestopt met melkvee en de omslag is gemaakt naar een pensionstal voor paarden en pony's. De geplande omvorming van de huidige boerderij naar een Herenboerderij, zijnde een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf, sluit goed aan bij hoe het in het verleden was. De gewenste ontwikkeling draagt in die zin bij aan herstel van de cultuurhistorische waarden.



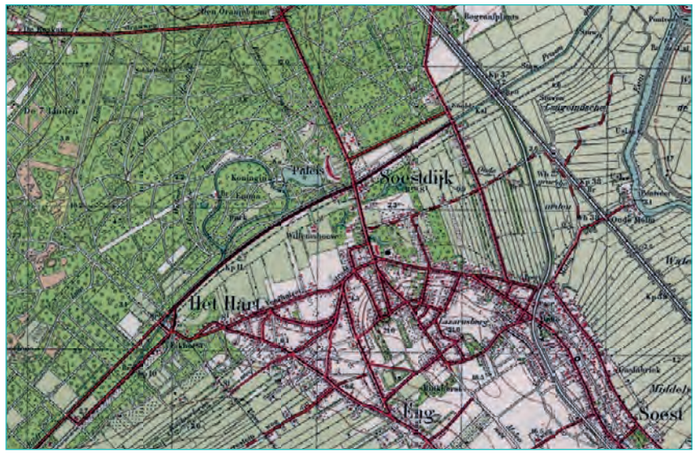
2021 (de witte stippellijn geeft de grens van het plangebied weer)



1850



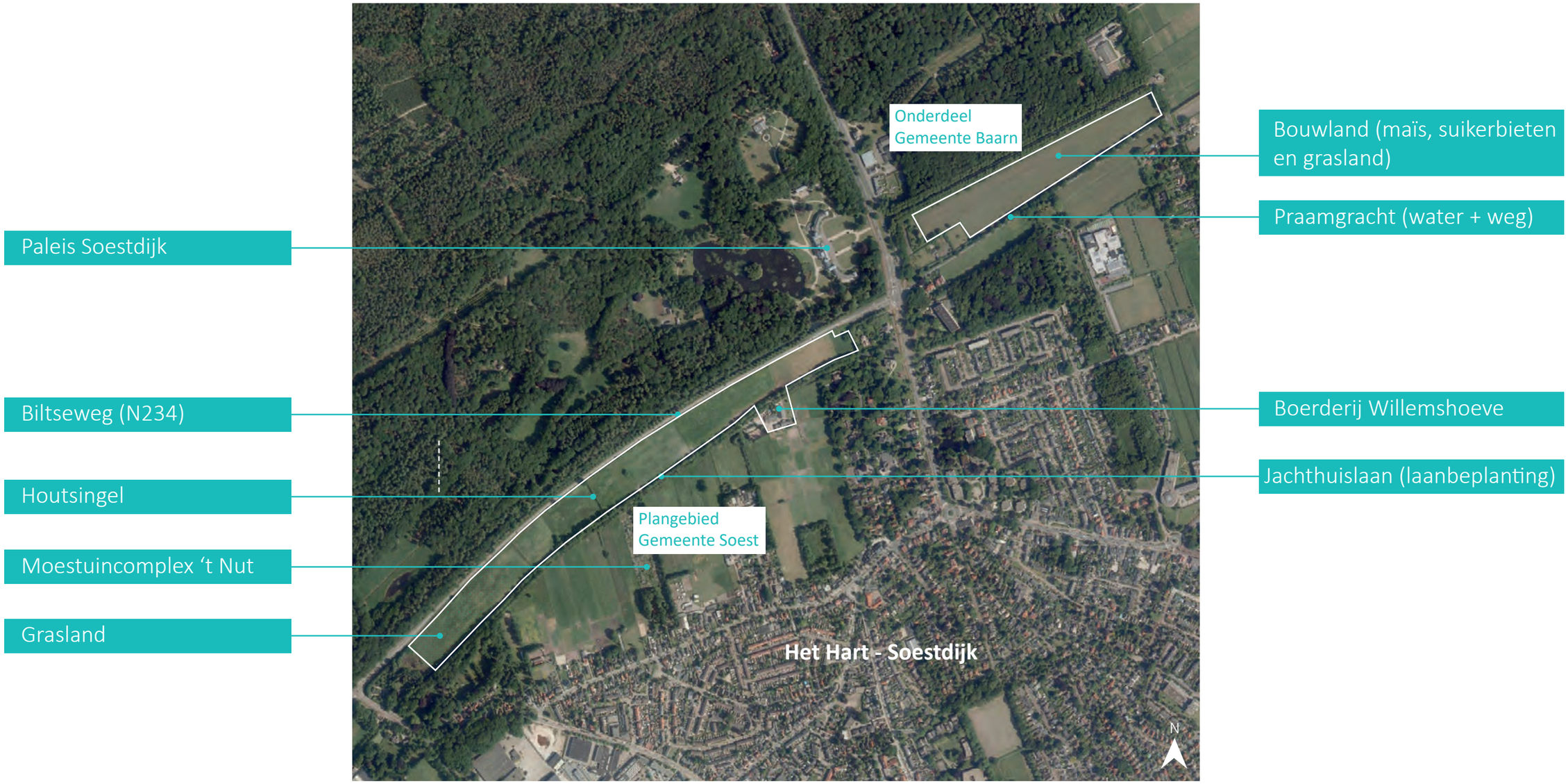
1900



1950

Huidige situatie

De percelen voor de Herenboerderij liggen in het noorden van Soest ten zuiden van Paleis Soestdijk tussen de Biltseweg en de Jachthuislaan en een perceel in de gemeente Baarn, langs de Praamgracht. De percelen liggen in een uitgestrekte strook en bestaan momenteel uit circa 10 ha grasland en circa 5 ha bouwland. In de afgelopen jaren heeft op het bouwland perceel maïs, suikerbieten en grasland gestaan. De percelen in Soest zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en de percelen in Baarn zijn onderdeel van de groene contour. Een kwaliteitsslag in het ecologisch functioneren van het gebied is dan ook een belangrijke drager van het voorliggend plan.





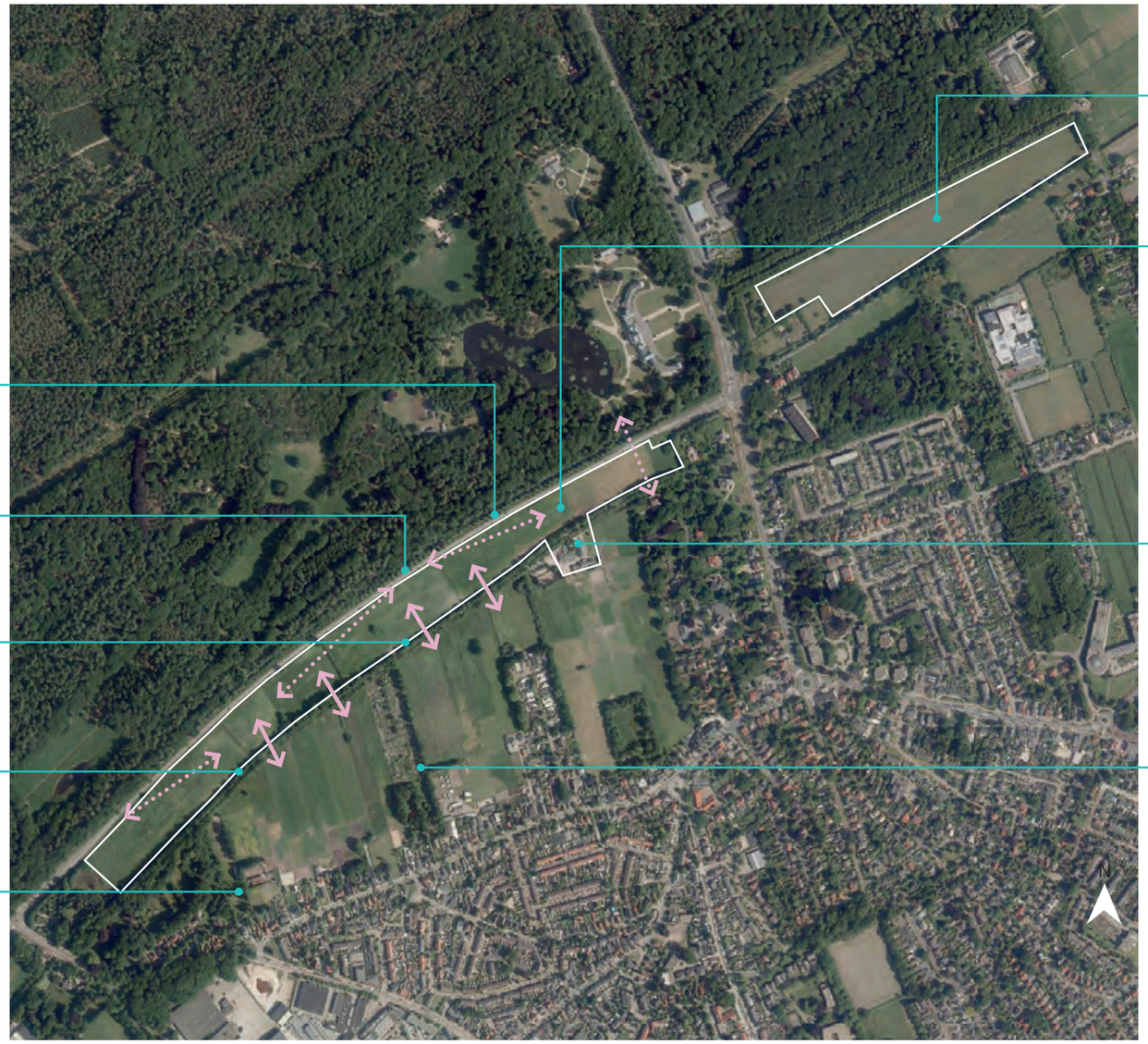
Huidige situatie vanaf de Biltseweg met zicht op de Willemshoeve boerderij en bijbehorende weilanden.



Huidige situatie vanaf de Biltseweg met zicht op weiland en bestaande beplantingsstructuren in het gebied.

Uitgangspunten landschappelijke kwaliteit

Landgoed Willemshoeve is van plan om een Herenboerderij op te zetten op deze locatie. De percelen zijn van oudsher in agrarisch gebruik en dragen bij aan de identiteit van het landschap. De transformatie van een regulier agrarisch perceel naar een perceel volgens de herenboerenprincipes maakt het mogelijk dat het gebied ook in de toekomst duurzaam in stand wordt gehouden, terwijl tegelijkertijd de aanwezige landschappelijke kwaliteit wordt behouden en versterkt. Daarvoor zijn een aantal uitgangspunten van belang die in onderstaande verbeelding worden weergegeven. De drager van het Jachthuislaangebied is de beplante Jachthuislaan. Vanuit deze laan zijn er doorzichten richting het bosgebied van Paleis Soestdijk en het agrarische gebied naar de dorpsrand van Soest. De zichtlijnen verdienen aandacht omdat het belangrijke kernkwaliteiten zijn in dit gebied. Ook de beleving en zichten vanaf de Biltseweg zijn belangrijk.



Omvormen naar Herenboerderij

De transformatie van een paardenpension naar een Herenboerderij maakt het mogelijk dat het gebied ook in de toekomst duurzaam in stand wordt gehouden, terwijl tegelijkertijd de aanwezige ecologische en landschappelijke kwaliteit wordt behouden en versterkt. Dit zoneringsplan geeft inzicht in de te realiseren onderdelen om de Herenboerderij goed te laten functioneren.

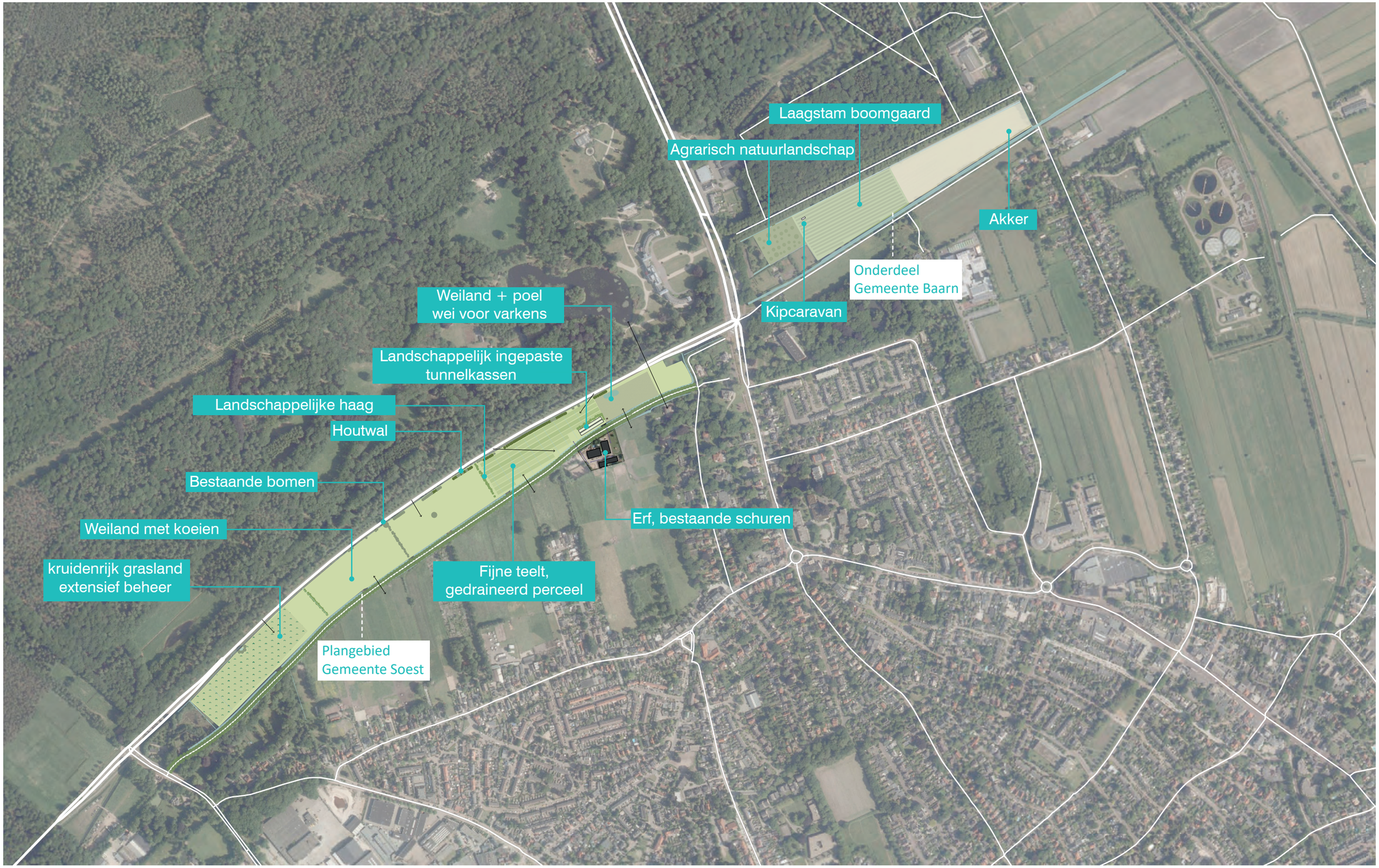


- Weiland met solitaire vruchtbomen [± 7 hectare]
- waarvan 2 ha extensief beheerd kruidenrijk grasland
- Fijne teelt (groente). Gedraineerd perceel. [± 2 hectare]
- Landschappelijk ingepaste tunnelkas [2 stuks van 6 m x 58 m]
- Agrarisch natuurlandschap [± 0,5 hectare]
- Boomgaard laagstam NAP [± 2,5 hectare]
- Grove teelt (akkergewas) [± 2,5 hectare]
- Varkensweide [± 0,7 hectare]
- Bestaande houtsingel
- Nieuwe houtsingel
- Struweel met deels oogstbaare struiken
- Water
- Ontsluiting erf
- Boomgaard
- Akker
- Kippen + kipcaravan
- Koeien in de wei
- Varkens + schuilgelegenheid
- Afhaalpunt
- Parkeerplaats
- Erf: hoeve en opstallen

Landschappelijk inrichtingsplan

N

Schaal 1:8.000



Toelichting landschappelijk inrichtingsplan

N

Schaal 1:8.000



Met de Herenboerderij krijgt het hele gebied een impuls. Door de manier waarop een Herenboerderij functioneert, betekent dat het realiseren van duurzaam bodembeheer, het integreren van beplanting in de vorm nieuwe – vruchtdragende- struiken, heesters en bomen, extensieve begrazing toepassen en het in de ban doen van bestrijdingsmiddelen, kunstmest en niet langer injecteren van drijfmest.
Daarbij vormen de bestaande kwaliteiten uiteraard een belangrijk uitgangspunt: zo blijven de zichtlijnen vanaf de Biltseweg en Jachthuislaan zoveel mogelijk in tact en worden activiteiten geconcentreerd op en rond het bestaande erf. Om de verkeersafwikkeling op het erf veilig en overzichtelijk te houden, wordt voor het landbouwkundig deel een nieuwe toegang tot de percelen gerealiseerd aan de westzijde. Tevens leidt de nieuwe toegang naar de parkeerplaats op het erf. Waarmee op het erf een verkeersvrij deel (veilig) wordt gecreëerd.

Nieuwe houtsingels en beplantingsstructuren vertegenwoordigen een drieledig nut: ze vergroten de ecologische kwaliteit, dragen zorg voor de enscenering van doorzichten en zichtlijnen en zorgen er voor dat geluidsoverlast en inwaaien van fijnstof vanaf de Biltseweg wordt voorkomen. Ook zorgt het er voor dat de boer en vrijwilligers rustig kunnen werken op het veld. Daarbij werkt Herenboerderij Willemshoeve graag mee aan het realiseren van meer waterbergend vermogen in het gebied.
Voor het leveren van al deze nieuwe kwaliteiten en voor het produceren van een goed oogstaanbod voor de leden is het belangrijk dat het Herenboeren-concept volwaardig kan functioneren. Daarvoor is naast weiland ook fijne teelt nodig, een plek voor scharrelende varkens, een boomgaard en een tunnelkas. De tunnelkas is zorgvuldig opgenomen in het landschap. Doordat de tunnelkas smal is, parallel loopt aan de Jachthuislaan en gesitueerd is tegenover het erf vormt het een logische eenheid met de hoeve en de opstallen op het erf. Tegelijkertijd zorgt deze vorm en de positionering van de tunnelkas er voor dat de afstand tot de Biltseweg zo groot mogelijk is en bestaande zichtlijnen worden gehandhaafd. De tunnelkas is omzoomd met besdragende struiken. Mocht op termijn de wens en de mogelijkheid ontstaan om de tunnelkas te verplaatsen naar de zuidzijde van het erf als integraal onderdeel van de ontwikkelingen rond de nieuwbouwopgave in dat gebied, dan staat Herenboeren daar voor open.

Op de volgende pagina's wordt met een tweetal details duidelijk gemaakt waar nieuwe beplanting komt en hoe de erfinriching functioneert. Vanaf pagina 12 wordt met een aantal voor- en na-beelden de uitwerking van het initiatief op het landschapsbeeld in beeld gebracht.

Detail bestaande en nieuwe beplanting

Onderstaand detail geeft beter inzicht in de locatie van nieuw te realiseren beplantingsstructuren rond de fijne teelt en tunnelkassen. Met de beplanting wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur van dit gebied en er voor gezorgd dat de activiteiten zich op een vanzelfsprekende manier voegen in hun omgeving.



Bomen en houtsingel (bestaand)

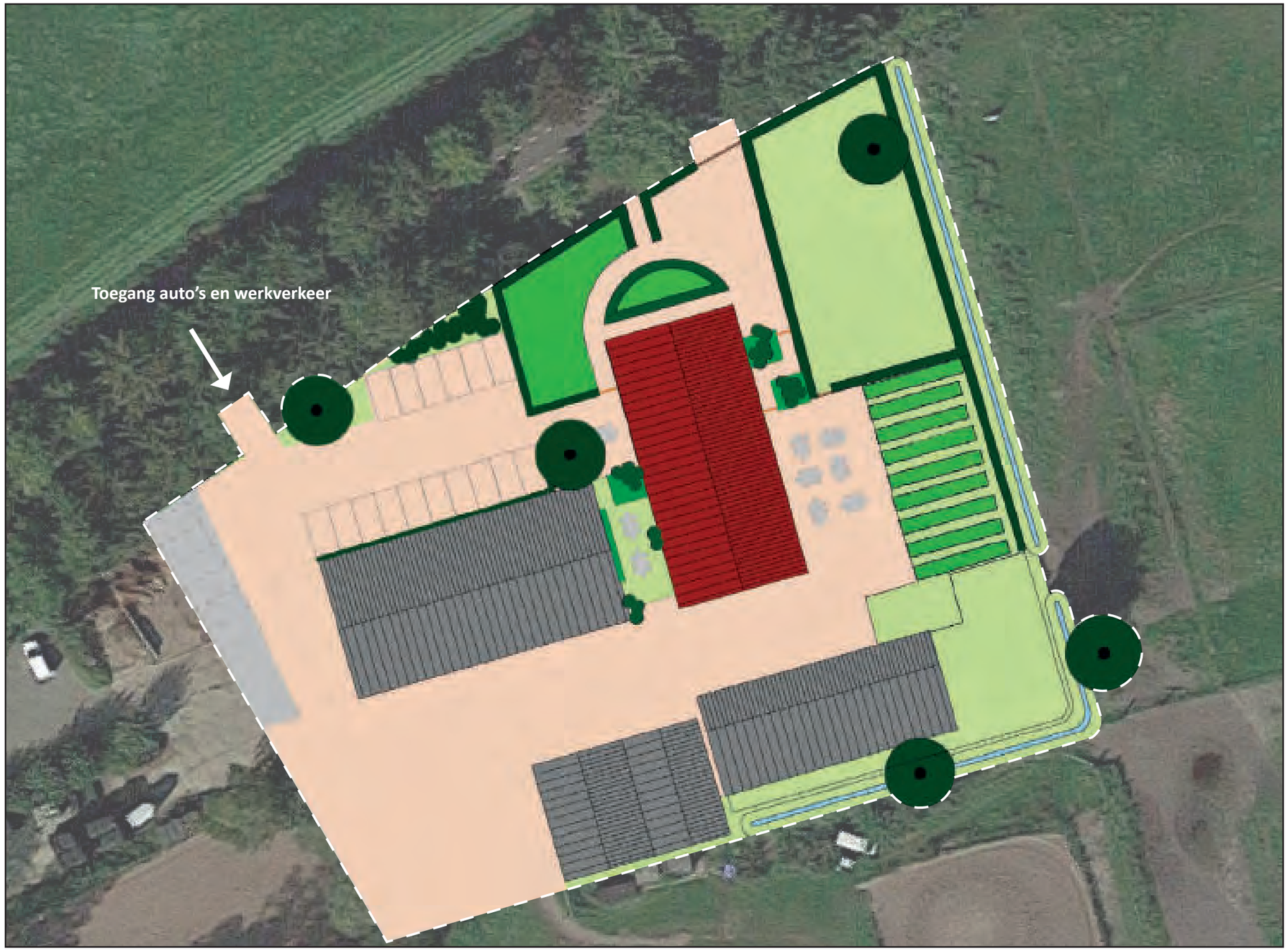
Houtsingel (nieuw)

Struweel (nieuw)

Poel (nieuw)

Detail erfinrichting

Onderstaande afbeelding toont de nieuwe inrichting van het erf. De bestaande bomen en struiken blijven gehandhaafd, er wordt beplanting toegevoegd en ook voldoende ruimte voor parkeerplekken. Op het erf wordt een verkeersvrij deel gecreëerd vanaf de bestaande toegang. De nieuwe toegang leidt tot de parkeerplaatsen en de bestaande schuren.





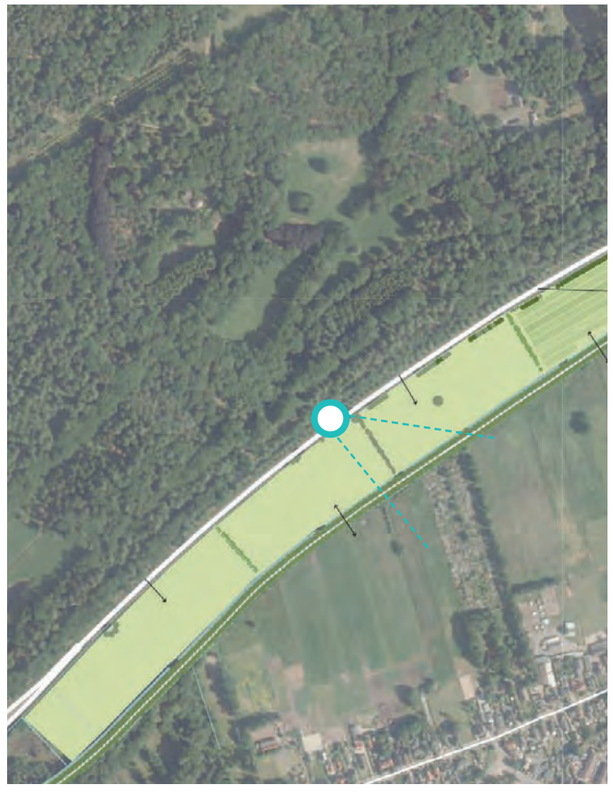




Zicht vanaf de Biltseweg - westelijk deel

Aan de Biltseweg staat al een aantal groepen struweelbeplanting met inheemse soorten. Soms belemmeren zij het zicht en soms geven ze een fraaie doorkijk richting de Jachthuislaan. Dat principe wordt voor de gehele Biltseweg voortgezet. In het westelijk deel van het plangebied verandert er echter op dit gebied niets. Het enige dat in het beeld verandert is dat het weiland van een paardenwei verwordt tot een weiland waarin koeien lopen.







Zicht vanaf de Biltseweg - middendeel

Het plangebied is soms open en soms besloten. Beplantingsstructuren dwars op de lengterichting geven het gebied haar karakteristieke structuur en landschappelijke beleving. Deze dwarsstructuren worden op twee plekken ook toegevoegd teneinde een mooier landschappelijk beeld te geven en meer ecologische diversiteit te integreren. Ter plekke van deze locatie aan de Biltsedijk veradert het landschappelijk beeld niet. Alleen zullen er koeien lopen in plaats van paarden.







Zicht vanaf de Biltseweg - middendeel

Achter de laanbeplanting van de Jachthuislaan ligt de Willemshoeve. De tunnelkassen worden in de toekomst voor het erf geplaatst waardoor deze zichtbaar worden vanaf de Biltseweg. Daarom is hier met het op strategische plekken toevoegen van singels of het uitbreiden van bestaande singels gestuurd in de beleving. Het zicht op de tunnelkassen vanaf de Biltseweg wordt ontnomen, terwijl de lange (dwars)zichtlijnen over de percelen behouden blijven. Het weiland wordt omgezet in akkers met fijne teelt (stroken met verschillende groenten).







Zicht vanaf de Biltseweg - oostelijk deel

In het oostelijk deel van het plangebied binnen gemeente Soest worden geen extra beplantingsstructuren gerealiseerd. Hier worden tevens de belangrijke zichtlijnen vanaf de Jachthuislaan richting de tuinen van Paleis Soestdijk behouden.
Een deel van het gebied wordt varkensweide. Daarbij blijft ruime afstand tot de bestaande bebouwing gegarandeerd.
Hier is Landgoed Willemshoeve voornemens om in overleg met het waterschap een poel te realiseren: enerzijds als drinkplaats voor runderen, anderzijds als leefgebied voor verschillende vogels en amfinbieën.
Om de wei zo mooi mogelijk groen te houden, zullen er soms geen varkens lopen en wordt er geroteerd.
Het zicht op de Willemshoeve valt net buiten deze impressie, maar zal niet wezenlijk veranderen.



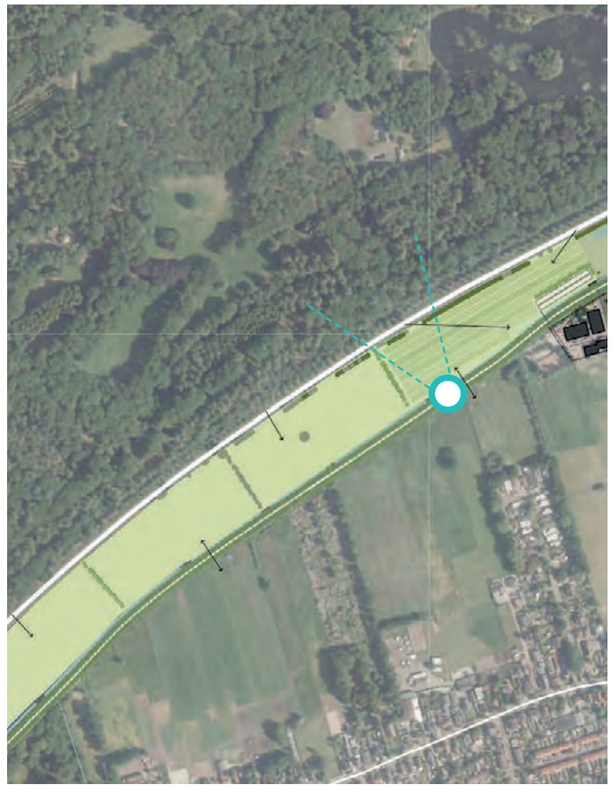




Zicht vanaf de Jachthuislaan - middendeel

Hier blijft het zicht open richting de percelen. Aan de Biltseweg wordt deels nieuwe singelbeplanting gerealiseerd. Omdat deze van een andere orde grootte is dan achtergelegen laan- en bosbeplanting, blijft ook in de toekomst het bos van Soestdijk de natuurlijke begrenzing van het uitzicht.







Zicht vanaf de Jachthuislaan - middendeel

De fijne teelt wordt in grote vakken / stroken rond de boerderij geconcentreerd. Dit voorkomt een verrommeld beeld, dat bij kleine vakken eerder voorkomt. Zie ook de referentiebeelden op pagina 18. Aan de Biltseweg worden nieuwe singels van inheemse beplanting geplaatst, waardoor het gebied minder last heeft van de drukke weg, maar de zichtlijnen vanaf de Biltseweg nog veelal open blijven. De beplanting dient tevens voor het vangen van zonnewarmte ter bevordering van goede oogsten, levert een ecologische impuls en geeft de velden voor fijne teelt een fraaie natuurlijke begrenzing.







Zicht vanaf de Jachthuislaan ter plekke van Willemshoeve en zicht op tunnelkas

Binnen de Herenboerderij zijn tunnelkassen noodzakelijk om een voldoende brede en lokale productie van voedsel jaarrond te krijgen. De tunnelkassen worden tegenover de boerderij gesitueerd en sluiten aan bij het totale erfensemble van de Willemshoeve. Deze locatie sluit in haar nieuwe vorm bij aan het beleefbaar maken van de gemeenschappelijke activiteiten en de omslag naar een landbouw die in harmonie is met natuur, mens en omgeving. Vanaf de Biltseweg zijn de tunnelkassen nauwelijks zichtbaar.







Zicht vanaf de Jachthuislaan - oostelijk deel

Ter plaatse van het oostelijk deel van de Jachthuislaan blijft het weiland behouden. Op deze manier blijft het omgevingsbeeld voor de aanwonenden gelijk en blijven bestaande zichtlijnen behouden. Kijkend richting het mddendeel maakt de Jachthuislaan een forse knik: dat zorgt er voor dat de tunnelkassen grotendeels uit het zicht blijven. De beplanting zorgt er voor dat de rest van de tunnelkassen ook aan het zicht worden onttrokken.
De singels geven het geheel een natuurlijkere uitstraling en maken de relatie met de Biltseweg sterker.

Referentiebeelden


Vruchtbomen in het weiland


Kippen in de boomgaard


Boomgaard laagstam


Varkens


Schuilgelegenheid varkens


Koeien in de wei


Potstal


Fijne teelt


Uitgifte

Bijlage 6 Notitie externe veiligheid

Notitie externe veiligheid / Landgoed Willemshoeve in Soest

Project	225050
Datum	29 september 2022
Auteur	A.J.H. Schulenberg
Versie nr.	1
Opdrachtgever	Rho Adviseurs Postbus 150 3000 AD Rotterdam

Adviesgroep AVIV BV
/ aviv.nl
Piet Heinstraat 12
7511 JE Enschede
053 20 97 200
info@aviv.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Normstelling externe veiligheid 3

3 Uitgangspunten 4

4 Resultaten 6
4.1 Plaatsgebonden risico 6
4.2 Groepsrisico 6

5 Conclusie 8

Referenties 9

1 Inleiding

Er bestaan plannen voor de ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve aan de Jachthuislaan in Soest. Het initiatief betreft de ontwikkeling van een Herenboerderij (lokaal geproduceerd voedsel voor leden van de herenboerderij) met uitgiftepunt, dagbeleving en enkele multifunctionele ruimtes ten behoeve van de activiteiten op het erf. Het plangebied bestaat uit een erf waar de activiteiten plaatsvinden en agrarische gronden.

De locatie ligt binnen 200 m van de N234/N221 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is inzicht in de externe veiligheidsrisico's nodig. In deze notitie wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

2 Normstelling externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het beleid beschreven voor de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving [1].

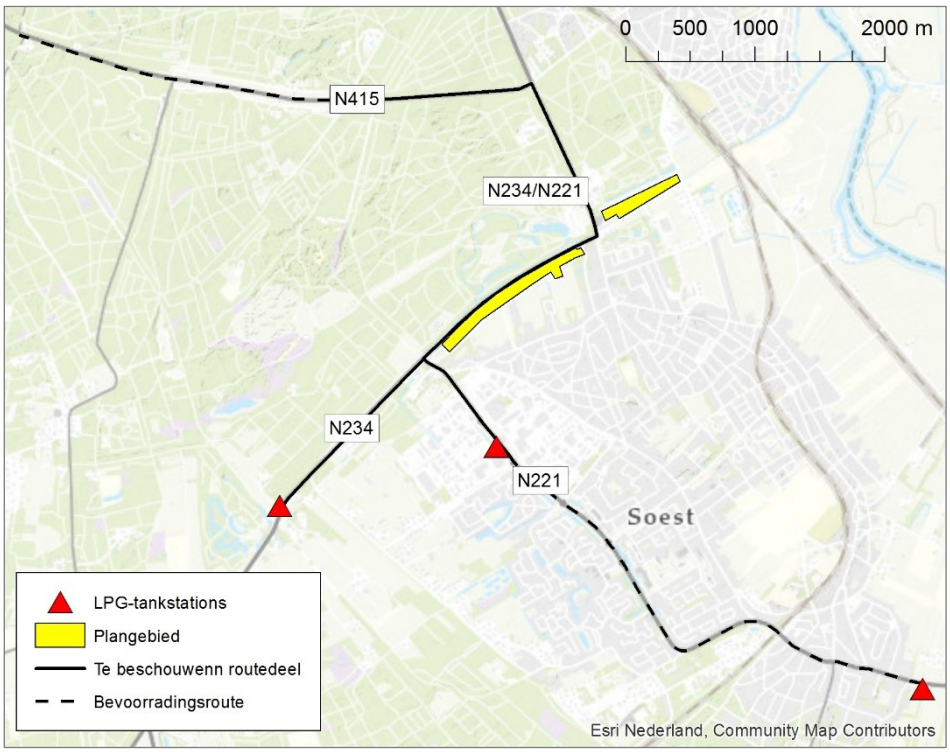
Voor het plaatsgebonden risico (PR) ten opzichte van kwetsbare objecten is een grenswaarde opgesteld. Met betrekking tot beperkt kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde.

Voor het groepsrisico (GR) is geen harde norm vastgelegd, maar is ervoor gekozen om een oriëntatiewaarde te hanteren. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het groepsrisico dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord.

3 Uitgangspunten

Het plangebied ligt aan de Amsterdamsestraatweg (N221) en de Biltseweg (N234) waarover (mogelijk) vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt voor het bevoorraden van de drie LPG-tankstations die ten zuiden van het plangebied liggen. De vergunde jaardoorzet bedraagt 1500 m^3, 1500 m^3 en 1000 m^3 [3]. Per 1000 m^3 wordt standaard uitgegaan van 70 lossingen, voor 1500 m^3 zijn dat er 105. Als ervan uitgegaan wordt dat de tankauto's dezelfde route terugnemen dan passeren jaarlijks 560 transporten het plangebied. In de beoordeling van de risico's wordt tot aan de splitsing Biltseweg/Koningsweg uitgegaan van dat aantal. Voor de N221 (Koningsweg) wordt uitgegaan van 420 transporten.

Het plangebied, de LPG-tankstations en de bevoorradingsroutes zijn weergegeven in figuur 1.



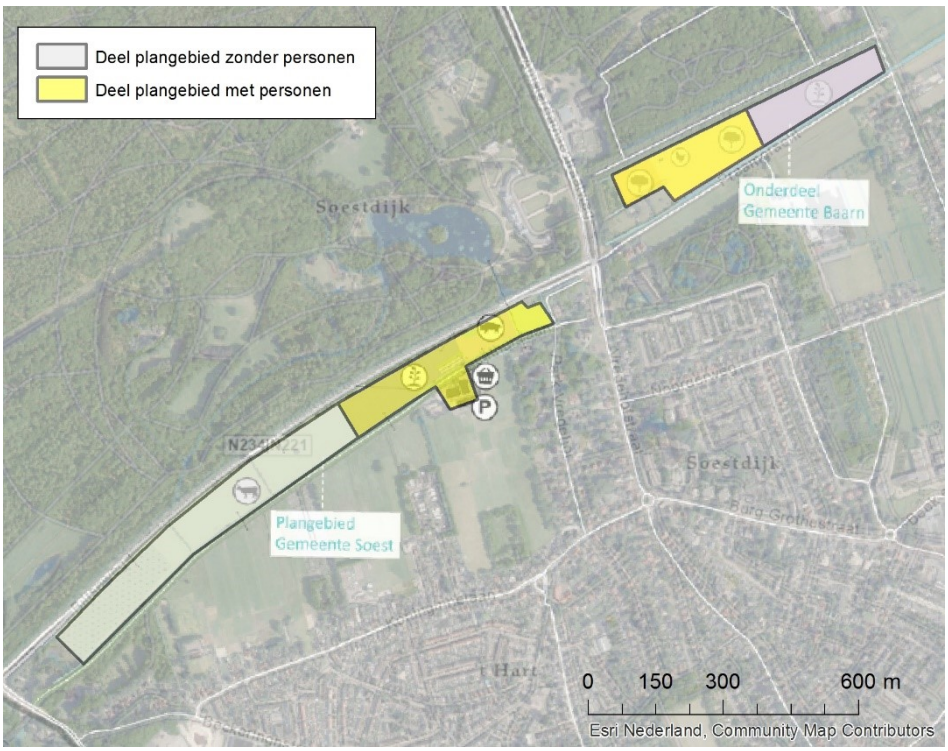
Figuur 1. Ligging plangebied t.o.v. LPG tankstations

De N221 en N234 behoren niet tot het Basisnet en zijn niet opgenomen in het overzicht van wegtellingen van RWS [4]. Daarom wordt aangenomen dat alleen transport van LPG plaatsvindt. LPG valt onder stofcategorie GF3 (brandbaar gas). Mogelijk dient de beschouwde route tevens bevoorrading van Keune Haircosmetics, maar daarbij gaat het vrijwel uitsluitend om het transport van

brandbare vloeistoffen. Deze dragen niet tot nauwelijks bij aan het groepsrisico en worden daarom niet beschouwd. Aangenomen wordt dat geen transport van toxische gassen en vloeistoffen plaatsvindt.

In 2020 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar een aantal ontwikkelingen in en nabij de Paleistuin [5]. Het RBM II-model uit 2020 voor de toekomstige situatie is in onderhavig onderzoek gebruikt als huidige situatie waaraan de ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve is toegevoegd.

Landgoed Willemshoeve is gemodelleerd als evenement gedurende met 183 dagen per jaar, 8 uur overdag en 2 uur 's avonds. Uitgegaan is van 20 personen/ha waarvan 95% in de buitenlucht. Deze personen zijn enkel in de gele vlakken zoals getoond in figuur 2 gemodelleerd.



Figuur 2. Plangebied in meer detail

4 Resultaten

4.1 Plaatsgebonden risico

Voor de vaststelling van het plaatsgebonden risico is gebruik gemaakt van de vuistregels zoals opgenomen in bijlage 1.2.3.1 voor wegtype 'buiten de bebouwde kom (80 km/uur)' voor de N234/N221 en bijlage 1.2.4.1 voor wegtype 'binnen de bebouwde kom (50 km/uur)' voor de N221 [3].

1.2.3.1: Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10^{-6}-contour.

1.2.4.1: Vuistregel 2: Een weg binnen de bebouwde kom heeft geen 10^{-6}-contour.

Uit beide vuistregels blijkt dat voor de bevoorradingsroute geen sprake is van een PR 10^{-6}-contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling

4.2 Groepsrisico

Figuur 3 toont de groepsrisicocurven van de huidige en toekomstige situatie. In beide situaties is het groepsrisico 0.12 keer de oriëntatiewaarde.

Het blijkt dat het groepsrisico groter is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde maar de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Bovendien neemt het groepsrisico door de voorgenomen ontwikkeling niet toe.

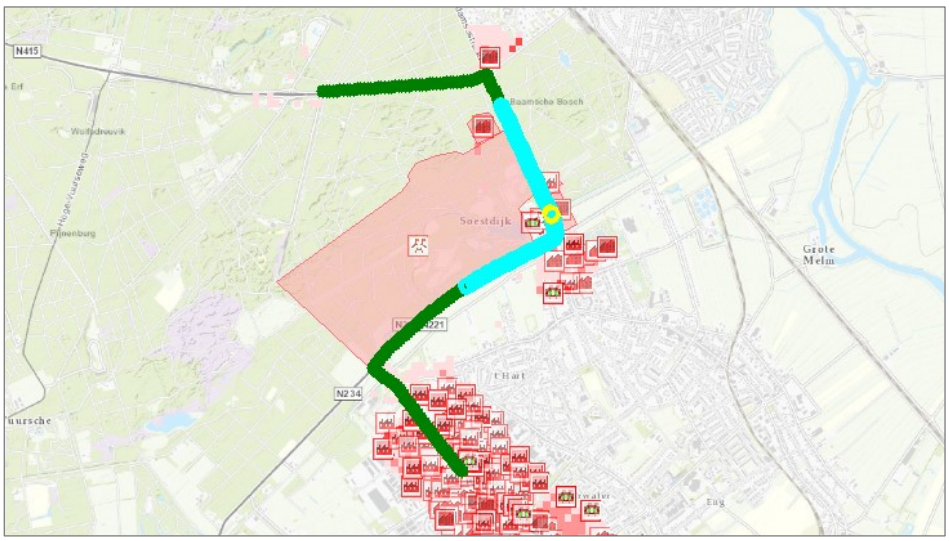
Conform art. 8 van het Bevt is de verdere verantwoording van het groepsrisico in dat geval niet noodzakelijk [1]. Wel dient conform art. 7 van het Bevt het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen [1]. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Figuur 4 vat het berekeningsresultaat op een andere wijze samen. In de figuur is het gedeelte van het traject dat het kilometervak met het maximale groepsrisico omvat weergegeven met blauwe cirkels. Geel gemarkeerd is het ongevalspunt dat de grootste bijdrage levert aan het groepsrisico van dit kilometervak.



Figuur 3. Groepsrisico

Oriëntatiewaarde
Huidige situatie
Toekomstige situatie



Figuur 4. Geografische weergave van het groepsrisico

- Deel van het traject dat het kilometervak met het hoogste groepsrisico omvat.
- Ongevalspunt met de grootste bijdrage aan het groepsrisico van dit kilometervak.
- Overige deel van het traject met een groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de OW

5 Conclusie

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve.

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico 0.12 keer de oriëntatiewaarde.

De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Referenties

1.	Ministerie I&M	2014	Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) Stb. 2013, 465
2.	Ministerie I&M	2017	Handleiding risicoanalyse transportroutes versie 1.2
3.	IPO	2022	Signaleringskaart EV (https://nl.ev-signaleringskaart.nl/)
4.	RWS	2018	Jaarintensiteiten VGS op de weg Lijst wegvakken data tellingen & basisnet (2019 06)
5.	AVIV	2020	Notitie externe veiligheid / Landgoed Paleis Soestdijk Notitienr. 204124

Bijlage 7 Memo natuurinclusief inrichten

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	3 november 2021	**PROJECT**	Advisering Herenboeren Soest
KENMERK	20210621	**OPDRACHTGEVER**	Herenboeren Willemshoeve Coöperatie U.A.
AUTEUR	Mink Enthoven		

ECOLOGISCHE BEOORDELING INRICHTING LANDGOED WILLEMSHOEVE

1. INLEIDING

Deze notitie schetst een overzicht van de huidige situatie, de aanwezige ecologische waarden en de beoogde toekomstige inrichting en het gebruik van de agrarische gronden behorend bij het Landgoed Willemshoeve.

2. HUIDIGE SITUATIE

Beoogd is de realisatie van een Landgoed op het voormalige terrein van de Willemshoeve. De gronden behorend bij Landgoed Willemshoeve liggen deels in de gemeente Soest en deels in de gemeente Baarn. Het gebied in Soest ligt ten zuiden van Paleis Soestdijk, tussen de Biltseweg en de Jachthuislaan. Het gebied in Baarn ligt ten oosten van de Amsterdamsestraatweg, aan de Praamgracht. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het gebied bestaat op dit moment uit circa 10 ha grasland en circa 5 ha aan bouwland dat de laatste 10 jaar is gebruikt voor zowel maïs, suikerbieten als grasland. Met de realisatie van een herenboerderij is onder andere een ecologische ontwikkeling van de locatie beoogd. In deze memo wordt op basis van het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan en aan de hand van reeds bekende ecologische waarden in het gebied (en de omgeving) ingegaan op de ecologische keuzes bij de inrichting van de Herenboerderij.

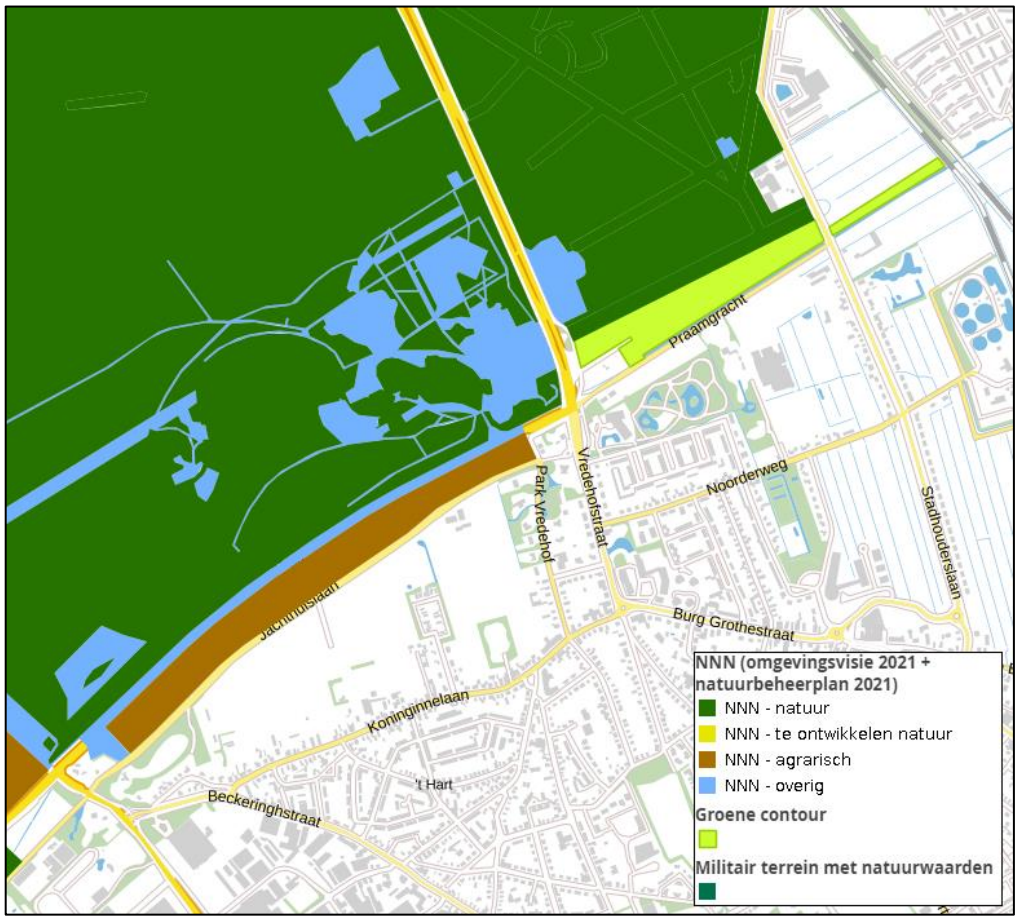


Figuur 1 Ligging plangebied

3. AANWEZIGE ECOLOGISCHE WAARDEN

2.1. Natuurnetwerk Nederland

Beide delen van het plangebied zijn, met uitzondering van de Willemshoeve, in het Natuurnetwerk Nederland gelegen (figuur 2). Om de huidige functie te bepalen is gekeken naar de natuurbeheerplankaart van de provincie Utrecht. Op kaart 1 is het deel aan de Praamgracht aangeduid als 'Te ontwikkelen natuur'. Daarnaast zijn beide delen van het plangebied, langs de Jachthuislaan en langs de Praamgracht, op kaart 4 'Leefgebied droge dooradering 2021' aangeduid als soortenrijke akkers. Op de provinciale kaart van het Natuurnetwerk Nederland is het plangebied deel langs de Jachthuislaan opgenomen als NNN-agrarisch en het deel langs de Praamgracht als groene contour. Direct ten noorden van het deel langs de Jachthuislaan is het beheertype droog bos met productie gelegen (N16.03) en direct ten noorden van het deel langs de Praamgracht ligt het landschapsbeheertype Laan (L01.07).[1]



Figuur 2 Ligging plangebied binnen het Natuurnetwerk Nederland

De duiding NNN-agrarisch voor de gronden gelegen in Soest betekent dat het perceel door het vervullen van een agrarische functie belangrijk is voor het in stand houden van de wezenlijke kenmerken en kwaliteit van het natuurnetwerk. Vroeger werden deze agrarische percelen tot de beheersgebieden gerekend. Omvorming naar natuurgebieden is voor dit soort locaties niet het doel. Voor deze gebieden gelden wel agrarische natuurbeheerdoelen.

[1] webkaart.provincie-utrecht.nl, natuurbeheerplan 2021, geraadpleegd op 25 oktober 2021.

Hieraan wordt ruimschoots voldaan met de ecologische benadering die onderdeel uitmaakt van het concept Herenboeren (wijze van grondgebruik, bemesting en aandacht voor biodiversiteit). Specifieke ecologische toepassingen worden behandeld in hoofdstuk 3.

2.2. Aanwezige soorten

De aanwezige bijzondere en beschermde soorten zijn door middel van lokale ecologische kennis vastgelegd in een verslag. Met name inventarisaties ter hoogte van moestuinencomplex ’t Nut Soest leveren hierin een grote bron van kennis op over de aanwezigheid van soorten. Daarnaast is een vogel- en vleermuisonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het perceel aan de Jachthuislaan. Uit de inventarisaties rond de moestuin blijkt de aanwezigheid van onder andere 19 in Utrecht zeldzame soorten. Soortgroepen waar deze soorten onder vallen zijn nachtvlinders (3), dagvlinders (1), solitaire bijen en wespen (12), paddenstoelen (1) en kevers en wantsen (2). De beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn hieronder verder uitgewerkt.

Vogels

Wat betreft jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4 Wnb) zijn met name de kerkuil, steenuil en ransuil soorten die nesten hebben in het gebied. Overige soorten zoals de huismus, gierzwaluw, buizerd en sperwer maken gebruik van het plangebied om voedsel te zoeken. Soorten met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5 Wnb) die voorkomen in of rond het plangebied zijn de huiszwaluw, boerenzwaluw, bosuil en ijsvogel.

Zoogdieren

Van dassen is bekend dat deze foerageren in het plangebied. In de omgeving is bekend dat er verschillende dassenburchten aanwezig zijn. Van eekhoorns is bekend dat deze in de bossen direct ten noorden van de delen van het plangebied voorkomen. Het is niet te verwachten dat het plangebied een functie vervult voor deze soort.

Wat betreft vleermuizen komen er verschillende soorten voor in het plangebied. Echter lijkt geen sprake van een essentiële functie als foerageergebied of vliegroute. Soorten die voorkomen zijn de ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis. Van de dwergvleermuissoorten zijn verblijfplaatsen vastgesteld in de directe omgeving van het plangebied.

Overige soorten

Wat betreft overige soorten is bekend dat de ringslang voorkomt langs de Praamgracht. Verdere beschermde soorten zijn niet bekend, maar hier is ook geen verder onderzoek naar verricht. Mogelijk kunnen hazelworm en bijvoorbeeld kamsalamander ook voorkomen in het gebied.

4. UITGANGSPUNTEN INRICHTING EN GEBRUIK VAN AGRARISCHE GRONDEN DOOR HERENBOEREN

De verschillende Herenboerderijen in Nederland gaan uit van een natuurgedreven voedselproductie. Dit betekent dat voedselproductie alleen mogelijk is wanneer herstel en ontwikkeling van biodiversiteit, zowel boven als ondergronds, centraal staat. Herenboerderijen maken dan ook geen gebruik van pesticiden en kunstmest, zodat natuurlijke processen onder- en bovengronds ruim kunnen plaatsvinden. Er is altijd sprake van zorgvuldig bodembeheer door werken met kleinschaliger materieel, ruime opzet van de teelt en het streven naar zo veel mogelijk circulariteit.

Bij het vergroten van de ecologische waardes van het gebied wordt aangesloten bij de bestaande natuurwaardes. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende inrichtingskeuzes, zoals vastgelegd in het landschappelijke inrichtingsplan, die aansluiten bij de in hoofdstuk 2 beschreven reeds aanwezige waarden. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de agrarische natuurdoelstellingen vanwege de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland. Aangezien de natuurwaarde in belangrijke mate gerealiseerd moet worden middels zorgvuldig gebruik en beheer is daarnaast een toelichting opgenomen voor de verschillende elementen van het agrarische bedrijf.

Grasland
Het huidige grasland wordt doorgezaaid of zo nodig opnieuw ingezaaid met een kruidenrijk mengsel (Saladebuffet van pure graze). In het gebruik wordt verder geen drijfmest toegepast, een lage veebezetting gehanteerd (maximaal 1,5 GVE) en daarnaast een zorgvuldig maai- en beweidingsplan opgesteld t.b.v. optimaal gebruik en de ontwikkeling en instandhouding van kruidenrijk grasland.

Akkers
De akkers zijn ruim opgezet, zodat er ruimte is voor kruidenrijke akkerranden en hoekjes voor insecten en kleine zoogdieren. Een aanzienlijk deel van de akker wordt jaarlijks gereserveerd voor groenbemester. Op die manier wordt de bodem hersteld en is minder externe input nodig om groentes te verbouwen. Er wordt op de akkers alleen gewerkt met ruige mest, compost en biologische bemesting zoals OPF.

Boomgaard
De boomgaard kenmerkt zich door een grote diversiteit in rassen en soorten. De beplanting is deels gericht op productie maar ook deels als afleiding en dus voedselbron voor vogels door toepassen van soorten als olijfwilg en duindoorn. Door het toepassen van een onderbegroeiing en extensief beheer biedt de boomgaard ruimte voor flora en fauna die in een reguliere boomgaard ontbreekt. De diversiteit van de beplanting betekent ook een diversiteit in bloeitijden en langere beschikbaarheid van voeding voor insecten en dus ook vogels.

Water
Door het verminderen van de bemesting wordt de uitspoeling van nutriënten naar het oppervlaktewater beperkt en zal de waterkwaliteit in het gebied verbeteren. Door het werken met droge (stal)mest, groenbemesters en groen compost in plaats van het injecteren van drijfmest zal op termijn het organische stofgehalte van de bodem toenemen en het bodemleven verbeteren. Deze ontwikkelingen zorgen voor een betere bodemstructuur en daarmee een verbeterd watervasthoudend vermogen, wat uitspoeling van nutriënten en benodigd waterverbruik steeds verder verkleind. Daarnaast draagt deze betere bodemstructuur ook bij aan een betere waterdoorlaatbaarheid in natte periodes. Om de waterdoorloop verder te stimuleren en het oppervlakte voor de tunnelkassen te kunnen beperken wordt verder nog drainage aangelegd. Hiermee

kan 30% aan oppervlakte tunnelkas worden bespaard. Het gaat om ondiepe drainage (circa 60 cm) die alleen wordt toegepast op het perceel met fijne teelt (circa 2 ha). De vorm van deze drainage dient nog nader bepaald te worden. Uitgangspunt hierbij is dat de drainagebehoefte scherp afgestemd kan worden in relatie tot de effecten op de omgeving.

Landschapselementen
In de wei worden losstaande fruitbomen geplant die beschutting kunnen bieden aan vee en wilde diersoorten. Daarnaast worden de randen van het gebied ingericht met landschapselementen die beschikken over ecologische waarden, dit zijn houtsingels, een landschappelijke haag en een struweel met oogstbare struiken. Hierin worden onder andere soorten als de zomereik, ruwe berk, lijsterbes, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn, hondsroos, Europese vogelkers en geoorde wilg aangeplant.

Voor beide delen van het plangebied geldt dat het aan de noordzijde grenst aan een bos. In beide gevallen is tussengelegen een weg of, in het geval van het deel langs de Praamgracht, een fietspad gelegen. Verder is een bestaande bomenrij aanwezig middenin het perceel langs de Jachthuislaan. In al deze gevallen mist een duidelijke mantelzoom vegetatie. Een overgang tussen bomen en weiland.

Met de nieuwe inrichting wordt langs de bestaande bomenrij middenin het perceel langs de Jachthuislaan en vanaf de beoogde laagstam boomgaard (perceel Baarn) naar de akker of vanaf de beoogde hoogstamboomgaard naar de laagstamboomgaard (in oostelijke richting) een zone gereserveerd voor een ruigte vegetatie. Zo wordt een geleidelijke overgang tot stand gebracht waardoor meer diversiteit en schuilaanbod voor bijvoorbeeld zangvogels aanwezig is. Hier worden nectarrijke soorten zoals guldenroede, koninginnenkruid en eventueel sleedoorn een plek gegeven om het uitbreiden van de populatie sleedoornpage te stimuleren. Andere dagvlindersoorten, overige insecten en kleine zoogdieren profiteren ook van een dergelijke zone.

Met het snoeihout worden in de toekomst takkenrillen gemaakt. Deze kunnen mede gebruikt worden om de zojuist beschreven overgang tussen bos en weiland te versterken langs de randen van het Praamgrachtperceel. Een andere toepassing is het maken van een noord-zuid verbinding midden over het Praamgrachtperceel die door grondgebonden zoogdieren gebruikt kan worden. Takkenrillen zijn een gemakkelijke manier om snoeihout te verwerken, kunnen een natuurlijke afsluiting vormen en bieden daar bovenop voedsel-, nest- en schuilgelegenheden voor diverse soorten en soortgroepen.

Bijlage 8 Onderbouwing NNN

Onderbouwing aantasting en compensatie natuurwaarden NNN perceel Jachthuislaan

Aanvulling op ontwerp bestemmingsplan Landgoed Willemshoeve

Jachthuislaan, Soest

Inhoudsopgave

Samenvatting *3*

Aanleiding *4*

1. Ontwikkelvisie Herenboerderij Willemshoeve *5*

Historie **5**

Ecologie **5**

Maatschappelijk **5**

Planologische wijzigingen **5**

Vollegrondsgroenteteelt en plaatsen tunnelkas **8**

Schuilgelegenheden varkens **8**

2. Wezenlijke kenmerken perceel Jachthuislaan *10*

a) Bestaande en potentiële waarde van het ecosysteem **10**

b) Robuustheid en aaneengeslotenheid NNN **11**

c) de aanwezigheid van bijzondere soorten **11**

d) De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen **12**

Conclusie **13**

3. Natuurvisie Herenboerderij Willemshoeve *14*

Visie op natuur-inclusieve voedselproductie **14**

Verrijking van het landschap en de natuur **14**

Gebiedsvisies in de omgeving **15**

Mitigatie en compensatie aantasting NNN **15**

4. NNN toetsing *17*

NNN-berekening oppervlakte **17**

Realisatie en beheer landschapselementen en natuurcompensatie **20**

Biodiverse singels 20

Poel 21

Kruidenrijk grasland 22

5. Waarborgen compensatie in bestemmingsplan *24*

Conclusie *25*

Bronnen *26*

Samenvatting

Door de ontwikkeling van een Herenboerderij bij Landgoed Willemshoeve vinden er enkele planologische wijzigingen plaats in het NNN-gebied aan de Jachthuislaan. Over het algemeen is de ontwikkeling van de Herenboerderij in overeenstemming met de bestaande bestemming, en wordt de natuurwaarde van het gebied door de aanplant van nieuwe landschapselementen versterkt. Er vindt wel aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken door het omvormen van een deel van het perceel in vollegrondsgroenteteelt en het plaatsen van een tunnelkas en mobiele schuilgelegenheden. Deze aantasting wordt gecompenseerd door het aanplanten van biodiverse singels, het aanleggen van een poel en het realiseren van kruidenrijk grasland. Uit de NNN-toetsing volgt dat met de ontwikkeling van de Herenboerderij Willemshoeve op het perceel er een meerwaarde wordt gecreëerd voor de natuur op het perceel in kwestie en de NNN in het algemeen. Dit document is toevoeging aan de bestemmingsplanwijzigingen van de gemeente Soest en volgt een meerwaardebenadering zoals voorgeschreven in de IOV van de Provincie Utrecht. De compenserende maatregelen worden gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting van de gemeente, de erfpachtovereenkomst en een kwalitatieve overeenkomst tussen de provincie en Landgoed Willemshoeve.

Aanleiding

In dit stuk wordt de onderbouwing uiteengezet voor de aantasting en compensatie van de natuur in het gebied van het NNN aan de jachthuislaan, die zullen plaatsvinden als gevolg van de ontwikkeling van een Herenboerderij bij Landgoed Willemshoeve. Deze onderbouwing is een aanvulling op de bestemmingsplanwijziging van de gemeente Soest voor het genoemde perceel. Het betreft de toevoeging van de aanduidingen “Specifieke vorm van agrarisch – akker- en vollegrondstuinbouw”, “Specifieke bouwaanduiding – teeltondersteunende voorzieningen” en “Specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheden” op aangewezen delen van het perceel (zie figuur 2).

Op het landgoed Willemshoeve wordt een Herenboerderij als activiteit ontplooid. Een Herenboerderij is een duurzaam opererend, kleinschalig coöperatief gemengd bedrijf. Het is gebaseerd op natuurgedreven voedselproductie en wordt ondersteund door burgers. De ontwikkeling van de Herenboerderij wordt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het gebied ontwikkeld. Door het concept van de Herenboerderij wordt bovendien ecologische, economische en maatschappelijke meerwaarde geleverd aan de plek. De Herenboerderij Willemshoeve draagt bij aan de duurzame productie van lokaal voedsel voor zo’n 500 leden woonachtig in Soest, Baarn en omgeving. De boerderij is opgezet volgens natuur-inclusieve principes en draagt daarmee bij aan de instandhouding van de ecologie in de omgeving.

In goede samenwerking tussen Stichting Landgoed Willemshoeve, Herenboeren Willemshoeve, Dagbeleving Willemshoeve en de Gemeente Soest is een voorontwerp en inrichtingsplan tot stand gekomen voor de ontwikkeling van een Herenboerderij op de percelen aan de Jachthuislaan en de Praamgracht, in de gemeentes Soest en Baarn. Het perceel aan de Jachthuislaan in Soest is onderdeel van het NNN met bestemming agrarisch en moet daarom voldoen aan de IOV van de Provincie Utrecht. Daarvoor wordt de aantasting van de huidige natuurwaarden door de toevoeging van akker- en vollegrondsgroenteteelt, teeltondersteunende voorzieningen en schuilgelegenheden en de compensatie daarvan geanalyseerd aan de hand van een NNN-toets. Hieruit volgt dat er met de ontwikkelingen voorzien in het inrichtingsplan en het nieuwe bestemmingsplan een meerwaarde wordt gecreëerd voor de ecologie in het gebied. Hiermee voldoen deze wijzigingen aan de uitzonderingsregel in artikel 6.3.1. lid b van de IOV van de Provincie Utrecht.

In hoofdstuk 1 worden de ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ter realisatie van de Herenboerderij Willemshoeve uiteengezet. Hier wordt ook de mogelijke aantasting door het plaatsen van de tijdelijke en verplaatsbare bouwwerken en het omvormen van een deel van het perceel naar vollegrondsgroenteteelt geanalyseerd. Hierna wordt in hoofdstuk 2 gekeken naar de wezenlijke kenmerken en potentiële waarden van het gebied voor het NNN. Deze worden beschreven volgens Bijlage 10 van de IOV van de Provincie Utrecht. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 gekeken hoe de natuurvisie van de Herenboerderij Willemshoeve inspeelt op de kansen en knelpunten zoals beschreven in hoofdstuk 2. Ook wordt in dit hoofdstuk beschreven hoe de Herenboerderij de aantasting van de wezenlijke kenmerken tracht te mitigeren en compenseren. De NNN-berekening is uitgewerkt in hoofdstuk 4. Hierbij worden de aangetaste oppervlaktes en compensatiemaatregelen meegenomen. Uit de berekening volgt dat er een meerwaarde voor de ecologie wordt gecreëerd op het perceel. De inrichting en het beheer van deze compensatiemaatregelen wordt in hetzelfde hoofdstuk uitgelegd. De waarborging van de compensatie en natuur-inclusieve ontwikkeling van de Herenboerderij Willemshoeve is uitgelijnd in hoofdstuk 5.

1. Ontwikkelvisie Herenboerderij Willemshoeve

In samenwerking met de Gemeente Soest is het perceel aan de Jachthuislaan uitgekozen voor de ontwikkeling van de Herenboerderij Willemshoeve, een duurzaam, gemengd bedrijf met uitzonderlijke aandacht voor het landschap, de bodem en de natuur. Het perceel ligt aan de rand van de bebouwde kom van de Gemeente Soest, is onderdeel van het NNN met bestemming agrarisch en is vastgesteld als transitiegebied naar duurzame landbouw en realisatie en versterking van het NNN in de omgevingsvisie van de Provincie Utrecht (Ruimtelijkeplannen.nl, 2021). De realisatie van een Herenboerderij, vanuit de samenwerking tussen Landgoed Willemshoeve en Herenboeren Willemshoeve, op de percelen aan de Jachthuislaan, is gunstig voor het gebied vanuit historisch, ecologisch en maatschappelijk perspectief. Voor de realisatie zijn er echter minimale planologische wijzigingen nodig.

Historie

De Willemshoeve is een historische boerderij die rond 1834 is gebouwd in opdracht van de prins van Oranje, later koning Willem II, en is sindsdien altijd in Koninklijk bezit geweest. Oorspronkelijk was het een gemengd agrarisch bedrijf. Midden 20ste eeuw wijzigde het gebruik naar melkveehouderij, waarna medio 1994 volledig gestopt is met melkvee en de omslag is gemaakt naar een pensionstal voor paarden en pony's. De huidige omschakeling naar een kleinschalige, gemengd agrarisch bedrijf met lokale afzet past bij de situatie zoals die in de begintijden was en draagt daarmee bij aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het landschap.

Ecologie

In de afgelopen jaren is de circa 10 ha aan de Jachthuislaan in gebruik geweest als grasland met weinig ecologische waarde. De ontwikkeling van een Herenboerderij op dit perceel zou ook bijdragen aan de verrijking van de ecologie van het perceel door de ontwikkeling van nieuwe singels, poelen en kruidenrijk grasland. Het perceel ligt binnen het NNN met als bestemming agrarisch. Er is geen ander natuurbeheertype toegeschreven aan het gebied. Tot nu toe is er geen bijzonder beheer geweest ten behoeve van de natuur en het NNN. De realisatie van de Herenboerderij past binnen de bestemming agrarisch en zet in op een ecologischer beheer van de bodem en de realisatie van landschapselementen die de waarde van het gebied voor het NNN kunnen versterken. Het ontwikkelen van een Herenboerderij binnen dit gebied van het NNN past daarmee bij de beoogde doelstelling van deze gebieden: agrarisch met meerwaarde.

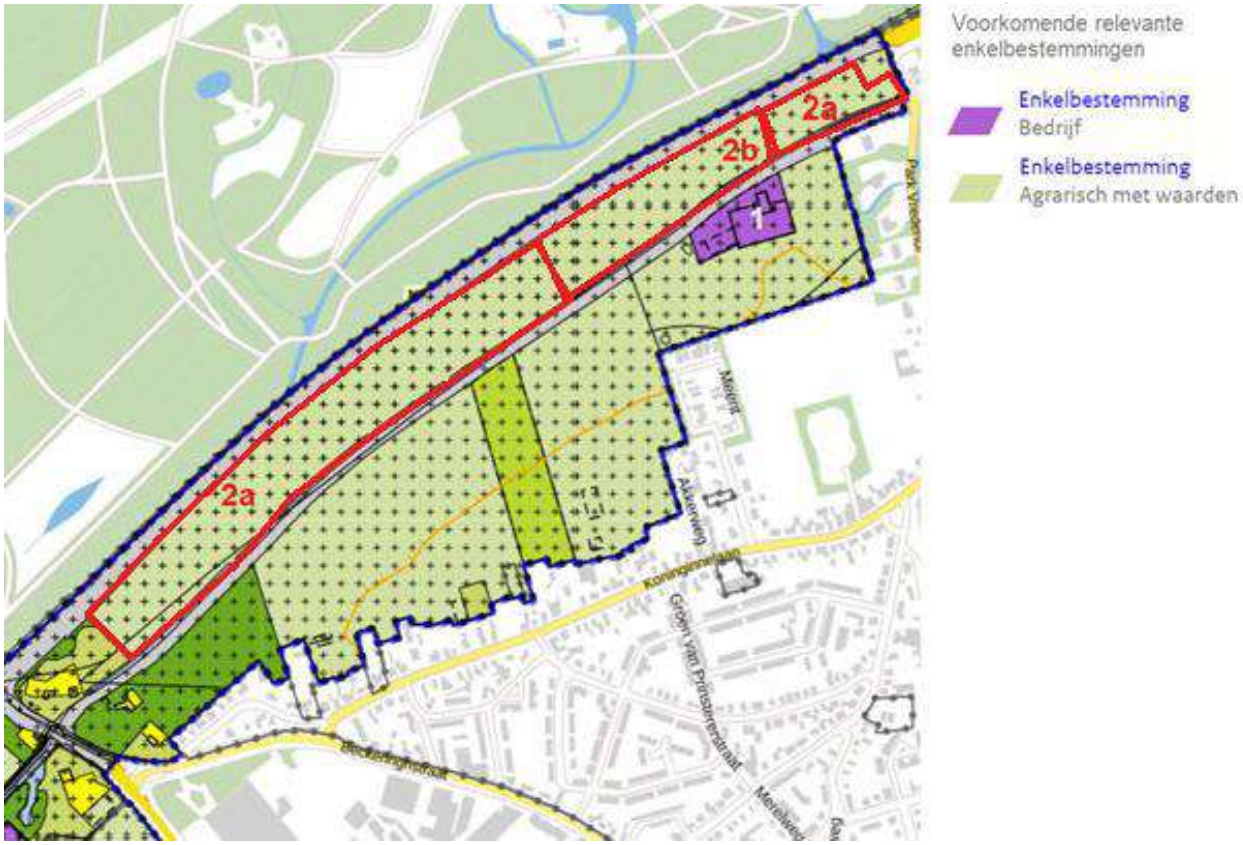
Maatschappelijk

Een van de pijlers van de Herenboeren is de sociale verbinding. Het concept is gebaseerd op een coöperatieve organisatie waarbij de burgers aandeelhouders zijn van het bedrijf en dicht betrokken worden bij duurzame voedselproductie. Daarnaast wordt samengewerkt met Dagbesteding Willemshoeve die bij Landgoed Willemshoeve op het erg gevestigd is. De herenboerderij is dus gericht op het samenbrengen van de burger, natuur en boer.

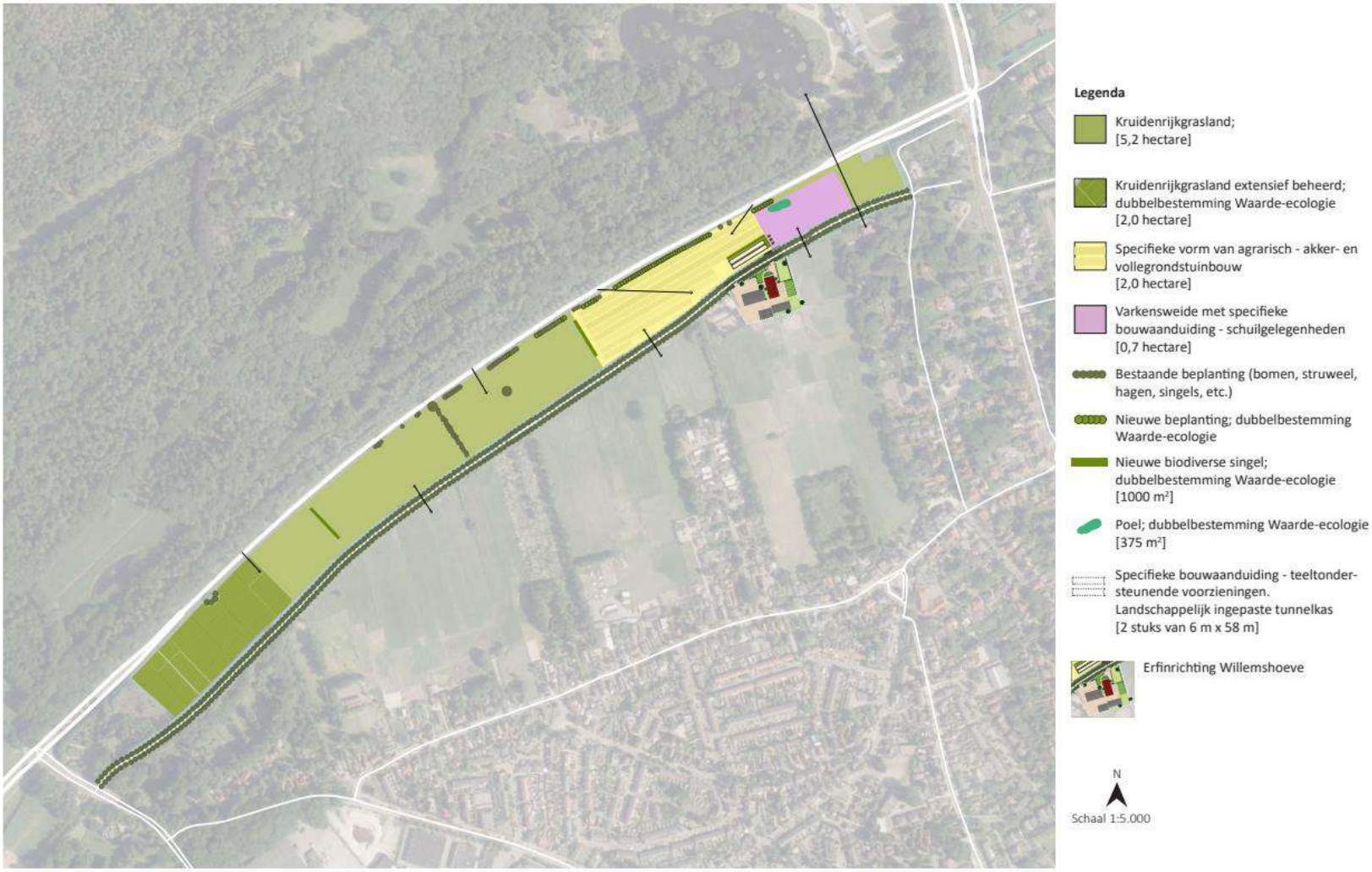
Planologische wijzigingen

Er zijn enkele wijzigingen in het huidige landgebruik nodig voor de ontwikkeling van de Herenboerderij. Deze ontwikkelingen blijven beperkt tot agrarische activiteiten en bouwgelegenheden die rekening houden met de ecologie, de landschapselementen (zichtlijnen) en cultuurhistorie. Op figuur 1 is de vigerende bestemming van het perceel te zien. Het gehele perceel heeft een enkelbestemming agrarisch met waarden.
Op figuur 2 is het nieuwe inrichtingsplan te zien. Het perceel aan de Jachthuislaan wordt verdeeld in een varkensweide met de plaatsing van mobiele schuilgelegenheden (0,7ha), een perceel fijne

vollegrondsgroenteteelt met de plaatsing van een tunnelkas (2ha), en kruidenrijk grasland (2ha) en weiland (5ha) dat extensief begraasd wordt door runderen. Hiervoor zijn specifieke aanduidingen in het bestemmingsplan nodig. Op figuur 2 staan de nieuwe bestemmingen in de legenda: “Specifieke vorm van agrarisch – akker- en vollegrondstuinbouw”, “Specifieke bouwaanduiding – teeltondersteunende voorzieningen” voor het groenteteeltperceel en “Specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheden” voor de varkensweide. De wijzigingen vinden plaats in de gele en roze vlakken van figuur 2. De bestemming van het perceel wijzigt dus minimaal; er komen slechts specifieke aanduidingen bij.
In het nieuwe inrichtingsplan zijn de vollegrondsgroenteteelt, de plaatsing van de tunnelkas, en de plaatsing van de mobiele schuilgelegenheden wezenlijke veranderingen in het huidige landgebruik. In het NNN wordt getracht zo min mogelijk de wezenlijke kenmerken aan te tasten. Deze wijzigingen zijn desalniettemin belangrijk voor de ontwikkeling van een gezond bedrijf (economisch en ecologisch). Er zijn verschillende maatregelen genomen om de aantasting zo veel mogelijk te vermijden.



Figuur 1 vigerende bestemming perceel Jachthuislaan



Figuur 2 nieuwe bestemming perceel Jachthuislaan met compensatiemaatregelen.

Vollegrondsgroenteteelt en plaatsen tunnelkas

De fijne vollegrondsgroenteteelt is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering van de Herenboerderij. De Herenboerderij is een gemengd bedrijf en doet dus aan akkerbouw, groenteteelt en veeteelt. Zonder de groenteteelt is het concept niet haalbaar. Er is gekozen de groenteteelt dicht bij het erf te doen, omdat dit de meest arbeidsintensieve tak van het bedrijf is. Aantasting zo veel mogelijk beperkt door slechts 2 ha fijne groenteteelt te doen. Alleen specifieke vorm agrarisch op dat deel van het perceel.

De plaatsing van de tunnelkas (afmetingen 6 x 58m, is in totaal696m2) direct tegenover de hoeve (en op de percelen waar fijne groenteteelt plaatsvindt) is zo gekozen omdat dit de meest realistische optie is in de bedrijfsvoering. De overwegingen die hierbij een rol spelen zijn:

- Fijne groenteteelt is de meest arbeidsintensieve tak van het gemengde bedrijf, en dat geldt in het bijzonder voor de teelt in de tunnelkassen. Deze teelten vergen veel tijd en aandacht (zaaien, aanplanten, wieden, opbinden, dieven, oogsten enz.). De boer zal het meeste tijd op dit deel van het perceel doorbrengen, waardoor dit de meest arbeidsefficiënte optie is;
- De kassen worden ook gebruikt voor de opkweek van fijne groentes (zaaien en stekken). Deze opkweek wordt vervolgens, na enige tijd in de kas, op de teeltvakken in het veld uitgeplant. Ook hier geldt dat het bijzonder wenselijk is dat de kassen direct nabij de groenteakkers liggen;
- De Herenboerderij is een gemengd (community)bedrijf met een hechte en lokale afzet. Het is daarom van belang dat de boer ook aanspreekbaar is voor leden. Daarvoor moet de boer makkelijk te bereiken zijn vanaf het erf;
- De groenten die geteeld worden in de tunnelkassen zijn daarnaast de kwetsbaarste groenten met een korte bewaartijd. Bij een lange afstand is de boer veel tijd kwijt met het op en neer rijden tussen het perceel met fijne groenteteelt en het erf, wat ongunstig is voor de kwaliteit van de groenten
- Als gezegd vraagt de fijne groenteteelt (vooral in de kas) de meeste arbeid van de boer. Daarbij vindt zeer regelmatig ondersteuning plaats door kleinere groepen leden/vrijwilligers. Plaatsing van de tunnelkassen op grotere afstand van het erf levert daardoor extra verkeersbewegingen tussen erf en kassen op over de openbare weg Een korte afstand tussen het erf en het perceel met fijne groenteteelt is dus ook vanuit dit oogpunt zeer wenselijk.

Wel is er, ook in overleg met de Gemeente Soest, zorgvuldig nagedacht over de exacte plaatsing van de tunnelkassen. De locatie van de tunnelkassen is zodanig gekozen dat:

- Ze niet zichtbaar zijn vanaf de N234 door plaatsing van biodiverse singels en door het plaatsen van een haag rond de kassen;
- De zichtlijnen vanaf de N234 richting de hoeve wel in stand blijven;
- Ze geen zichtlijnen onderbreekt vanuit het dorp Soest, door plaatsing voor het erf van de boerderij de Willemshoeve;
- Ze geclusterd geplaatst zijn, dicht bij de boerderij, zodat het erf en de tunnelkassen als een logische eenheid worden ervaren.

De tunnelkassen zijn onverhard en niet aard- en nagelvast aan de bodem verbonden (ze kunnen verplaatst/verwijderd worden, al is dat wel veel werk, zal dat tot schade aan de kas leiden en zal dat (dus) in de praktijk niet snel gebeuren).

Schuilgelegenheden varkens

Er worden in de weide voor de varkens een drietal mobiele schuilplekken voor de varkens van 5m2 elk geplaatst. Deze schuilgelegenheden kunnen verplaatst worden over het hele perceel (0,7) waar de varkens weiden. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de schuilgelegenheden enkel op de

varkensweide zullen staan en niet zullen worden ingezet op het groenteteeltperceel waar de varkens ook zullen geweid worden.

Voor de plaatsing van de schuilgelegenheid voor varkens op de desbetreffende locatie is gekozen omdat:

- De varkens dagelijkse verzorging en toezicht nodig hebben, waardoor het belangrijk is dat ook zij dicht bij het erf zijn gesitueerd;
- De schuilgelegenheden in het gebied van de varkens moeten liggen (met bestemming grondgebonden veehouderij) om ook gebruikt te kunnen worden;
- Deze plaatsing ook voor het landschap gunstiger is, omdat andere aanwendingsmogelijkheden van dit deel van het perceel (o.a. fruitteelt en akkerbouw) op dit perceelminder wenselijk zijn;
- De varkens een rol spelen in het bemesten en verwerken van de restanten van de naastgelegen groenteakkers.

De schuilgelegenheden van de varkens zijn elk slechts 5m2, niet hoger dan 2 meter, en gemaakt van donkergroen kunststof (zie figuur 3). De maatvoering van deze schuilgelegenheden zijn vastgelegd in de bestemmingsregels in artikel 3.2.c. Het zijn ongefundeerde schuilgelegenheden die verplaatst zouden kunnen worden met het rotatiesysteem van het beweiden van de varkens. De varkens spelen een rol op het gebied van bemesten, het verwerken (en van waarde maken) van de restanten van de teelt en het ‘ploegen’ van de bodem.



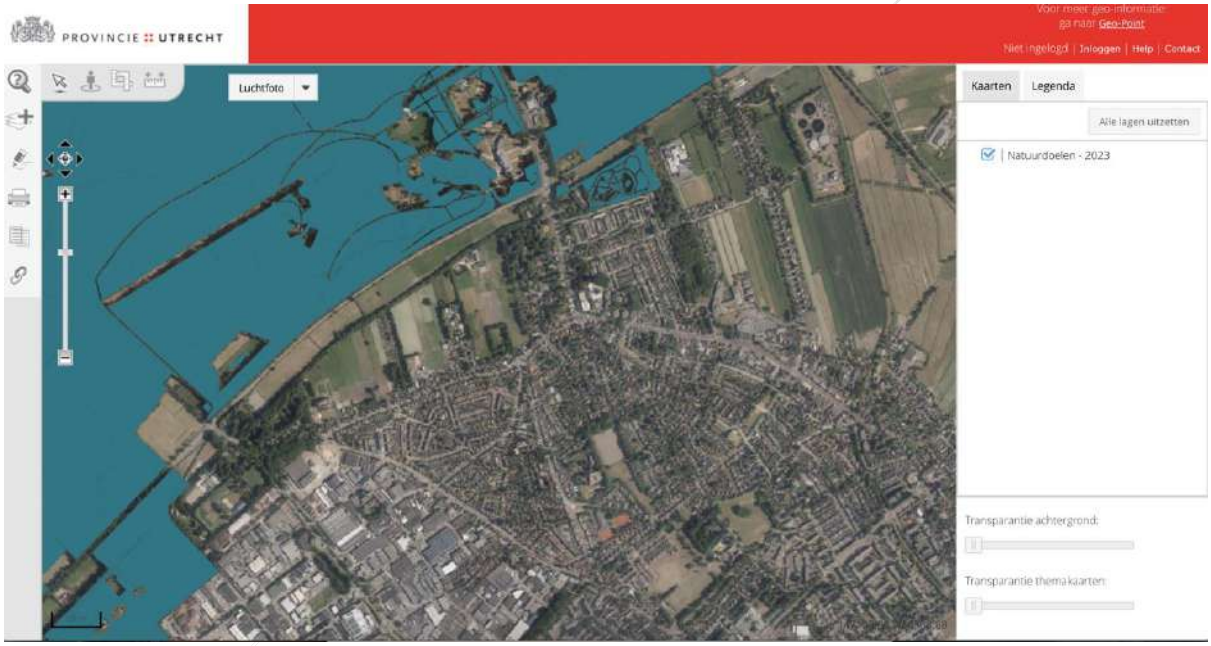
Figuur 3 schuilgelegenheid varkens

2. Wezenlijke kenmerken perceel Jachthuislaan

Door de ligging in het NNN, moet er bepaald worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die de nieuwe bestemming toelaat op beperkte stukken van het perceel nadelige gevolgen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, of leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of samenhang van het NNN (artikel 6.3.1. IOV). Daarvoor worden de wezenlijke kenmerken van het perceel beschreven aan de hand van de viertal aspecten opgesomd in Bijlage 10 van de IOV.

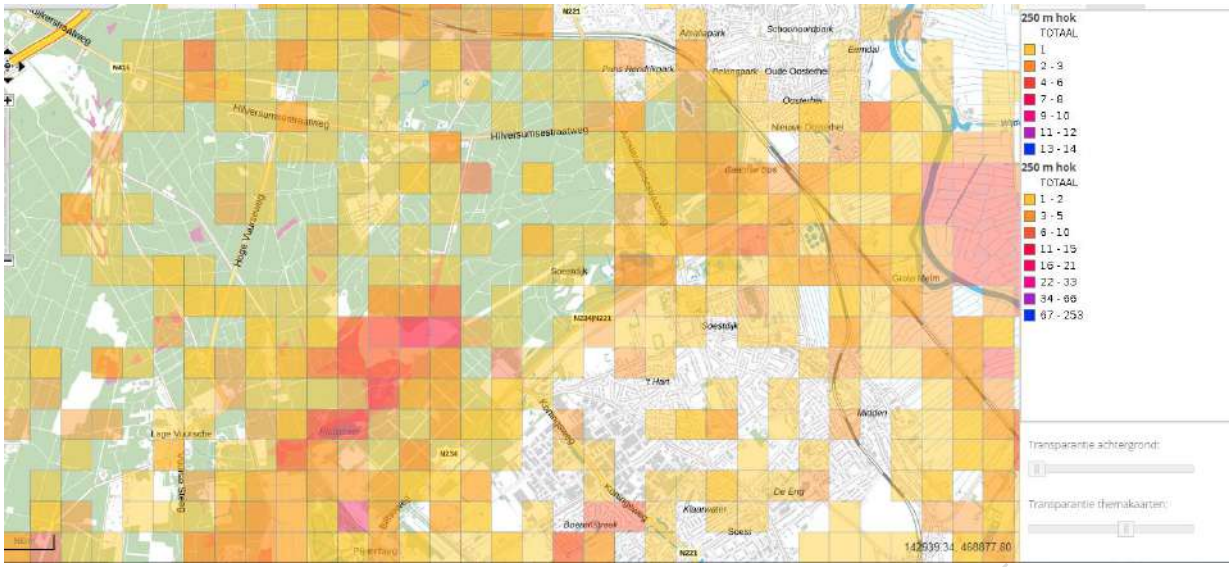
a) Bestaande en potentiële waarde van het ecosysteem

Voor het perceel aan de Jachthuislaan is het natuurbeheertype niet vastgesteld in het natuurbeheerplan 2022 van de Provincie Utrecht. Het heeft de bestemming Agrarisch met waarden in het bestemmingsplan en is onderdeel van het NNN-agrarisch. Het perceel is momenteel in gebruik als paardenweide. Aan de zuidkant van het perceel is een bomenrij aanwezig. Het huidige ecosysteem is dat van een intensief begraasd grasland. Er is geen ambitiedoeltype vastgesteld voor dit gebied in het natuurbeheerplan van de Provincie Utrecht voor 2023 (zie figuur 4) (webkaart.provincie-utrecht.nl).



Figuur 4 Detailweergave natuurdoelen Provincie Utrecht voor 2023. Er is geen ambitie uitgeschreven voor het perceel aan de Jachthuislaan.

Op basis van de natuurkwaliteitskaart van de Provincie Utrecht, is af te leiden dat er in het gebied tussen de 9 en 40 karteersoorten aanwezig zijn. Dit maakt de natuurkwaliteit laag tot gemiddeld-hoog. Er zijn weinig rode-lijst soorten aanwezig in het gebied. In een 250m hok is één rode-lijst bij- of hommelsoort gevonden. In een km-hok zijn 5 rode-lijst faunasoorten gevonden en 10 rode-lijst vaatplanten, en 3 rode-lijst paddenstoelen. Het gebied is van middelhoge kwaliteitswaarde (zie figuur 5).



Figuur 5 Kartering rode lijst soorten van webkaart.provincie-utrecht.nl

b) Robuustheid en aaneengeslotenheid NNN

Het perceel aan de Jachthuislaan is een klein NNN-perceel. Ten noorden van het perceel ligt het NNN-gebied van Paleis Soestdijk. Het natuurbeheertype van het landgoed bij Paleis Soestdijk is droog bos met productie (N16.03). De enige verbinding tussen het perceel aan de Jachthuislaan en het Landgoed Paleis Soestdijk is een Faunatunnel onder de N234. Verder zijn er geen verbindingen gecreëerd tussen de twee NNN gebieden. Verder gelegen NNN-gebieden zijn de Lage en Hoge Vuursche en het Eemland. Het perceel aan de Jachthuislaan speelt, samen met het gebied van Paleis Soestdijk, een belangrijke rol in de aaneengeslotenheid van het NNN. Het perceel heeft een belangrijke, potentiële waarde als agrarische verbindingszone met een hoge biodiversiteit die de aaneengeslotenheid van het NNN op een robuuste manier waarborgt. Een van de knelpunten in het gebied zijn de ontwikkelingen die zouden kunnen leiden tot een versnippering van het gebied. Door de verhoging van de biodiversiteit van het perceel aan de Jachthuislaan en het vermeerderen van de landschapselementen op het perceel is er juist de mogelijkheid om de samenhang met het NNN-gebied van Landgoed Paleis Soestdijk en de verder gelegen NNN-gebieden op een robuuste wijze te versterken.

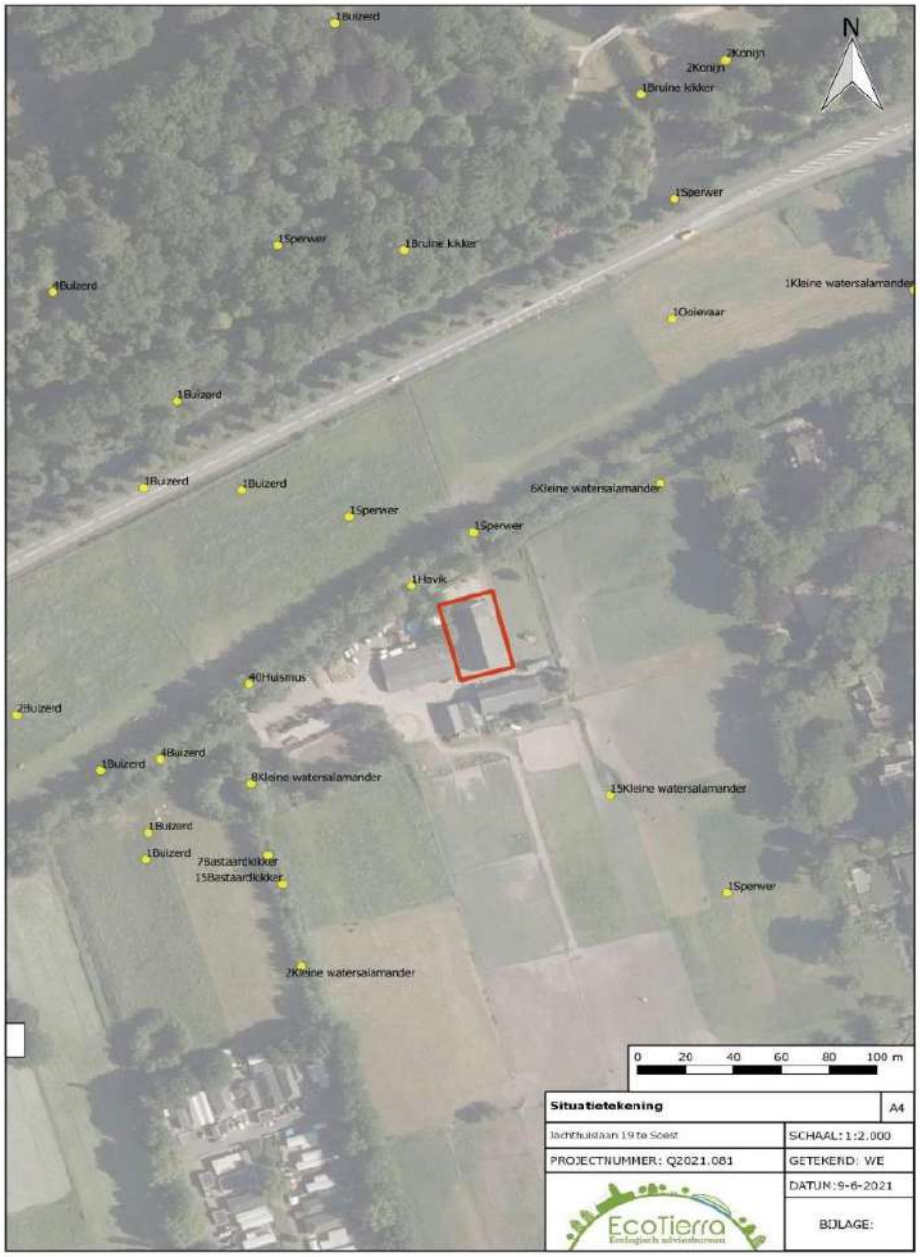
c) de aanwezigheid van bijzondere soorten

EcoTierra heeft in opdracht van Landgoed Willemshoeve onderzoek gedaan naar de Flora & Fauna op en rond het erf in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens dit onderzoek van zijn gegevens van de NDFF geraadpleegd (dit betreft waarnemingen tot 10 jaar terug). Hieruit blijkt dat de volgende beschermde soorten zijn waargenomen in het gebied: Buizerd, sperwer, havik, huismus, kleine watersalamander, bastaardkikker, bruine kikker en konijn. (zie figuur 6) uit Quickscan EcoTierra Jachthuislaan) (EcoTierra, 2021).

Uit “Verslaglegging Natuurwaarden Jachthuislaan en moestuincomplex ’t Nut” valt af te leiden dat in 2021 er circa 100 nachtvlinder soorten zijn waarvan 3 zeldzaam, 26 dagvlinder soorten waarvan 1 zeldzaam, 10 soorten hommels, 35 soorten solitaire bijen en wespen waarvan 12 zeldzaam, 56 soorten paddenstoelen waarvan 1 zeldzaam, 68 soorten kevers waarvan 1 zeldzaam en 39 soorten wantsen, waarvan 1 zeldzaam. Veel van deze soorten zijn aangetroffen in het moestuincomplex (niet op het perceel aan de Jachthuislaan van Landgoed Willemshoeve). Wel zou dit een goede indicatie kunnen zijn van de soorten die mogelijk kunnen gaan voorkomen op /migreren naar het fijne

groenteteeltperceel van de Willemshoeve. Uit deze verslaglegging volgt ook dat de volgende vleermuizen foerageren in het gebied: Ruige dwergvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis. Daarnaast is het gebied foerageergebied voor de Ransuil, Steenuil, Kerkuil en Bosuil en de Buizerd, Sperwer en Havik ("Verslaglegging Natuurwaarden Jachthuislaan en moestuincomplex 't Nut", n.d.).

Op het erf van de boerderij is een steenuilenkast, deze wordt beheerd door de Uilenwerkgroep Soest en zal blijven.



Figuur 6 NDFF waarnemingen uit QuickScan Eco Tierra

d) De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

Het perceel aan de Jachthuislaan speelt een rol als overgangsgebied tussen kwalitatievere NNN-gebieden en de bebouwde kom van de Gemeente Soest. Op dit moment is de natuurwaarde van het gebied laag tot gemiddeld. Door de sterke begrazing is de vegetatie laag met weinig verschillende kruiden. Het is niet speciaal ingericht op het verbinden van de nabijgelegen NNN-gebieden of het

bieden van rust- en foerageergebied voor soorten in en rond de NNN. Er is een faunatunnel onder de N234 voor de ringslang die ook een verbinding vormt met het gebied van Paleis Soestdijk. Verder gelegen natuurgebieden zijn de Lage en Hoge Vuursche en het Eemland. Paleis Soestdijk en het perceel aan de Jachthuislaan spelen een belangrijke rol in de verbinding van deze natuurgebieden. Er liggen kansen om de verbindingsfunctie van het perceel te vergroten met de ontwikkeling van een duurzame en natuur-inclusieve boerderij. Dit kan door de realisatie van landschapselementen die het hele perceel omringen, een verscheidenheid aan habitatten te creëren in het perceel en de biodiversiteit te verhogen. Hiermee verhoogt de aanwezigheid van rust- en foerageergebied voor verschillende soorten, als ook migratiemogelijkheden voor soorten die migreren tussen de bebouwde kom van de gemeente Soest en het NNN-gebied van Paleis Soestdijk ten Noorden van het perceel.

Conclusie

Het perceel aan de Jachthuislaan heeft een lage tot gemiddelde natuurwaarde. Het perceel dient voornamelijk als foerageergebied voor verschillende soorten. De aanwezigheid van bijzondere kruidachtige planten is laag. Het perceel heeft daarentegen een sterke potentiële waarde als verbindingszone tussen de verder gelegen natuurgebieden en speelt daarmee en belangrijke rol in de aaneengeslotenheid en robuustheid van het NNN.

3. Natuurvisie Herenboerderij Willemshoeve

De ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van de realisatie van de Herenboerderij Willemshoeve op het perceel aan de Jachthuislaan spelen in op de kansen en mogelijkheden die er liggen om de wezenlijke kenmerken en waarden van het perceel voor het NNN te verhogen. Daarmee zet de Herenboerderij Willemshoeve in op het creëren van een meerwaarde voor het perceel en het NNN (uitzonderingsregel 6.3.1. lid b in IOV Provincie Utrecht). Deze meerwaarde voor het NNN moet binnen 10 jaar gecreëerd worden. Het gaat hierbij om een verbetering van de wezenlijke kenmerken en waarden, kwaliteit, oppervlakte en samenhang waarbij aantasting ruim wordt gecompenseerd. Het doet dit door in te zetten op duurzame landbouw, het landschap en de natuur te verrijken en de minimale aantasting die ontstaat door de plaatsing van de tunnelkassen en de schuilgelegenheden te mitigeren en compenseren.

Zoals aangegeven in Hoofdstuk 2, zijn de huidige natuurwaarden laag en wordt het gebied voornamelijk gebruikt als foerageergebied voor enkele bijzondere soorten. De potentiële waarden van het gebied zijn echter hoog. Zo zijn er verschillende bijzondere soorten aangetoond op een nabijgelegen perceel. Daarnaast speelt het perceel een belangrijke rol in de verbinding van verschillende ecosystemen en de robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN. Deze wezenlijke kenmerken worden versterkt door de ruimtelijke ontwikkelingen van de Herenboerderij Willemshoeve. Er worden nieuwe landschapselementen aangelegd zoals een poel en singels met een hoge biodiversiteit, de aanwezige singels worden uitgebreid en er wordt een perceel kruidenrijk grasland aangelegd. De verhoging van de biodiversiteit van het perceel versterkt zijn rol als foerageergebied. De aanwezigheid van een verscheidenheid aan landschapselementen rondom het gehele perceel versterkt de rol als rustgebied en verbindingszone voor een verscheidenheid aan soorten.

Visie op natuur-inclusieve voedselproductie

Eén van de pijlers van de Herenboeren is natuurgedreven voedselproductie. Dat betekent dat de natuurlijke processen het uitgangspunt zijn van het productiesysteem. In plaats van tegen de natuurlijke processen in te werken, wordt er met de natuur samengewerkt. Praktisch betekent dit dat er geen kunst- en drijfmest wordt gebruikt, geen gewasbestrijdingsmiddelen worden gebruikt die niet SKAL of Demeter gecertificeerd zijn (dit is tevens gewaarborgd in de erfpachtovereenkomst van het perceel) en dat de dieren een functionele rol krijgen in het hele systeem. Er wordt gestreefd naar een veerkrachtig ecosysteem waarin de bodem centraal staat. Een van de uitgangspunten van de Herenboeren is het vergroten van de biodiversiteit van het gebied en verbeteren van de bodem- en waterkwaliteit. Hiervoor is het belangrijk dat er landschapselementen worden aangelegd en goed onderhouden, dat er een hoge biodiversiteit wordt nagestreefd door het inzaaien van kruidenrijke bloemenmengsel, een lage, seizoensgebonden veebezetting en het realiseren van een verscheidenheid aan natuurlijke elementen over het hele perceel, en dat de bodembewerking geen negatieve impact heeft op het bodemleven en de infiltratie van water.

Verrijking van het landschap en de natuur

De Herenboerderij Willemshoeve streeft naar het verrijken van het landschap en de natuur op het perceel aan de Jachthuislaan. Het doet dit met name door het realiseren van nieuwe biodiverse singels – singels met een hoge biodiversiteit aan kruiden, struiken en bomen -, het verbreden van de bestaande singels, het aanleggen van een poel en beheren van een deel van het perceel als extensief begraasd kruidenrijk grasland. Deze elementen spelen een belangrijkere rol als droge dooradering, rust- en foerageerplek voor veel soorten insecten, vleermuizen, vogels, amfibieën en kleine zoogdieren.

De singels dienen als rusthaven voor kort-vliegende insecten en migrerende vogels. Deze singels verzekeren ook de jaarrond voorziening van nectar voor insecten door de vroegbloeiende boomsoorten. De kruidenrijke zomen rondom de percelen zorgen voor schuilgelegenheid voor verschillende kleine zoogdieren, insecten en vogels. De singels en kruidenrijke zomen zijn een belangrijk onderdeel van de droge dooradering van het gebied. Het realiseren van kruidenrijk grasland met extensieve begrazing verrijkt daarnaast ook de natuurwaarde in het gebied door de diversiteit aan kruiden en insecten te verhogen. Daarmee versterkt het kruidenrijk grasland de functie van het gebied als overgangs- en foerageergebied voor soorten. De diversiteit aan kruiden, struiken en bomen in het kruidenrijke grasland en de biodiverse singels zorgt voor voedselvoorziening door het hele seizoen en genoeg nestgelegenheid voor verschillende akker-, tuin- en bosvogels. De poel speelt een rol in de natte dooradering van het gebied en het realiseren van een biotoop voor vochtminnende plantensoorten, insecten en amfibieën.

De steenuilenkast zal blijven bestaan. Tevens, is het gebied bekend jachtgebied voor de ransuil, steenuil, bosuil en kerkuil, en daarnaast verschillende vleermuissoorten (Ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone Grootoorvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis). Met de realisatie kruidenrijk grasland en poelvegetatie zal de insectenrijkdom en daarmee het voedsel voor vleermuizen alleen maar toenemen. Met de lage veebezetting zal de beschikbaarheid van voedsel voor de uilen ook niet wezenlijk veranderen.

Gebiedsvisies in de omgeving

De visie van de Herenboerderij Willemshoeve op duurzaam landgebruik en de natuurlijke omgeving, sluit aan bij de verschillende gebiedsvisies in de omgeving. Zo is het perceel aan de Jachthuislaan aangemerkt als gebied voor de duurzame transitie in de landbouw, voor de realisatie en versterking van de NNN en als infiltratiegebied voor regenwater in de omgevingsvisie van de Provincie Utrecht. De ruimtelijke ontwikkelingen van de Herenboerderij spelen in op deze aanduidingen. De Herenboerderij is een voorbeeld van duurzame en natuur-inclusieve landbouw. De verrijking van het landschap en de natuur versterkt de waarde van het gebied voor het NNN (zoals hierboven geschreven), en het bodem- en waterbeheer van de Herenboerderij waarborgt de infiltratiecapaciteit van het gebied. De ontwikkelingen zijn ook in overeenkomst met de omgevingsvisie van Soest en Soesterberg. Om het perceel aan de Jachthuislaan liggen stroken waardevol groen die behouden moeten worden volgens de gemeentelijke omgevingsvisie. De ruimtelijke ontwikkelingen van de Herenboerderij Willemshoeve sluiten hierbij aan door de singels nog verder uit te breiden en biodiverser te maken.
Er is nog geen duidelijke gebiedsvisie voor het landelijk gebied waar Landgoed Paleis Soestdijk en het perceel aan de Jachthuislaan deel van uitmaken. Wel is er aangegeven dat er meer duidelijkheid moet komen over de visie op de samenhang van deze gebieden en de ontwikkelingen daarin (NMU, Natuurmonumenten en Utrechts Landschap, 2019). Herenboerderij Willemshoeve zet in op een versterking van de ecologische verbindingen met Landgoed Paleis Soestdijk en de verbinding met de daar omheen liggende natuurgebieden.

Mitigatie en compensatie aantasting NNN

In het ontwerp van de Herenboerderij Willemshoeve is zo veel mogelijk rekening gehouden met het minimaliseren van de aantasting van het perceel. De oppervlakte van het perceel vollegrondsgroenteteelt is de minimale oppervlakte die nodig is voor de realisatie van de Herenboerderij. Het vollegrondsgroenteteelt-perceel is ook zo gesitueerd dat het dicht bij het erf ligt zodat er een minimale afstand is naar de meest arbeidsintensieve tak van het bedrijf. Dit betekent dat er op de rest van het perceel minder activiteit is.

Zowel de tunnelkassen als de schuilgelegenheden zijn niet-permanente bouwwerken die niet aard- en nagelvast zijn. Door gebruik te maken van klimaat-adaptieve drainage zijn de tunnelkassen

kleiner dan zonder dit type drainage. Rondom de tunnelkassen is daarnaast ruimte vrijgehouden voor over de grond migrerende soorten zoals het konijn, mogelijkerwijs eekhoorns, de das, amfibieën, en lopende insecten. Dit is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de zuid-, noord- en oostkant van het vollegrondsgroenteteeltperceel liggen biodiverse singels met een ‘dubbelbestemming waarde – ecologie’ die een migratiestrook vormen rondom het gehele perceel. Omdat de biodiverse singels in deze functie voorzien, is er gekozen niet nog een aparte migratiestrook rond het groenteteeltperceel aan te leggen.

4. NNN toetsing

Er is voor de ontwikkeling van de Herenboerderij Willemshoeve gekozen voor een ecologische inrichting die de wezenlijke kenmerken en waarden van het perceel versterken (uitzonderingsregel artikel 6.3.1. lid b). De biodiverse singels die het hele perceel omringen, de poel met zijn bijzondere, natte natuurwaarden en de inrichting van 2ha kruidenrijk grasland zijn noodzakelijke elementen in het verhogen van de biodiversiteit en fungeren als foerageer- en rustgebied voor soorten en als verbindingsgebied in het NNN.

Om te concluderen dat er een meerwaarde in oppervlakte of kwaliteit wordt gerealiseerd is hieronder een NNN-berekening uitgevoerd. De tunnelkas en schuilgelegenheden zoals besproken in hoofdstuk 1, zijn niet nagel- en grondvast en kunnen dus zonder gevolgen verplaatst en verwijderd worden. Door deze verplaatsbaarheid is het de vraag of het NNN wel degelijk wordt aangetast. Toch is ervoor gekozen om deze mogelijke aantasting te compenseren. De compensatie vindt plaats binnen hetzelfde perceel, volgens artikel 6.5.3. lid c. De ligging van de landschapselementen en het kruidenrijke grasland is te zien op figuur 2 in hoofdstuk 1.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de landschapselementen die meegenomen worden in de compensatie van de resterende aantasting. Deze landschapselementen zorgen voor een hogere natuurwaarde dan de huidige natuurwaarde. Dit komt voornamelijk door het realiseren en betere beheer van kruidenrijk grasland. Ondanks dat het kruidenrijk grasland niet tot de hoogste prioriteit behoort in de ambitiedoelen van de Provincie Utrecht voor de natuurgebieden (zie Natuurbeheerplan Provincie Utrecht, 2022), zijn de doeltypen met een hogere prioriteit niet realistisch in een agrarisch gebied. Desalniettemin, is volgens tabel 1 in bijlage 11 in de IOV van de Provincie Utrecht wel degelijk een natuurtype van natuurwaarde klasse 2. Daarbij heeft kruidenrijk grasland een enorme biodiversiteitswaarde in agrarisch gebied (van Eekeren en Visser, 2019). Hiervoor is het wel van belang dat het kruidenrijk grasland zo wordt gerealiseerd dat het de natuurwaarde binnen 10 jaar kan waarborgen. Daarvoor is de inrichting en het beheer van belang. Deze worden beschreven na de NNN-berekening. De wettelijke waarborging van de landschapselementen en het kruidenrijke grasland worden beschreven in hoofdstuk 5.

NNN-berekening oppervlakte

De te compenseren oppervlakte is 2,7 ha met een npcomp van 2,7. De oppervlakte is verkregen door de oppervlaktes op te tellen van het perceel fijne vollegrondsgroenteteelt (met de tunnelkassen) en de varkensweide (met de mobiele schuilgelegenheden). De mobiele schuilgelegenheden kunnen verplaatsen over de 0,7 ha varkensweide (dit is krachtens het bestemmingsplan). Omdat er nog geen natuur ontwikkeld is in de gebieden in kwestie hoeven er geen toeslagen gerekend te worden over de oppervlakte. Zonder natuurbeheertype vallen de gebieden onder klasse 3, wat betekent dat er geen extra ha moeten gecompenseerd worden voor de verloren hectares of voor de hersteltijd. Hierdoor komt de berekening van de npcomp (natuurpunten) op 2,7.

De compensatieopgave is 2,14 ha met een npopg van 2,73 (zie tabel 1). De oppervlakte van de npopg is kleiner dan die van de npcomp, gezien de compensatie een hogere natuurklasse realiseert (namelijk klasse 2, zie IOV bijlage 11, tabel 1). De oppervlakte is verkregen door het optellen van de oppervlakten van de poel, de singels en het perceel kruidenrijk grasland. Het kruidenrijke grasland valt onder klasse 2 van de natuurbeheertypen (N12.02) en heeft daarmee een toeslag van 0,3 ha per ha. De andere landschapselementen vallen niet onder klasse 1 of klasse 2 natuurbeheertypen en kunnen daarmee niet op een toeslag rekenen.

Conclusie: Hiermee is de Npopg met 2,73 punten groter dan de Npcomp 2,7 punten.

Daarnaast is de compensatie lokaal, binnen hetzelfde gebied gedaan. Hiermee compenseert het niet alleen de aantasting maar versterkt het zelfs de huidige natuurwaarde van het gebied. In de tabel hieronder worden alle landschapselementen op het bedrijf uiteengezet. In de 3e en 4e kolom wordt de oppervlakte en de corresponderende natuurpunten genoemd indien van toepassing. Deze worden alleen geteld als ze een meerwaarde creëren ten opzichte van de huidige situatie en daarmee kunnen gerekend worden als compenserende maatregelen.

Tabel 1 Maatregelen ter verbetering van de natuurwaarde van het gebied met de Npopg berekening

Natuurelementen	Toelichting	Oppervlakte	Natuurpunten	Toeslagen
Houtige beplanting, singels en hagen	Bestaande beplanting blijft behouden. De houtsingel aan de Biltseweg is vrij laag en wordt ook in de toekomst laag gehouden. De karakteristieke meidoornhagen en kleinschalige struweelbosjes blijven ook in hun huidige vorm behouden door gericht beheer. De bestaande singels worden ook verbreed en verrijkt met verschillende soorten. Hiermee verhoogt het ook de natuurwaarde van het gebied.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Nieuwe biodiverse singels	Nieuwe biodiverse singels worden toegepast op strategische plekken ter versterking van het karakteristieke landschap, ecologische diversiteit, en inpassing van de tunnelkassen. De singels zijn bij elkaar opgeteld ongeveer 200m lang en 5m breed, dus 1000m2	1000m2	0,1	n.v.t.
Kruidenrijk grasland	Als onderdeel van de 7ha weide wordt 2ha kruidenrijk grasland gerealiseerd (N12.02) met een maximale veebezetting van 1,5 GVE (zie beheer). Dit gedeelte van het perceel wordt beweid door runderen.	2ha	2,6	Toeslag van 0,3 ha per ha natuurtype vanwege realisatie natuurklasse 2. Zie tabel 1 Bijlage 11 IOV Provincie Utrecht.
Poel	In de varkensweide wordt een grote poel gerealiseerd. Deze zal ongeveer 375 m2 groot zijn, waarvan 100 m2 open water. 75% van de poel is ontoegankelijk voor de varkens.	375m2	0,0375	n.v.t.
TOTAAL			**2,73**	

Realisatie en beheer landschapselementen en natuurcompensatie

Biodiverse singels

Nieuwe biodiverse singels – singels met een hoge diversiteit aan kruiden, struiken en bomen - worden aangeplant op strategische plekken ter versterking van het karakteristieke landschap, ecologische diversiteit, en inpassing van de tunnelkassen.
De biodiverse singels bestaan uit inheems, autochtoon plantmateriaal. Deels oogstbaar. De singels worden over de hele lengte aangeplant in twee rijen. Aangeplant worden hazelaar, vlier, kornoelje en vuilboom met segmenten van meidoorn, sleedoorn, wilde mispel, hondsroos, hulst en liguster. De singels zijn bij elkaar opgeteld ongeveer 200m lang en 5m breed, dus 1000m2. (zie figuur 2)

De singels worden jaarlijks gefaseerd in de winter gesnoeid. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen wordt er buiten het broedseizoen, dus voor 15 maart, gesnoeid, in overeenstemming met de wet natuurbescherming. Elk jaar wordt slechts 30% van de singels gesnoeid. De overige 70% wordt ongemoeid gelaten voor overwinterende dieren, zoals egels en vogels, en voor het intact houden van de rustplaatsen en foerageerroutes van de vleermuizen. Het snoeien gebeurt door het groepsgewijs terugzetten van de struiklaag. Op deze manier blijft het grootste deel van de singel hoog genoeg, maar vindt er wel verjonging plaats en groeit de singel niet te hoog. Het afzetten van de struiken is gunstig voor het volume van de singel. Er worden meer takken en blad onderin aangemaakt als de struiken worden teruggesnoeid (bevordert lichtinval en dus blad). Dit creëert betere rust- en nestgelegenheden voor kleine zoogdieren, vogels en insecten. De zoomvegetatie onder de singels en rondom de percelen wordt 1 - 2 keer per jaar gemaaid met een bosmaaier. Het maaisel wordt afgevoerd. De frequentie van maaien wordt afgestemd op de groeikracht van de vegetatie. Maaien gebeurt in de zomermaanden.

Ecologisch werkprotocol
Voor het onderhoud van de singels wordt een habitatbenadering gevolgd, waarbij een groot gedeelte van het betreffende landschapselement elk jaar ongemoeid wordt gelaten ten gunste van beschermde soorten.
Snoeien en dunnen

- De singels worden buiten het broedseizoen van vogels gesnoeid en teruggezet. Hierbij wordt een deel van de singel ongemoeid gelaten voor overwinterende kleine dieren (zoals de egel) en als rust- en schuilgelegenheid voor vogels zoals de huismus en de ringmus. Elk jaar wordt een ander deel ongemoeid gelaten.
- Schade aan rust- en foerageergebied van de vleermuizen wordt zo veel mogelijk voorkomen. Dit betekent: Het dunnen en/of afzetten van singels en houtwallen bij een essentiële vliegroute en/of foerageerlocatie dient gefaseerd te worden uitgevoerd. Maximaal 30% per jaar verwijderen, verspreid over de beplanting, zodat er geen gaten groter dan 7m ontstaan tussen opgaande begroeiing hoger dan 2m.
  Werkzaamheden worden in leefgebied van vleermuizen tijdens de actieve periode van vleermuizen niet uitgevoerd tussen zonsondergang en zons- opkomst in de buurt van kraam-, winter-, zomer- of paarverblijf, essentiële vlieg- of migratieroutes en foerageergebied in verband met licht- of geluidsoverlast. (Stadswerk Gedragscode Soortbescherming gemeenten, 2020).
- Bij voorkomen nestholte van eekhoorn of boommarter wordt de betreffende boom en het gedeelte van de singel er omheen met rust gelaten. Er wordt niet gewerkt in dit deel van de singel tussen februari en augustus (eekhoorn), of maart en augustus (boommarter).
- Bij het voorkomen van een roofvogelnest wordt de nestboom en de bomen met rust gelaten. De singel rondom de nestboom wordt zo veel mogelijk ongemoeid gelaten.
- Bij de singel achter de poel wordt alleen gemaaid met de bosmaaier om platrijden oevers en bodem te voorkomen. Dit is ter bescherming van de beschermde amfibieën.

- Bij het snoeien wordt de plaats van het deponeren van het snoeiafval zorgvuldig gekozen zodat beschermde soorten niet worden geschaad of gestoord.

maaien

- Bij het maaien van de kruidlaag onder de singels wordt gebruik gemaakt van een habitatbenadering. Hierbij wordt elke keer slechts 75% van de vegetatie gemaaid.
- De bosmaaier of maaibalk wordt zo afgesteld dat kleine dieren de ruimte hebben om te vluchten (minimaal 10 cm). Rijsnelheid wordt aangepast zodat dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten. Dit ter bescherming van de amfibieën en reptielen (zoals de ringslang)
- Er wordt bij voorkeur gemaaid bij temperaturen boven de 15 graden.
- Broedhopen van de ringslang worden ongemoeid gelaten.
- Bij het maaien wordt de plaats van het deponeren van het maaisel zorgvuldig gekozen zodat beschermde soorten niet worden geschaad of gestoord.

Bij het voorkomen van nieuwe beschermde soorten, wordt een nieuw ecologisch werkprotocol opgesteld. Hiervoor wordt de gedragscode “Stadswerk, gedragscode Soortbescherming Gemeenten” (2020) gebruikt.

Poel

In de varkensweide wordt een grote poel gerealiseerd. Deze zal ongeveer 375 m2 groot zijn, waarvan 100 m2 open water. Rondom de Poel wordt oevervegetatie aangelegd. Minimaal de helft van de oever van de poel wordt afgerasterd zodat de vegetatie en fauna niet worden vertrappeld door de varkens. De andere oever is open en maakt de poel toegankelijk voor de varkens. Het talud aan de noordkant is 1:7 (afgerasterd) en het talud aan de zuidzijde 1:3. Deze poel wordt gegraven bij het ontwikkelen van het terrein. De poel is gesitueerd op het laagste gedeelte van het erf, waar bij hevige regenval het water samenloopt (zie figuur 2). De poel speelt een belangrijke rol in de natte dooradering van het gebied. De poel is daarnaast een belangrijk biotoop voor de bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander die al in het gebied zijn waargenomen. Daarnaast vormt een poel ook een belangrijke biotoop voor onder andere de rugstreeppad, poelkikker, kamsalamander en gevlekte witsnuitlibel. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van stilstaand water en oevervegetatie voor een vermeerdering van het aantal insecten, die op hun beurt een belangrijke voedselbron zijn voor de verschillende vleermuizen die zijn waargenomen in het gebied.

Zowel voor de varkens als voor de wilde flora en fauna wordt verlanding tegengegaan. Dit gebeurt door de randen van de poel jaarlijks te maaien. Daarnaast wordt de poel eens in de 4-7 jaar geschoond. Schonen moet gebeuren wanneer tenminste 75% van de poel bedekt is met vegetatie. Het schonen gebeurt in het najaar tussen half september en half oktober omdat de meeste amfibieën dan niet meer in het water aanwezig zijn. Een deel van de noordelijke oever wordt altijd ongemoeid gelaten omdat amfibieën bij voorkeur hun eitjes leggen tussen de planten op de noordelijke oever. Bij het maaien wordt gebruik gemaakt van een maaibalk of bosmaaier, bij warm maar niet te zonnig weer zodat dieren kunnen vluchten. De vegetatie wordt niet te kort gemaaid zodat dieren niet mee-gemaaid worden. Het maaien gebeurt in de late zomer of vroege herfst wanneer de oevervegetatie zo veel mogelijk zaad heeft gezet. Wanneer de poel in de zomer dreigt droog te vallen wordt de poel gebaggerd.

Werkprotocol

Voor het onderhoud van de poel wordt een habitatbenadering gevolgd, waarbij een gedeelte van het betreffende landschapselement elk jaar ongemoeid wordt gelaten ten gunste van beschermde soorten. Hierbij is jaarlijks maximaal 75% van de poel onderhevig aan werkzaamheden.

Maaien (nat en droog) en schonen

- Ten hoogste 75% van de oevervegetatie wordt gemaaid. Bij volgende maaibeurten worden andere delen gespaard.
- Ten hoogste 75% van het slib of de waterbodem wordt verwijderd bij het schonen of baggeren. Bij volgende onderhoudsbeurten worden andere delen van de poel gespaard.
- De maaibalk of bosmaaier wordt zo afgesteld en gebruikt dat soorten de mogelijkheid hebben om te vluchten (minimaal 10cm). Er wordt enkel bij droog weer gemaaid.
- Bij de locatiekeuze voor het afzetten van het maaisel en afval van het schonen wordt rekening gehouden met terrestrische soorten en hun leefgebied. Schoonsel en bagger wordt minimaal 48 uur aan de kant gelegd zodat amfibieën kunnen vluchten.
- Voor de bruine kikker, bastaardkikker en kamsalamander (en andere beschermde amfibieen) worden voortplantingsplaatsen gemarkeerd zodat de bodem hier niet wordt beschadigd.
- Bij voorkomen rugstreeppad moet de maaiperiode opnieuw afgesteld worden met een ecologisch deskundige.
- Voor het beschermen van libellen en vlinders wordt de gespaarde vegetatie (minimaal 25%) bij voorkeur zo gekozen dat veel waardplanten beschermd blijven.
- Maaien en schonen wordt uitgevoerd in september – oktober. Bij voorkeur na 15 september wanneer de meeste amfibieën uit het water zijn.
- Broedhopen van de ringslang worden gespaard.

Veebezetting

- Maximaal 25% van de poel is open voor de varkens. Hierbij wordt er op gelet dat vooral de noordelijke oever beschermd blijft van vertrapping.

Bij het voorkomen van nieuwe beschermde soorten, wordt een nieuw ecologisch werkprotocol opgesteld. Hiervoor wordt de gedragscode “Stadswerk, gedragscode Soortbescherming Gemeenten” (2020) gebruikt.

Kruidenrijk grasland

Voor de ligging van het kruidenrijke grasland zie figuur 2. De 2ha kruidenrijke grasland wordt gerealiseerd aan de westkant van het perceel aan de jachthuislaan. Het huidige perceel is voedselrijk en soortenarm agrarisch grasland. Daarom is het van belang dat het kruidenrijke grasland actief wordt aangelegd om te verzekeren dat er binnen 10 jaar een meerwaarde is gecreëerd voor het perceel. Hiervoor wordt de huidige grasmat gescheurd en daarmee wordt kale grond actief gecreëerd. Dit is belangrijk om de dominante grassoorten te ondermijnen. Vervolgens wordt het perceel ingezaaid met een kruidenrijk, meerjarig mengsel. Het beheer is er zo op gericht dat het wordt begraasd volgens seizoensbegrazing. Dit kan eventueel gecomplimenteerd worden met hooilandbeheer, mocht het nodig zijn om de juiste vegetatie te krijgen. (zie o.a. Van Eekeren en Visser, 2019, en Obn Natuurkennis, 2022). Het scheuren en inzaaien is een van de effectievere en kosten-efficiëntere manieren om kruidenrijk grasland te realiseren (Obn Natuurkennis, 2022).

Voor het ideale beheer van kruidenrijk grasland, moet gezocht worden naar een veebezetting die afgestemd is op de productiviteit van het grasland. Hierbij mag de veebezetting niet te hoog zijn om vertrapping te voorkomen. Daarnaast mag de veebezetting niet te laag zijn zodat de grasmat voor het grootste gedeelte kort de winter in gaat om het vervilten van de zode te voorkomen. BIJ12 spreekt van een minimale veebezetting van 1GVE en maximaal 2GVE bij seizoensbeweiding. Bij jaarrond beweiding is de gewenste GVE lager (maximaal 1GVE) (BIJ12, 2022). Herenboeren Willemshoeve zal het kruidenrijke grasland seizoensbeweiden, waarbij de runderen in de winter op stal gaan. Daarnaast is het perceel kruidenrijk grasland onderdeel van 7ha grasland. Daarmee kan het gedeelte dat als kruidenrijk grasland wordt ingericht afgesloten worden om te kunnen regenereren als het nodig is. Zowel BoerenNatuur (2022), BIJ12 (2022) en Schipper (2014) raden aan om roterend te beweiden om regeneratie bevorderen. Het afsluiten van het perceel maakt dit

mogelijk. Bij Herenboeren Willemshoeve is de maximale GVE 1,5. Deze wisselt over het jaar, wat ook bevorderlijk is voor de structuurrijke vegetatie die nodig is voor een hoge biodiversiteit in het kruidenrijke grasland (BoerenNatuur, 2022).

Werkprotocol

- Er wordt in het begrazingsplan rekening gehouden met het voorkomen van beschermde soorten. Zo nodig worden deelgebieden uitgerasterd of wordt de begrazingsdruk verminderd.
- Als er tijdens het broedseizoen op de grond broedende vogels aanwezig zijn, dan wordt er alleen begraasd als de dieren al zijn ingeschaard voordat er broedende vogels zijn
- Broedhopen van de ringslang worden uitgerasterd en niet beschadigd.

Bij het voorkomen van nieuwe beschermde soorten, wordt een nieuw ecologisch werkprotocol opgesteld. Hiervoor wordt de gedragscode “Stadswerk, gedragscode Soortbescherming Gemeenten” (2020) gebruikt.

5. Waarborgen compensatie in bestemmingsplan

De compensatie van de aantasting van de wezenlijke kenmerken van het perceel aan de Jachthuislaan wordt geborgd via drie regelingen. (1) Ten eerste zijn de verschillende landschapselementen (de singels, de poel en het kruidenrijke grasland) die ingetekend staan in het inrichtingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting van de gemeente voor de wijziging van het bestemmingsplan. (2) Ten tweede is het ecologische beheer van het perceel gewaarborgd in de erfpachtovereenkomst tussen de Stichting Landgoed Willemshoeve en de Herenboeren Willemshoeve. (3) Ten derde wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de provincie en een kwalitatieve verplichting gevestigd op de compensatiegronden ten gunste van de provincie.

De compensatiemaatregelen worden volgens de anterieure overeenkomst tussen Stichting Landgoed Willemshoeve en de Gemeente Soest binnen 2 jaar uitgevoerd. Dit is gewaarborgd in het bestemmingsplan hoofdstuk 3.3.1. In deze overeenkomst is het inrichtingsplan opgenomen. Het inrichtingsplan laat de realisatie van 2ha kruidenrijk grasland zien, het behouden van de singels, het aanplanten van nieuwe singels en het realiseren van een poel in de varkensweide. Met een voorwaardelijke verplichting vanuit de gemeente wordt dus de realisatie en instandhouding van de landschapselementen die de aantasting compenseren, gewaarborgd. Daarnaast krijgen alle landschapselementen die dienen ter compensatie een dubbelbestemming met waarde ‘ecologie’.

Het ecologische beheer van het gehele perceel is geborgd in de erfpachtovereenkomst tussen de grondeigenaar Stichting Landgoed Willemshoeve en Herenboeren Willemshoeve. In deze erfpacht is vastgesteld dat de gebruiker (Herenboeren Willemshoeve) zich moet houden aan de uitgangspunten van Herenboeren Nederland – zoals ook hierboven beschreven bij de natuurvisie van Herenboeren en te vinden in de aansluitovereenkomst tussen Herenboeren Willemshoeve en Herenboeren Nederland. Daarnaast is het niet toegestaan de bodem te bemesten met kunstmest of drijfmest en andere dan de SKAL of Demeter gecertificeerde gewasbeschermers te gebruiken. Vanuit de uitgangspunten van Herenboeren Nederland en de punten opgenomen in de erfpachtovereenkomst is het langdurig duurzaam beheer en daarmee de instandhouding van de landschapselementen en het kruidenrijke grasland geborgd.

Er wordt ook een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de Landgoed Willemshoeve en de provincie waarin de realisatie en beheer van het kruidenrijke grasland, de singels en de poel worden vastgelegd. Daarnaast wordt een kwalitatieve verplichting gelegd op de gronden. Deze overeenkomst en de kwalitatieve verplichting is gericht op de natuur die gerealiseerd wordt ter compensatie van de aantasting en biedt dus een extra borging bovenop de overeenkomsten van de gemeente en de grondeigenaar.

Conclusie

Met de realisatie van de Herenboerderij Willemshoeve op het perceel aan de Jachthuislaan wordt een meerwaarde gecreëerd voor de natuur in het perceel en het NNN in het algemeen. De ontwikkeling van een Herenboerderij is in overeenstemming met de bestaande bestemming agrarisch en voegt daarbovenop verschillende landschapselementen toe. De uitgangspunten en het inrichtingsplan van de Herenboerderij voor een verbetering van de ecologische, historische en maatschappelijke waarde van het perceel. Desalniettemin vinden er planologische wijzigingen plaats, de toevoeging van de aanduidingen “Specifieke vorm van agrarisch – akker- en vollegrondstuinbouw”, “Specifieke bouwaanduiding – teeltondersteunende voorzieningen” en “Specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheden”, die vereisen dat er een NNN-toetsing plaatsvindt. Deze wijzigingen zijn een aantasting van de wezenlijke kenmerken van het perceel. Toch zijn de ontwikkelingen noodzakelijk voor het realiseren van een gezond bedrijf. Naast mitigerende maatregelen, is er daarom gekozen om door middel van compensatie een meerwaarde te creëren voor de natuur in het gebied. Hiervoor worden biodiverse singels aangelegd, een poel gegraven en kruidenrijk grasland met extensieve begrazing gerealiseerd. De NNN-toets laat zien dat de compensatie groter is dan de te compenseren aantasting. Deze maatregelen worden geborgd via een voorwaardelijke verplichting van de gemeente, de erfpachtovereenkomst tussen de grondeigenaar en de gebruiker en een kwalitatieve verplichting van de provincie.

Bronnen

BIJ12. (2019, August 9). *Natuurtypen*. Verkregen via: https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/natuurtypen/

BIJ12. (2022, May 9). *N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland*. Verkregen via: https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/natuurtypen/n12-rijke-graslanden-en-akkers/n12-02/

BoerenNatuur (2022). *Factsheet Kruidenrijk Grasland.* Verkregen via: https://www.boerennatuur.nl/kennis/kruidenrijk-grasland/

NMU, Natuurmonumenten en Utrechts Landschap (8 Maart 2019). *Gebiedsvisie Baarn en Soest – brief.* Verkregen via: https://www.nmu.nl/wp-content/uploads/sites/2/2019/04/190308-verzoek-aan-Baarn-gebiedsvisie-Baarn-Soest.pdf

Obn Natuurkennis (2022). *N12.02: Kruiden- en Faunarijk Grasland.* Verkregen via: https://www.natuurkennis.nl/natuurtypen/n12-rijke-graslanden-en-akkers/n12-02-kruiden-en-faunarijk-grasland/herstel-en-inrichting-n1202/

Schippers, W. (2014). *Ontwikkeling Kruidenrijk Grasland.* (1e editie). Samenwerkende Uitgevers Vof.

Stadswerk (2020). *Gedragscode soortbescherming gemeenten.* Verkregen via: https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/04/STADSWERK-Gedragscode-soortbescherming-gemeenten.pdf

Van Eekeren, N. & Visser, T. (2019). *Memo: Invulling Kruidenrijk Grasland.* Verkregen via: https://www.louisbolk.nl/sites/default/files/publication/pdf/memo-invulling-kruidenrijk-grasland.pdf

Bijlage 9 Beantwoording zienswijzen

ZIENSWIJZE

Samenvatting

1. Nieuwvestiging

College en raad hebben steeds beargumenteerd dat de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven biedt. De tekst uit de verordening art 4.13 lid 2 luidt:

> 2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij:
> a. het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiverings- of verwevingsgebied naar het landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;
> b. het gaat om verplaatsing van grondgebonden landbouw waardoor een verbetering van de landbouwstructuur ontstaat en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is.

Ook de Interim omgevingsverordening heeft in haar toelichting een vergelijkbare strekking:
Het beleid en de regels van de provincie verzetten zich in principe tegen nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Is het voor het uitvoeren van internationale verplichtingen nodig om een bedrijf te verplaatsen en is geen geschikt vrijkomend agrarisch bouwperceel beschikbaar, dan is de provincie bereidt aan nieuwvestiging mee te werken. Maar alleen als wordt voldaan aan de noodzakelijke vereisten voor landschappelijke inpassing en als de gewenste locatie niet in strijd is met de overige regels in de verordening.

Gegeven dat er in dit plan geen sprake is van verplaatsing van een bestaand bedrijf, noch betreft het hier een verplaatsing als gevolg van nakoming van internationale verplichtingen. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat de bestemming Bedrijf is. En ook het ontwerpbestemmingsplan geeft "Bedrijf" als bestemming aan. Weliswaar is er sprake van andere bedrijfsactiviteiten dan grondgebonden agrarische activiteiten, maar deze activiteiten dienen gezien te worden als neven. Met activiteiten in termen van ruimtelijke ordening. Het plan is immers ingediend door 'Herenboeren' waarbij het boerenbedrijf de mogelijkheid biedt voor dagbesteding, zalenverhuur, educatie en paardenstalling. De hier gekozen ontwerpbestemming is dan ook, ons inziens, onjuist en bezwaarwaardig.

2. Stikstof

Het bestemmingsplan bevat een onwaarschijnlijk positieve stikstof-berekening voor een agrarisch bedrijf met deze aantallen dieren. Het rapport bevat een aantal opmerkelijke aannames om uit te komen op een stikstofdepositie van 0.00 mol/ha. Daarnaast is er geen stikstofberekening voor de geplande verbouwing en grondwerkzaamheden. Gelet op recente jurisprudentie moet hier aandacht voor zijn en kan dit project geen doorgang vinden.

3. Financiële gezondheid

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een gemengd boerenbedrijf. Echter, er is een bedrijfseconomische reden waarom het boerenbedrijf tegenwoordig niet meer gemengd is. Hier zijn vele publicaties over te vinden. Voor wat betreft de gemeente moet gelden dat het hier ingediende plan ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een gedegen bedrijfseconomische analyse van bijvoorbeeld de abc-commissie met voldoende expertise op agrarisch vlak zou een harde voorwaarde moeten zijn. Ook is de vraag in hoeverre het plan afhankelijk is van subsidiestromen en zorgvergoedingen die, met de huidige inflatie en aanstaande bezuinigingen, wellicht lager zullen

uitvallen dan optimistisch begroot. Het is vanuit die optiek ook de vraag welk financieel risico de gemeente zelf loopt bij dit plan, bijvoorbeeld door een aangegaan 'bulk'-zorgcontract voor dagbehandeling.

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van Landgoed Willemshoeve. De activiteiten binnen Landgoed Willemshoeve zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De agrarische activiteiten zijn in dit geval onderdeel van de gemengde bedrijfsactiviteiten van Landgoed Willemshoeve. In paragraaf 2.2. van de toelichting is op basis van de financiële- en gebruikskenmerken onderbouwd dat er geen hoofdfunctie te onderscheiden valt. De gemeente is daarom van mening dat de Bedrijfsbestemming een passende bestemming is gezien de gemengde bedrijfsactiviteiten.

   In de regels van dit plan wordt geborgd dat het erf niet zelfstandig als agrarisch bedrijf gebruikt mag en kan worden. Hiermee is geborgd dat er geen sprake kan zijn van nieuwvestiging van een zelfstandig agrarisch bedrijf.

   Hieromtrent heeft ook afstemming met de Provincie plaatsgevonden, waaruit gebleken is dat ook de Provincie van mening is dat geen sprake is van een agrarische hoofdfunctie, dat een (gemengde) bedrijfsbestemming passend is en dat geen sprake is van een nieuwe agrarische vestiging/nieuw agrarische bouwvlak.

2. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting. Dit onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD). De RUD heeft in hun brief van 25 augustus 2021 positief gereageerd op de uitgevoerde stikstofberekening. Daarna is de stikstofberekening geactualiseerd met de nieuwste versie van de Aerius-calculator.

   Op basis van recente jurisprudentie dient ook de aanlegfase onderdeel te zijn van een stikstofonderzoek in de planfase. Er is een nieuwe berekening uitgevoerd waarbij de aanlegfase ook doorberekend is. De nieuwe berekening maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

   In het stikstof onderzoek wordt onder beoogde situatie nog gesproken over de situatie voor de betreffende uitspraak. Deze tekst van het onderzoek wordt geactualiseerd op basis van de recente jurisprudentie.

3. Reclamant vraagt naar de bedrijfseconomische basis van een gemengd agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve mogelijk met verschillende samenhangende bedrijfsmatige functies. De economische uitvoerbaarheid is daarom ook beoordeeld op dit samenstel van activiteiten. In paragraaf 2.2. en bijlage 1 van de toelichting zijn de pijlers van het Landgoed beschreven en de uitvoerbaarheid beschreven. Initiatiefnemer heeft naar het oordeel van de gemeente voldoende aangetoond dat er een bedrijfseconomische basis ligt waarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Daarbij is mede in de overwegingen betrokken dat:
   - De zorgactiviteit van Dagbeleving Willemshoeve voor een beperkt deel (30%) uit WMO gelden gefinancierd wordt. Deze vergoedingen komen volledig uit bestaande contracten met een regionale zorgpartij en/of Coöperatie Zorg en Boer en zijn al gebudgetteerd. Er zijn geen nieuwe contracten met de aanbieder benodigd. Zij worden bovendien door meerdere Gemeentes gedragen (ook Baarn, Amersfoort, Eemnes, Leusden, regio De Bilt/Den Dolder en Hilversum). De overige financiering komt voor 60% uit de Wet Langdurige Zorg (via het Zorgkantoor) en voor 10% uit de GZSP (Geneeskundige Zorg Specifieke Patiënten), beide niet met Gemeentegelden gefinancierd;
   - Binnen Nederland inmiddels 14 Herenboerderijen volgens dit model in exploitatie zijn, diverse al meerjarig, en dat Herenboeren Willemshoeve qua leden (en daarmee qua exploitatiedekking) vol zit en zelfs over een wachtlijst van 120 huishoudens beschikt. Leden hebben zich bovendien voor ten minste 3 jaar gecommitteerd. Daarmee is de financiering van zowel de investeringen als de exploitatie van de Herenboerderij voldoende geborgd;
   - De overige activiteiten bestaan uit verhuur van ruimte (bedrijfswoning en zakelijke ruimtes) op gangbare grondslagen, zonder dat hierin andere dan de daaraan verbonden normale bedrijfsrisico's te onderkennen zijn. Aanvrager heeft bovendien al concrete en gecommitteerde huurders/gebruikers in beeld.

- Geen van de exploitaties afhankelijk is van subsidies. Wel zijn er investeringssubsidies aangetrokken om eenmalig een aantal aanvullende zaken (zoals maximale verduurzaming van de Willemshoeve, ontwikkeling van educatiemateriaal, dementievriendelijke terreininrichting en verdere verhoging van natuurwaarden) mogelijk te maken. Als vermeld is de exploitatie hiervan echter niet afhankelijk;
- Door aanvrager vreemd vermogen aangetrokken is bij Het Nationaal Restauratiefonds, waarbij uiteraard ook een check op de onderliggende getallen is uitgevoerd.

Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is deels gegrond. De toelichting wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis gebonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.2 aan huis gebonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidinggrens
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte
een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.6 agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond.

1.7 agrarisch deskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.8 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 archeologisch deskundige
de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.10 archeologische onderzoek
onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 38 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.13 bebouwingspercentage
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, of indien dat in de regels is aangegeven, van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.14 bed en breakfast
een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw.

1.15 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huis houden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 bestaand
bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd.
bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het betreffende gebruiksverbod.

1.17 bestemmingsgrens
de grens van het bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.19 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag
bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.25 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 cultuurhistorische waarden
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.29 dagrecreatie
activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd, zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.30 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.31 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.32 erf- en terreinafscheiding
een ander bouwwerk, dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.33 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 geluidgevoelig object
woning, ander geluidgevoelig gebouw, woonwagenstandplaats en ligplaats voor een woonschip.

1.35 geluidgevoelige ruimte
als geluidgevoelige ruimte van een woning wordt aangemerkt: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.

1.36 geluidzone - spoor
een geluidzone zoals bedoeld in artikel 106 van de Wet geluidhinder.

1.37 geluidzone - weg
gebied waar op grond van de Verkeersmilieukaart akoestisch onderzoek nodig is.

1.38 gemeentelijke parkeernormen
de parkeernorm, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest, vastgesteld d.d. 14 oktober 2021.

1.39 grondgebonden veehouderij
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

1.40 hoofdbewoner
degene, die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen, die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.41 hoofdgebouw
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.42 horeca
a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
- het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- het verstrekken van nachtverblijf;
- het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten

b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.43 inrichtingsplan
een inrichtingsplan verbeelding of tekening op schaal 1 : 1000 van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor een perceel of gebied met een daarbij behorende beschrijving.

1.44 kelder
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.45 kleinschalige natuurontwikkeling
de aanleg van kleine elementen, zoals rietlandjes, schraallanden, moerasjes, plas-draszones, open water en bosschages van een zeer beperkte omvang ten behoeve van de natuur.

1.46 lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten en hagelnetten.

1.47 landschappelijke waarden
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.48 langdurige verhuur van kantoorruimtes
de verhuur van kantoorruimtes aan eenzelfde rechtspersonen voor de minimale duur van één jaar en waarvan de werkzaamheden qua aard zoveel mogelijk aansluiten bij het concept van Landgoed Willemshoeve.

1.49 maatvoeringvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.50 monument
bouwwerken welke krachtens de Monumentenwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.

1.51 natuurlijke waarden
de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.52 nevenfunctie
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit, die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

1.53 openbaar gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied, dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.54 overkapping
een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.55 peil
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter;
in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.56 permanente bewoning
het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als (hoofd)woonverblijf.

1.57 plan
het bestemmingsplan Landgoed Willemshoeve met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0044-0301 van de gemeente Soest.

1.58 plattelandswoning
een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een (agrarisch) bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat (agrarisch) bedrijf.

1.59 recreatiewoning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Hieronder worden niet verstaan groepsaccommodaties, zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen.

1.60 ruwvoedergewassen
gewassen, niet zijnde weidegras, zoals maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.61 ruwvoedergewassen
gewassen, niet zijnde weidegras, zoals maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.62 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.63 speelvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van spelende kinderen in de buitenlucht, zoals speelvelden en speeltoestellen, zoals een wip-wap, glijbaan, wipkip en klimrek, alsmede een skate-baan.

1.64 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis
de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die deel uitmaakt van deze regels.

1.65 stacaravan
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.66 teeltondersteunende voorzieningen
(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuin-bouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik.

1.67 verbeelding
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen, alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.68 vlak
een geografisch bepaald gebied.

1.69 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.70 waardevolle archeologische laag
de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.71 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens
de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

b. dakhelling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

c. goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.

d. bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

f. oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

g. breedte, lengte en diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

h. verticale bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

i. vloeroppervlakte
de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

b. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst

mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

c. het peil in andere gevallen

mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in Artikel 1 lid 1.6 onder b;
b. behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in Bijlage 1 van de planregels;
c. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - akker- en vollegrondstuinbouw' tevens het gebruik ten behoeve van akkerbouw- en vollegrondtuinbouw toegestaan.

alsmede voor:

e. ondergeschikte extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
f. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
g. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden gelden de volgende bouwregels:

a. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen, toegestaan in de vorm van:
    1. terrein- en erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;
    2. (half)verharding.
    3. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' gebouwen toegestaan in de vorm van tunnelkassen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en een maximaal bebouwd oppervlak van 700 m²;
c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn schuilgelegenheden voor varkens uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'schuilgelegenheden' met dien verstande dat:
    1. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter, en;
    2. het oppervlak per schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 10 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

De gronden van Landgoed Willemshoeve mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemming indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inrichting met minimaal 7,2 hectare kruidenrijk grasland, waarvan 2 hectare extensief beheerd, 1.000 m² nieuwe biodiverse singel en een poel van 375 m² zoals weergegeven in Bijlage 5 van de regels wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van gronden voor schuilgelegenheden en tunnelkassen conform artikel 3.2 is uitsluitend toegestaan indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de compenserende maatregelen zoals weergegeven in Bijlage 6 van de regels worden gerealiseerd en in stand gehouden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden als bedoeld in artikel 3.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
c. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. omzetten van grasland naar bouwland;
h. het telen van ruwvoedergewassen als bedoeld in artikel 1.60;

3.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 3.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in Bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager aan de hand van een door een onafhankelijk deskundige op te stellen advies wordt aangetoond.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' als bedoeld in dit artikel te wijzigen in de bestemming 'Bos - Natuur', met dien verstande dat:

1. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen nadat contractueel is vastgelegd, dat de gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie, dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;
2. verwerving op vrijwillige basis dient te geschieden;

3. de bestemmingswijziging milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding en ontwikkelingsmogelijkheden);
4. 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.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels;

alsmede voor:

b. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - Landgoed Willemshoeve - een gemengd bedrijf bestaande uit de volgende functies:
    1. maatschappelijke activiteiten in de vorm van dagbehandeling en dagbesteding;
    2. de zakelijke verhuur van ruimtes uitsluitend ten behoeve van trainingen en workshops;
    3. grondgebonden agrarische activiteiten;
    4. het hobbymatig houden van paarden;

met de daarbij behorende:

c. parkeervoorzieningen;
d. bij deze bestemming behorende tuinen, ontsluitingsverhardingen, erven en bedrijfsterreinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
e. technische installaties, luifels, overkappingen, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, mag ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet worden uitgebreid of verhoogd;
d. de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter en 9 meter,
e. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monumenten';

4.2.2 Bedrijfswoning

a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, tenzij met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding anders is aangegeven;
b. de maatvoering van de bedrijfswoningen zijn op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven;
c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m²;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	3 meter

d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf

een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

4.2.4 Andere bouwwerken

a. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
   1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 x 40 meter;
   2. paardenbakken dienen achter de voorgevel van de bedrijfswoning en -gebouwen gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;
   3. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 meter;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing	achter de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing
perceelafscheidingen	1 meter	3 meter
technische installaties	niet toegestaan	5 meter
licht-, vlaggen- en andere masten	8 meter	10 meter
overig, waaronder luifel tankstation	3 meter	5 meter

c. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen (zoals een geluidsscherm of –wal) mag niet meer bedragen dan 5 meter. De geluidwerende voorzieningen dienen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gerealiseerd te worden. Voor de exacte locatie van de geluidwerende voorzieningen moet de situatie van de bedrijfsgebouwen zwaarder wegen dan de situatie van de bedrijfswoning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten bedrijfswoning opgenomen in Lijst Monumenten en Cultuurhistorische panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c om een grotere bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de bedrijfswoning is opgenomen in Bijlage 2 dan wel is een onderdeel van een pand dat is opgenomen op deze lijst;
b. voor de vergroting mag uitsluitend het aangebouwde deel worden gebruikt;
c. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
b. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte van maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan met een maximum van 400 m²;
c. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
d. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - Landgoed Willemshoeve geldt voor het gebruik van gebouwen:
   1. gebruik voor grondgebonden agrarische activiteiten waarbij maximaal 50 stuks dieren gehouden mogen worden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1';

2. gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' uitsluitend in de vorm van:
   - zorg/dagbesteding; en
   - de zakelijke verhuur van ruimtes ten behoeve van trainingen en workshops met een maximale oppervlakte van 200 m²; en
   - (langdurige verhuur van) kantoorruimtes van maximaal 100 m²;
3. gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' uitsluitend ten behoeve van:
   - werkplaats; en
   - opslag, stalling en onderhoud van materieel, opslag van grondstof en producten; en
   - het hobbymatig houden van paarden; en
   - en uitgiftepunt van producten;

e. De gronden van Landgoed Willemshoeve mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemming indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inrichting zoals weergegeven in Bijlage 5 van de regels wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 van dit artikel:

a. om bedrijven toe te laten, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 3 van de planregels zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 4.1 genoemd;
b. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Bedrijf als bedoeld in Artikel 4 zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

a. het opvolgende bedrijf uitsluitend een bedrijf uit categorie 1 en 2 betreft conform de staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 3;
b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien het bedrijfsmatig gebruik aantoonbaar is beëindigd;
c. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
d. in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid geldt, dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling, waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
e. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden waar bebouwing aanwezig is;
f. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen, die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
g. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten, die buiten de bebouwing plaatsvinden;
h. de vervolgfunctie de in Bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;

j. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder r van dit lid;
k. de publiek en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;
l. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
m. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
n. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
o. het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
p. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
q. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, als bedoeld in bijlage 3 van de planregels zijn niet toegestaan;
r. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;
s. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Hoge verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 5.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld, dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid.
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van andere werken of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;

andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
d. die een oppervlakte van 100 m² of minder beslaan;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld, dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.4.4 Verplichtingen

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - Lage verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 6.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld, dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid.
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van andere werken of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
d. die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld, dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Verplichtingen

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Ecologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 meter;
b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' voor de bouw van teeltondersteunende voorzieningen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 47.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruikvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 7.2, is het verboden om zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 , de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

7.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
c. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
d. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.
e. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
f. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
g. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is
h. vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
i. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1, bij e, voor zover daarop de APV van toepassing is;
j. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

7.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
b. de mogelijkheden die voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

9.2 Bestaande maten

Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
c. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 15.1 in de regels van dit plan niet van toepassing.

9.3 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

9.4 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

9.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 9 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;

b. Het bepaalde in lid 9.5 a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 59 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

10.2 Verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
b. het gebruik van onbebouwde gronden buiten het bouwvlak met de bestemming waar niet mag worden gebouwd, als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen, zomer- en recreatiewoningen, stacaravans, kampeermiddelen en voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - weg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidgevoelig object, tenzij:

a. uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
b. de geluidgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
    1. daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
    2. de geluidbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
c. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.1 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidgevoelig object, met dien verstande, dat de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;
d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone – weg, met inachtneming van het volgende:
    1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
    2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
    3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

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

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

12.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 12.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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.

Artikel 14 Overige regels

14.1 werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

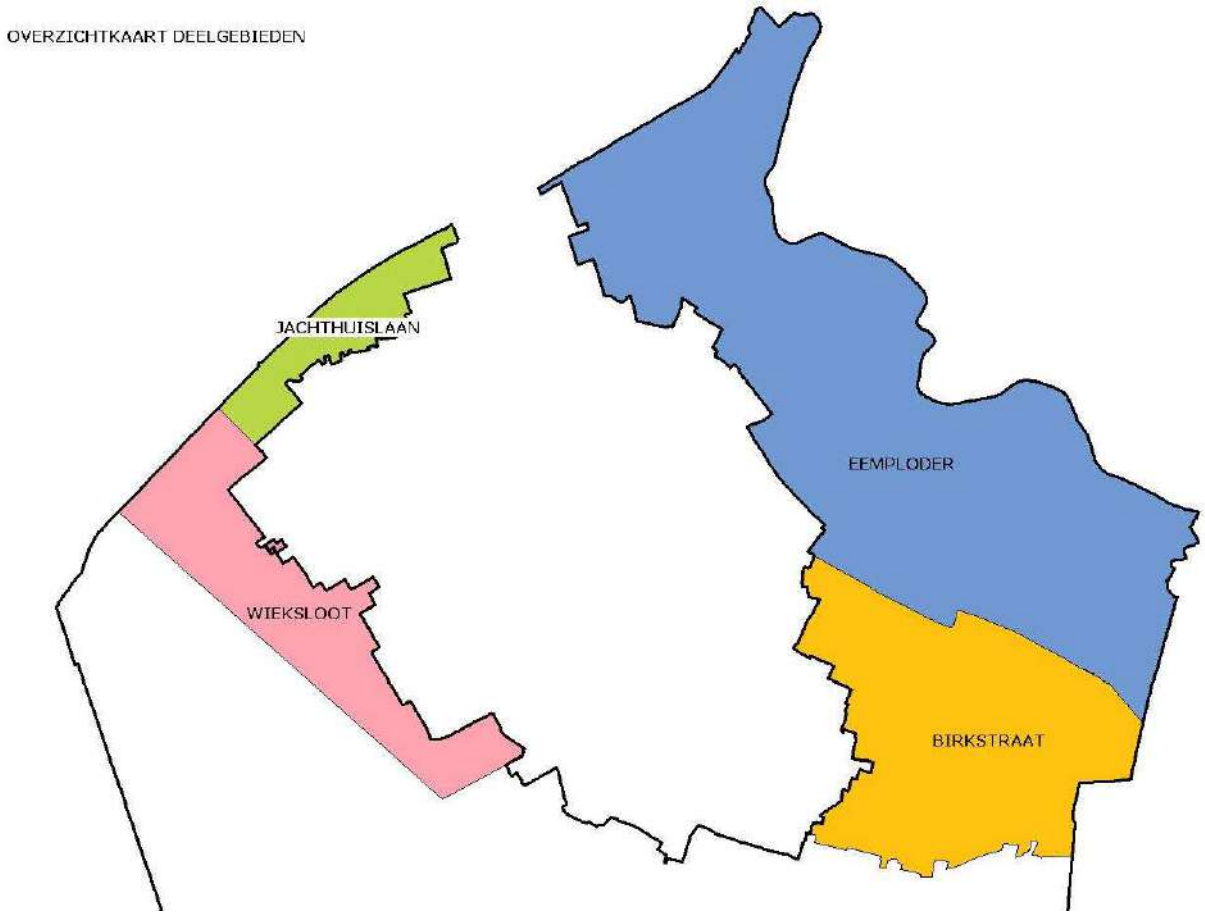
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Landgoed Willemshoeve'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader per deelgebied (zie overzichtkaart)



1. Birkstraat

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

De Birkstraat is een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder aan de noordzijde en het coulisselandschap richting Korte Duinen aan de zuidzijde.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

De Birkstraat krijgt een meer divers karakter. De agrarische bestemming is nog steeds primair maar door de ligging tussen het stedelijke gebied van Soest en Amersfoort vindt steeds meer verbreding plaats. Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedte verhouding kleiner of gelijk aan 1:7).
- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter.
- Handhaven solitaire ligging boerderijen met doorzichten ertussen (minimaal 50 meter breed).
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling.
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en de zijkanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijkanten achter de woning. De achtergrens mag open blijven.
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz.
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen.
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf. Hoofdgebouw is (gebaseerd op) langgeveltype.
- Traditioneel kleurgebruik.
- Behoud van de karakteristieke eikenlanen langs de Birkstraat en haaks daarop.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling, karakteristieke eikenlanen en monumentale bebouwing beschermen.
- Ruimte voor ruimte .
- Verbreding.
- Natuur deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels door agrarische natuur.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied
- Recreatieve dorpsrandfuncties.
- Fiets- en wandelverbinding Duinen-Eempolder.

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Birkstraat. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

2. Eempolder

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit
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 heeft ervaar je de dijk niet 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.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

De ontwikkelingen in de open Eempolder zullen met name een agrarisch karakter hebben. Dat kan zowel ontwikkeling van de primaire agrarische bedrijfsvoering betekenen als meer secundaire verbreding. Vanuit de gewenste beeldkwaliteit gelden daarbij de volgende aandachtspunten:
Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedte verhouding kleiner of gelijk aan 1:7).

- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter.
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling.
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en
- de zijkanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken
- aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijkanten achter de woning. De
- achtergrens mag open blijven.
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz.
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen.
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.
- Traditioneel kleurgebruik.

Bij uitbreiding van agrarische bedrijven (ontwikkelingserven) gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Ideale verhouding tussen breedte en lengte van het erf 1:2.
- Erf-grootte maximaal 2 ha.
- Erf grenst aan weerszijden aan een sloot.
- Lichtvervuiling beperken om de lichtuitstraling naar het open gebied zo klein mogelijk te houden.
- Eventuele biovergistingsinstallaties op het erf plaatsen (binnen de erfbeplanting).
- Erfbeplantingen langs zijkanten achter het woonhuis minimaal 8 meter breed.
- Alle gebouwen één laag met kap.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling beschermen.
- Ruimte voor ruimte (niet op ontwikkelingserf).
- Schaalvergroting, intensivering, verbreding en biologische landbouw
- Agrarische natuurontwikkeling.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied.

3. Jachthuislaan

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

De drager van het Jachthuislaangebied is de beplante Jachthuislaan. Vanuit de laan zijn er doorzichten naar het noordelijk gelegen bosgebied van Paleis Soestdijk, en het agrarische gebied tussen Jachthuislaan en de (groene) dorpsrand van Soest.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

Het Jachthuislaangebied krijgt een meer divers karakter. Natuurontwikkeling (EHS) kan plaatsvinden tussen de Jachthuislaan en Praamgracht en groene dorpsrandfuncties ten zuiden van de Jachthuislaan. Aan de dorpsrand is, binnen de rode contour, een kleine inbreidinglocatie voorzien. Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud laanbeplanting langs Jachthuislaan.
- Behoud groen langs dorpsrand. Erfbeplanting aan de achterzijde van bebouwing.
- Koninginnelaan moet behouden worden, en specifieke aandacht bij eventuele aanvragen van kapvergunningen.
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en parken.
- Behoud open zichtrelaties vanaf Jachthuislaan .
- Behoud oorspronkelijke rechte loop Praamgracht (aandachtspunt bij natuurontwikkeling).
- Woningbouw moet passen bij aansluitende woonmilieus.
- Groene dooradering van woningbouw, behoud zichtlijnen vanaf openbare weg naar Jachthuislaan.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Monumentale bebouwing beschermen.
- Binnen rode contour beperkte uitbreiding wonen, aansluitend bij omringende woonmilieu.
- Verbreding en biologische landbouw.
- Ten noordwesten van Jachthuislaan ontwikkelen natte natuur.
- Recreatief medegebruik, recreatieve dorpsrandfuncties.

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Jachthuislaan. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

4. Wieksloot

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

Het Wiekslootgebied kenmerkt zich door lintbebouwing, met voornamelijk woningen, met veel doorzichten naar het agrarische coulisselandschap tussen de Wieksloot en de dorpsrand. Het landschap is kleinschalig met veel lijnvormige beplantingen en bospercelen. Het opgaande groen langs de dorpsrand van Soest draagt in belangrijke mate bij aan de beeldkwaliteit (minder harde bebouwingsrand).

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

Voor het Wiekslootgebied gelden de volgende aandachtspunten voor de gewenste beeldkwaliteit:

- Behoud van groen langs dorpsrand.
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en bosgebieden.
- Behoud open zichtrelaties, zowel vanaf Wieksloterweg als vanaf de wegen haaks daarop.
- Hoofdgebouwen naar Wieksloterweg gericht, met de langste gevel in de richting van de
- verkaveling (indien toch een dwarshuis dan maximaal 10 meter breed).
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.

Bij nieuwe bebouwing gelden aanvullend de volgende aandachtspunten:

- Schaal en maat conform bestaande bebouwing.
- Bebouwing in één laag met kap.
- Eigentijdse vormgeving toestaan.
- Samenhang tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling beschermen.
- Ruimte voor ruimte.
- Verbreding en biologische landbouw.
- Natuur deels primaire functie binnen EHS, deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels
- agrarische natuurontwikkeling.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied en recreatieve dorpsrandfuncties.
- Fietsverbinding langs Praamgracht

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Wieksloterweg. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

Bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden

Monumentencommissie - Soest 15 januari 2001

Rijksmonumenten, opgenomen in het register overeenkomstig art. 10 Monumentenwet 1988.

MIP: nr	adres	nr.	monnr.	type	mutatie	opm.		mon wht	nr
	Amersfoortsestraat	117	512716	herenhuis	9.9.1999	leeg	1		
12	Banningstraat	6	512717	landhuis	9.9.1999		1		
40	Birkstraat	107	34095	boerderij		slecht	1		
70	Burg. Grothestraat	51	512719	v.m. naaischool	9.9.1999		1		
75	Dalweg	-	512720	poortgebouw	9.9.1999		1		
238	De Paltz	1	512708	herenhuis	9.9.1999		1		
239	De Paltz	2	512708	v.m. koetshuis	9.9.1999		1		
80	Eemstraat	2	34100	v.m. oude raadhuis			1		
81	Eemstraat	6	34098	v.m. oude mn & vrhs			1		
83	Eemstraat	16	34099	klooster boerderij			1		
85	Eemweg	4+6	34101	veerhuis			1		
88	Eigendomweg	151	34102	boerderij			1		
-	Jachthuislaan	68	8536	boerderij Eykendal	1.1.1999	vh Baarn	1		
-	Jachthuislaan	70	8545	tolhuis	1.1.1999	vh Baarn	1		
129	Kampweg	1	512721	Soldatenheim	9.9.1999		1		
153	Kerkpad z.z.	63	34096	verbouwde boerderij			1		
156	Kerkpad z.z.	99	34103	boerderij			1		
158	Kerkpad z.z.	160	34104	v.m. bakkerij			1		
160	Kerkplein	2	34105	r.k. kerk + toren			1		
163	Kerkstraat	10+12	34109	v.m boerderij			1		
164	Kerkstraat	11	34097	herberg			1		
166	Kerkstraat	13	34108	v.m. winkeltje			1		
230	Oranjelaan	36	512722	watertoren	9.9.1999	verbeteren	1		
242	Park Vredehof	11	8570	v.m. jachthuis			1	ja	2213
-	Prins Bernhardlaan	43	512718	woonhuis	9.9.1999	nwe kap	1		
255	Chr. Huygenslaan	bij 4	512725	grafmonumenten	9.9.1999	verbeteren	1		
270	Soesterengweg	6,8	512727	modelboerderij	9.9.1999	restauratie	1		
271	Spoorstraat	1	34111	station			1		
278	Stationsweg	18	512713	station	9.9.1999		1		
-	Steenhoffstraat	46	512723	Huize St. Joseph	9.9.1999		1		
300	Torenstraat	1	34106	n.h. kerk + toren			1		
331	Van Weerd Poelmwg	2	512724	pompstation	9.9.1999		1		
323	Vredehofstraat	31	34110	landhuis			1		
-	Kerkebuurt			Dorpsgezicht :			1		
-	De Beaufortlaan		45995	prehistorische bewoning	de Lange Duinen		1		
-	Soester Eng		45994	grafheuvel	Engherbergh		1		
-	Soester Duinen		45996	prehistorische bewoning	de Korte Duinen		1		
-	Soestduinen		45997	grafheuvel			1		
-	Monnikenbosch		45993	grafheuvel			1		
		1	32A-023	grafheuvel			1		
		2	32A-049	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		3	32A-050	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		4	32B-026	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		5	32C-036	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		6	32C-037	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		7	32D-016	grafheuvel			1		
		8	32D-017	grafheuvel			1		
		9	32D-017	grafheuvel			1		
		10	32D-017	bewoning / vuursteenbewerking			1		
						tot	49		

Gemeentelijke monumenten

MIP: nr	adres: Adressenlijst BRA	nr.	sec nr	naam:	type	ptn.	landgoed dorpsgez	opm	mw lid	per
1	Amersfoortsestraat	15	E 4447	herenhuis		35		S'berg		11-6-1991
2	Amersfoortsestraat	18	E 5724	Het Cenakel	slotklooster	42		S'berg	2003	11-6-1991
5	Amersfoortsestraat	80	E 5414	Dumoulin-kazerne	kazerne	38		S'berg		11-6-1991
11	Banningstraat	3	E 5724	landhuis		37		S'berg		11-6-1991
18	De Beaufortlaan	1	D 4939	station S'duinen	stationsgebouw 2'kl	42				11-6-1991
-	Biltseweg	31	G 12630	de Boomgaardschuur	langhuisboerderij	35	herijking 2000			30-1-2001
-	Biltseweg	33	G 11641		villa	35	herijking 2000			30-1-2001
28	Biltseweg ad	37	F 923	De Ruif	koetshuis	37	Pijnenburg			11-6-1991
29	Biltseweg	39	F 972	Charlottehoeve	T-Huisboerderij	35				30-1-2001
31	Biltseweg ad	45-47	F 873	‘t Spiehuis	v.m. langhuisboerderij	36	Pijnenburg			11-6-1991
32	Biltseweg	49	F 844	Huize Staalwijk	herenboerderij	38	Pijnenburg			11-6-1991
33	Biltseweg	51	F 944	herenhuis		40	Pijnenburg			11-6-1991
36	Birkstraat	84	C 4417	Vosseveld	herenhuis/buitenplaats	40				11-6-1991
39	Birkstraat	106	C 3562	landhuis		38				11-6-1991
41	Birkstraat	109	L 258	T-Huisboerderij		36				30-1-2001
43	Birkstraat	112	L 236	langhuisboerderij		36				30-1-2001
45	Birkstraat	114	L 237	langhuisboerderij+schki		37				30-1-2001
50	Birkstraat	123	L 569	de Staelenhoef	T-Huisboerderij	37				30-1-2001
51	Birkstraat	125	L 330	T-huisboerderij		36				11-6-1991
52	Birkstraat	131		’t Lange Huus	schaapskooi	131				11-6-1991
62	Burg Grothestraat	zn	A 5533	Wilhelmina-linde	lindeboom		thv Hema/Metz			11-6-1991
65	Burg Grothestraat	21	K 4471		burgerwoonhuis	36				11-6-1991
71	Burg Grothestraat	53	K 4681	de Buitenplaats	herenhuis	42				11-6-1991
75	Dalweg	gn	K 5039	begraafplaats	R.K. begraafplaats	-				11-6-1991
78	Duinweg	47	D 3021	de Egel	boerenwoonhuis	35				11-6-1991
79	Eemstraat	1	A 3364		dorpsschool/woning	38				11-6-1991
84	Eemstraat	18	L 447	burgerwoonhuis		35	Kerkebuurt			11-6-1991
93	Ferd Huycklaan	7	L 246	T-huisboederij		38	vernummerd			11-6-1991
93	Ferd Huycklaan	7a	L 245				vernummerd			11-6-1991
95	Ferd Huycklaan	18	C 4387	T-huisboederij		42				11-6-1991
101	Van der Griendtlaan	11	E 5021	Ouders Vrucht	langhuisboerderij	46		S'berg		11-6-1991
102	Grote Melmweg	8	L 564	vm schaapkooi		41	vernummerd vh 2a		2005	11-6-1991
102	Grote Melmweg	10	L 565	de Oude Melm	langhuisboerderij		vernummerd vh 2a			11-6-1991
104	Grote Melmweg	33	L 571	langhuisboerderij		37				11-6-1991
106	Paltz	4	D 4263	langhuisboerderij		41	MIP Heexerspoor WZ 4			11-6-1991
108	Heezerspoor Westzijde	6-8	D 2904	De Bergeend	dubbele arb won	35	de Paltz			11-6-1991
114	Jachthuislaan	19	K 2839	Willemshoeve	langhuisboerderij	46				11-6-1991
19	Jachthuislaan	55	G 8263	buitenplaats		43	vh Beckeringhstraat 43			11-6-1991
116	Julianalaan	2	K 907	stadse villa		35	herijking 2000			30-1-2001
134	Kerkpad nz	21-23	A 5232	T-huisboederij		39				11-6-1991
136	Kerkpad nz	25	A 3255	T-huisboederij		42				11-6-1991
138	Kerkpad nz	35	A 5543	herenhuis		42				11-6-1991
139	Kerkpad nz	37	A 3103	T-huisboederij		42				11-6-1991
141	Kerkpad nz	41	A 5333	langhuisboerderij		41	opgesplitst met L.Brinkweg 18c			11-6-1991
143	Kerkpad nz	47	A 5238	langhuisboerderij		38				11-6-1991
145	Kerkpad zz	3	A 5222	T-huisbrdrij + kapbg en schr		42				11-6-1991
146	Kerkpad zz	7 en 7a	A 3584 }	langhsbrdrij+2kpbgn		40	vernummerd was 5-7			11-6-1991
148	Kerkpad zz	13	A 4725	langhuisboerderij		35				30-1-2001
149	Kerkpad zz	17	A 5602 }	langhsboerderij+kpbg		41	opgesplitst met L. Brinkweg 38e			11-6-1991
151	Kerkpad zz	41	A 5482	langhuisboerderij		35				11-6-1991
152	Kerkpad zz	43	A 1211	villa		35				11-6-1991
154	Kerrkpad zz	67	A 4193	langhuisboerderij		43	opgesplitst met Korte Middelwijkstr. 2			11-6-1991
159	Kerkplein	1	A 4803	vm.pastorie herenhuis		45				11-6-1991
161	Kerkstraat/Eemstraat		C 4249	linde	dorpslinde					11-6-1991
165	Kerkstraat	zn	C 4249	dorpspomp			rondom nr. 11			11-6-1991
167	Kerkstraat	15		C 4574 vm. pastorie	herenhuis	43				11-6-1991
175	Kolonieweg	6	K 2428	In d'Opgang	woonhuis	36				11-6-1991
176	Koningginnelaan	10	K 163	villa		35				30-1-2001
187	Korte Brinkweg	51	L 174	’t puntje	langhuisboerderij	40				11-6-1991
154	Korte Middelwijkstraat	2		langhuisboerderij		43	opgesplitst met Kerkpad ZZ 67			2012
193	Lange Brinkweg	zn	A 5183	Gilde boom	gildeboom					11-6-1991
195	Lange Brinkweg	11-13		langhuisboerderij		37				11-6-1991
141	Lange Brinkweg	18c		langhuisboerderij		41	opgesplitst met Kerkpad NZ 41			2012
197	Lange Brinkweg	24		schaapskooi		37				11-6-1991
198	Lange Brinkweg	26		de Smickel	langhuisboerderij	36				11-6-1991
199	Lange Brinkweg	ad 28		schaapskooi		36				11-6-1991
149	Lange Brinkweg	38e		langhuisboerderij		41	opgesplitst met Kerkpad ZZ 17			2012
204	Lange Brinkweg	87		schaapskooi		43				11-6-1991
209	Mariastraat	1		Mariaschool	school	43				11-6-1991
227	Nieuwstraat	16				35				11-6-1991
234	Oude Tempellaan	3, 5	E 4418	dienstwoningen		35	de Oude Tempel			11-6-1991
236	Oude Tempellaan	16/18	E 2488	dubbele stadse villa		39	de Oude Tempel			11-6-1991
241	Park Vredehof	2-2a		Emmakerk	centraalbouwkerk	38				11-6-1991
-	P vd BreemerwegHooiweg	5		schaapskooi	stal	37	herijking 2000			30-1-2001
246	P. v.d. Breemerweg	23		langhuisboerderij		39				11-6-1991
255	Rademakerstraat	159 E D		H Car Borrom.kerk	pseudo-basiliek	42	**begrplts.= rijks**	S’berg		11-6-1991
266	Soesterbergsestraat	135 en 135a		Argus	villa	35	vernummer vh. 135			30-1-2001
269	Soesterengweg	2,4		de Witte Burgt	landhuis	46	de Witte Burcht			11-6-1991
272	Staalwijklaan	2		langgevelboerderij		36	Pijnenburg			11-6-1991
276	Torenstraat			kon Emma mon	geen ptn		gedenknaald			11-6-1991
279	Steenhoffstraat	2		vm raadhui nuterugkeerhui		45				11-6-1991
280	Steenhoffstraat	6		villa		43				11-6-1991
281	Steenhoffstraat	8-10		dubbele villa		35				30-1-2001
282	Steenhoffstraat	12		villa		36				30-1-2001
294	Steenhoffstraat	40		langhuisboerderij		35				11-6-1991
299	St Willibr str	19		Kerk Heilige Fam	ps.basiliek+past	40			2003	11-6-1991
315	Verl. Paltzerweg			oologsmonument						11-6-1991
316	Vredehofstraat	1-3		dubbellandhuis		36				30-1-2001

317	Vredehofstraat	6	cafe Soestdijk	cafe-restaurant	37		11-6-1991
324	Van Weedestraat	2		stadse villa	35		30-1-2001
325	Van Weedestraat	3	vm. politiebureau	herenhuis	44		11-6-1991
326	Van Weedestraat	11,13	nv. 1' Soester	winkel-woonhuis	41		11-6-1991
334	Wieksloterweg wz	1	Wijkerhoek	langhuisboerderij	37		11-6-1991

Dorpsgezichten

1	De Soesterbrink	
2	De Soester Eng	
3	De Birkt	
4	Landgoed de Paltz e.o.	rijksmonument ged.
5	Pijnenburg / Ophees	
6	De Grote Melm	
7	Gebied Kostverloren	S'berg
8	Egghermonde/het Cenakel	

4 juli 2013

Lijst van geïnventariseerde Cultuurhistorisch Waardevolle Woningen

Birkstraat: nrs 107, 109, 110, 112, 113, 114, 115(A), 117, 119(A), 121(A), 123, 125(A), 131, 133(A), 135, 137;

Peter van den Breemerweg: nrs 1-3, 2, 9, 11, 13, 15, 23;

Grote Melmweg: nrs 2, 31, 33;

Eemweg: nr 4-6;

Eemstraat: nr 16;

Hooiweg; nr 2;

Ferdinand Huycklaan: nr 7;

Stadhouderslaan: nr 164;

Biltseweg: nrs 31, 39(A), 49;

Jachthuislaan: nr 19;

Pijnenburgerlaan: nr 5.

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten met toelichting

TOELICHTING OP DE TABELLEN BEHORENDE BIJ DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

VNG Bedrijven en milieuzonering 2009

Algemeen
De tabellen zijn bedoeld als hulpmiddel bij het toelatingsbeleid van bedrijven en bij de concretisering van dit beleid in de vorm van bestemmingsplannen.

Hoofdindeling
Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.
Het komt echter ook voor, dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de volgende tabel opgesteld.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties, ook met kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk. Deze informatie kan zinvol zijn als ebdrijvan sterk afwijken van een 'gemiddelde', bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. Vaak is het zinvol om de planologische consequenties hiervan apart zichtbaar te maken.
De systematiek van deze tabel is gelijk aan die voor tabel 1, behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voorzover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan.

Indeling en omschrijvingen van de bedrijfstypen
Bij de indeling van de activiteiten in tabel 1 is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Dit is een nieuwe bedrijfsindeling, die de vorige SBI 1993 heeft vervangen.

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonerig op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer

P personenvervoer

Milieuzonering dient drie belangen:

1 Een verantwoorde inperking van de hinder voor gevoelige functies, nu en in de toekomst;
2 Bedrijven dienen aan de zonering zekerheid te kunnen ontlenen dat zij toegelaten en bestemde activiteiten op die lokatie kunnen blijven uitoefenen. Dit ook bij de 'gebruikelijke' wijzigingen in het productieproces en/of uitbreidingen;
3 Tegelijkertijd is het streven gericht op een intensief en doelmatig ruimtegebruik.

Lijst van afkortingen in de Staat van bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
Kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreinifing
Z	zonering op basis Wet geluidhinder
R	risico (Besluit Externe Veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer
P	personenvervoer

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	**10, 11**	**-**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1

151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						

1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	**12**	**-**	**VERWERKING VAN TABAK**						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	**13**	**-**	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	**14**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	**15**	**-**	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)**						
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	**16**	**-**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						

2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	**17**	**-**	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	**58**	**-**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	**19**	**-**	**AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN**						
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
24	20	-							
24	**20**	**-**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
25	22	-							
25	**22**	**-**	**VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**						

2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	**23**	**-**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1

27	24	-								
28	**25, 31**	**-**	**VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)**							
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:							
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30		100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10		50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30		200	4.1
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30		200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30		200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30		100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10		50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50		100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30		200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50		100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30	R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50		100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50		100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30		100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30		100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30		100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50	R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50		100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30		100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10		50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30		200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30		100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10		50	3.1
29	27, 28, 33									
29	**27, 28, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**							
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:							
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30		100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30		200 D	4.1
30	**26, 28, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10		30	2
31	26, 27, 33	-								

31	**26, 27, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.**						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
32	26,33	-							
32	**26, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.**						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	**26, 32, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	**29**		**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	**30**	**-**	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)**						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	**31**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2

361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
40	**35**	**-**	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**						
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	**36**	**-**	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
45	41, 42, 43	-							
45	**41, 42, 43**	**-**	**BOUWNIJVERHEID**						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	**45, 47**	**-**	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2

5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	**46**	**-**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1

5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
60	47	-							
60	**49**	**-**	**VERVOER OVER LAND**						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	**52**	**-**	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**						
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-							
64	**53**	**-**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	**77**	**-**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	**62**	**-**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	**63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82**	**-**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	**37, 38, 39**	**-**	**MILIEUDIENSTVERLENING**						

9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	200	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C Z	10	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30 R	50	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30		10	100	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10		30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30 R	30	2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:							
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100		10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100		30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100		100 R	200	4.1
92	**59**	**-**	**CULTUUR, SPORT EN RECREATIE**							
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	10	30	2
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50		10	50	3.1
93	96	-								
93	**96**	**-**	**OVERIGE DIENSTVERLENING**							
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2

Bijlage 4 Staat van horeca-activiteiten Soest

Categorie A: Lichte horeca/dagzaken
Hieronder vallen kleinschalige horeca-activiteiten waar etenswaren en niet-alcoholische dranken verstrekt worden. De openingstijden worden beperkt van maandag tot en met zondag van 8.00 -20.00 uur. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkt hinder voor omwonenden. De horeca activiteiten beslaan maximaal 100 m2 bruto vloeroppervlak (inclusief terras).

Zoals:
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- lunchroom;
- ijssalon (hoofddoel verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse);
- tearoom;
- koffiebar.
- snackbar

En naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Categorie B: Kleinschalige eet- en drinkgelegenheid.
Hieronder vallen kleinschalige horeca-activiteiten waar etenswaren en niet-alcoholische en alcoholische dranken verstrekt worden. De openingstijden worden beperkt van maandag tot en met zondag van 8.00 - 20.00 uur. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkt hinder voor omwonenden. De horeca activiteiten beslaan maximaal 100 m2 bruto vloeroppervlak (inclusief terras).

Categorie C: Restaurants
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) niet-alcoholische en alcoholische dranken zoals een restaurant of gelijkwaardige horecabedrijven. In deze categorie is tevens zaalverhuur toegestaan.

Categorie D: Hotels
Bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies voor korte duur, al dan niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en maaltijden, het verhuren van zalen ten behoeve van feesten, partijen en vergaderingen.

Categorie E: Zaalverhuur
Een bedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor vergaderingen en feesten zoals bruiloften, al dan niet met muziek, verstrekking van (alcoholhoudende) drank en etenswaren. De locatie heeft maximaal 200 m2 oppervlakte aan zaalruimte

Bovenstaande betreft de indeling in horecacategorieën. Recreatieve functies zoals Bed & Breakfast en recreatieve verhuur van woningen zoals AirBnB vallen hier niet onder. Ter toelichting:
- bed and breakfast: hiervoor zijn mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Is de gewenste omvang groter dan het bestemmingsplan mogelijk maakt dan valt het initiatief in de categorie Hotels en dit beleid voorziet niet in het toestaan van nieuwe hotels in het buitengebied.
- Recreatieve verhuur van woningen zoals AirBnB wordt gezien als het onttrekken van de woning uit de woonruimtevoorraad en is derhalve niet passend binnen de woonbestemmingen.

Bijlage 5 Landschappelijk inrichtingsplan

Landschappelijk inrichtingsplan
Landgoed Willemshoeve

Datum: 01-09-2022
Opgesteld door: Werkend Landschap



LANDGOED WILLEMSHOEVE

HERENBOEREN
SAMEN DUURZAAM VOEDSEL PRODUCEREN

Agroforestrysupplies
Fruitzforlife®

WERKEND LANDSCHAP

Inhoudsopgave

Inleiding	**3**
Huidige situatie	**4**
Uitgangspunten landschappelijke kwaliteit	**6**
Omvormen naar Herenboerderij	**7**
Landschappelijk inrichtingsplan en toelichting	**8**
Voor- en nabeelden	**12**
Referentiebeelden	**20**



Inleiding

Aanleiding
Dit document is het landschappelijk inrichtingsplan voor een door Landgoed Willemshoeve te realiseren naar een Herenboerderij. Het plangebied ligt deels in de gemeente Soest en deels in de gemeente Baarn. Het gebied in Soest ligt ten zuiden van Paleis Soestdijk, tussen de Biltseweg en de Jachthuislaan. Het gebied in Baarn ligt ten oosten van de Amsterdamsestraatweg, aan de Praamgracht. Het gebied bestaat op dit moment uit circa 10 ha grasland en circa 5 ha bouwland dat de laatste 10 jaar is gebruikt voor zowel maïs, suikerbieten als grasland. Op landgoed Willemshoeve wordt een Herenboerderij als activiteit ontplooid. Deze nieuwe activiteit wordt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het gebied ontwikkeld. Door het concept van de Herenboerderij wordt bovendien ecologische, economische en maatschappelijke meerwaarde geleverd aan de plek. Ze wordt gewerkt aan een duurzaam toekomstperspectief voor deze bijzondere locatie.

Historische ontwikkeling
Op de historische kaart uit 1850 zijn de contouren van het plangebied zichtbaar en wordt de boerderij Willemshoeve op de kaart genoemd. De boerderij is rond 1840 gebouwd en valt onder de Soester monumenten. De Willemshoeve is altijd in koninklijk bezit geweest, thans onderdeel van de nalatenschap van prinses Juliana. De boerderij is een langhuisboerderij en wordt door veel weilanden omgeven. De Willemshoeve is oorspronkelijk gesticht als gemengd agrarisch bedrijf. Midden 20ste eeuw wijzigde het gebruik naar melkveehouderij, waarna medio 1994 volledig is gestopt met melkvee en de omslag is gemaakt naar een pensionstal voor paarden en pony's. De geplande omvorming van de huidige boerderij naar een Herenboerderij, zijnde een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf, sluit goed aan bij hoe het in het verleden was. De gewenste ontwikkeling draagt in die zin bij aan herstel van de cultuurhistorische waarden.



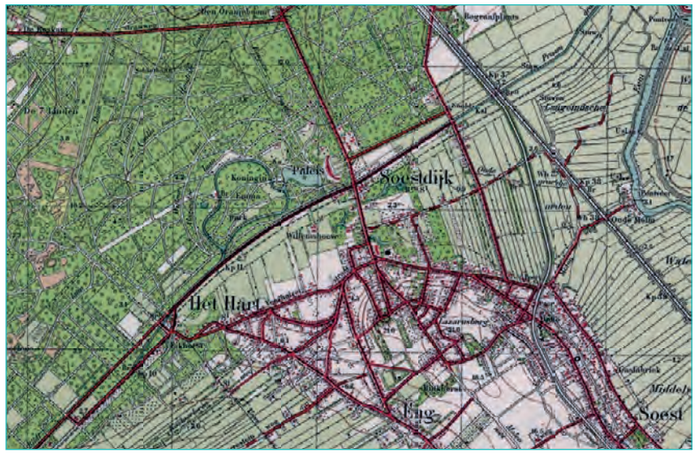
2021 (de witte stippellijn geeft de grens van het plangebied weer)



1850



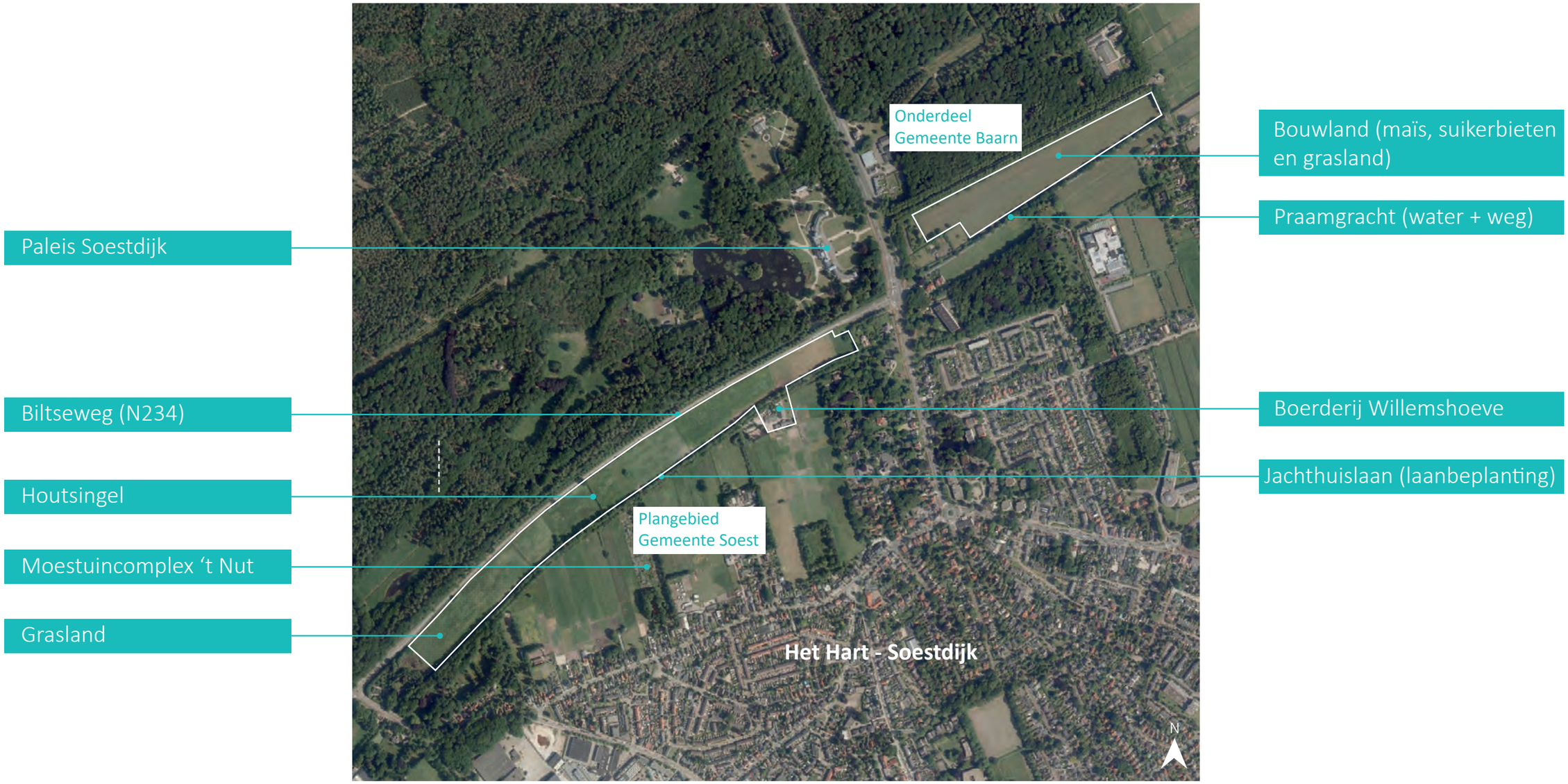
1900



1950

Huidige situatie

De percelen voor de Herenboerderij liggen in het noorden van Soest ten zuiden van Paleis Soestdijk tussen de Biltseweg en de Jachthuislaan en een perceel in de gemeente Baarn, langs de Praamgracht. De percelen liggen in een uitgestrekte strook en bestaan momenteel uit circa 10 ha grasland en circa 5 ha bouwland. In de afgelopen jaren heeft op het bouwland perceel maïs, suikerbieten en grasland gestaan. De percelen in Soest zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en de percelen in Baarn zijn onderdeel van de groene contour. Een kwaliteitsslag in het ecologisch functioneren van het gebied is dan ook een belangrijke drager van het voorliggend plan.





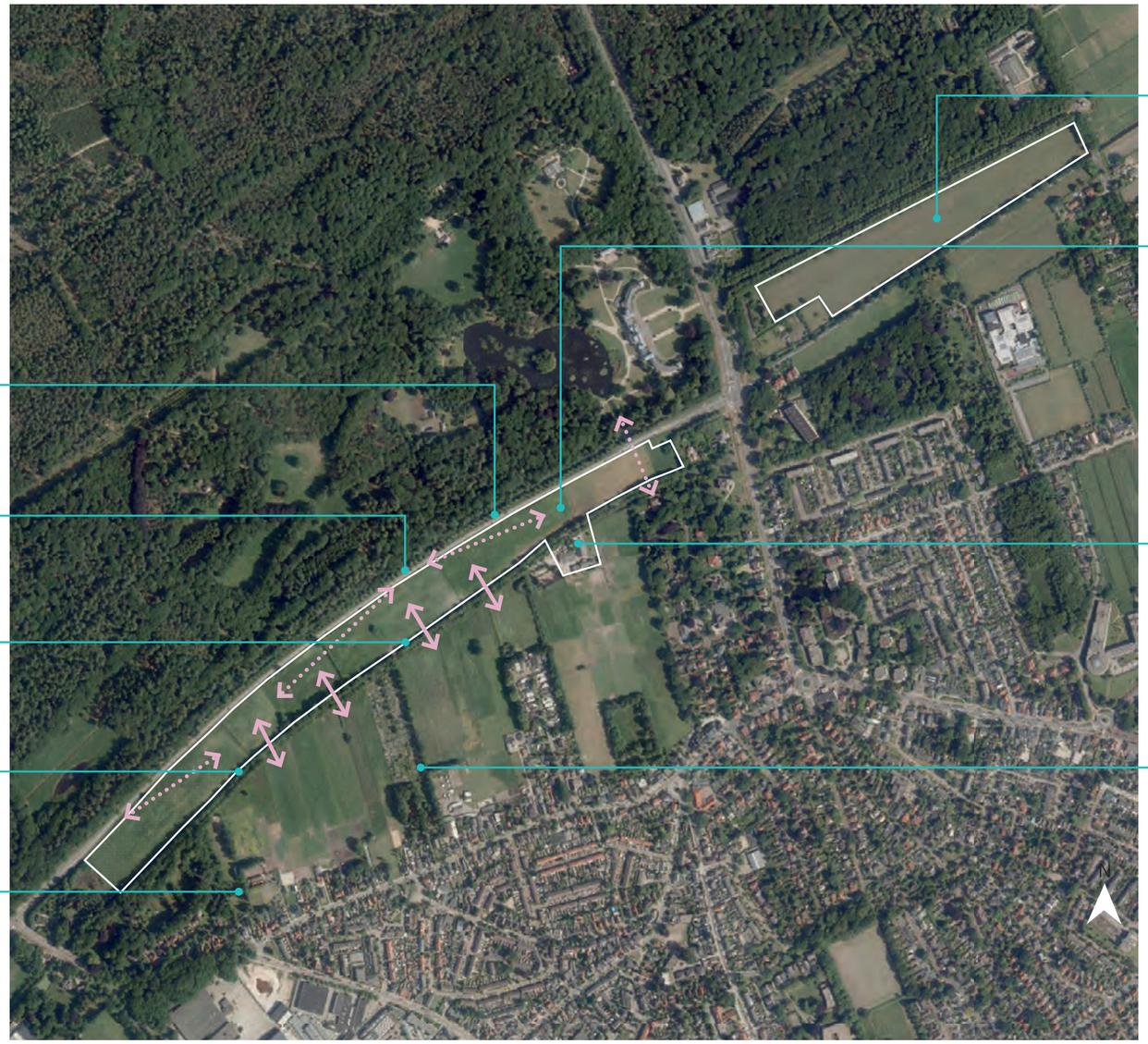
Huidige situatie vanaf de Biltseweg met zicht op de Willemshoeve boerderij en bijbehorende weilanden.



Huidige situatie vanaf de Biltseweg met zicht op weiland en bestaande beplantingsstructuren in het gebied.

Uitgangspunten landschappelijke kwaliteit

Landgoed Willemshoeve is van plan om een Herenboerderij op te zetten op deze locatie. De percelen zijn van oudsher in agrarisch gebruik en dragen bij aan de identiteit van het landschap. De transformatie van een regulier agrarisch perceel naar een perceel volgens de herenboerenprincipes maakt het mogelijk dat het gebied ook in de toekomst duurzaam in stand wordt gehouden, terwijl tegelijkertijd de aanwezige landschappelijke kwaliteit wordt behouden en versterkt. Daarvoor zijn een aantal uitgangspunten van belang die in onderstaande verbeelding worden weergegeven. De drager van het Jachthuislaangebied is de beplante Jachthuislaan. Vanuit deze laan zijn er doorzichten richting het bosgebied van Paleis Soestdijk en het agrarische gebied naar de dorpsrand van Soest. De zichtlijnen verdienen aandacht omdat het belangrijke kernkwaliteiten zijn in dit gebied. Ook de beleving en zichten vanaf de Biltseweg zijn belangrijk.



Omvormen naar Herenboerderij

De transformatie van een paardenpension naar een Herenboerderij maakt het mogelijk dat het gebied ook in de toekomst duurzaam in stand wordt gehouden, terwijl tegelijkertijd de aanwezige ecologische en landschappelijke kwaliteit wordt behouden en versterkt. Dit zoneringsplan geeft inzicht in de te realiseren onderdelen om de Herenboerderij goed te laten functioneren.

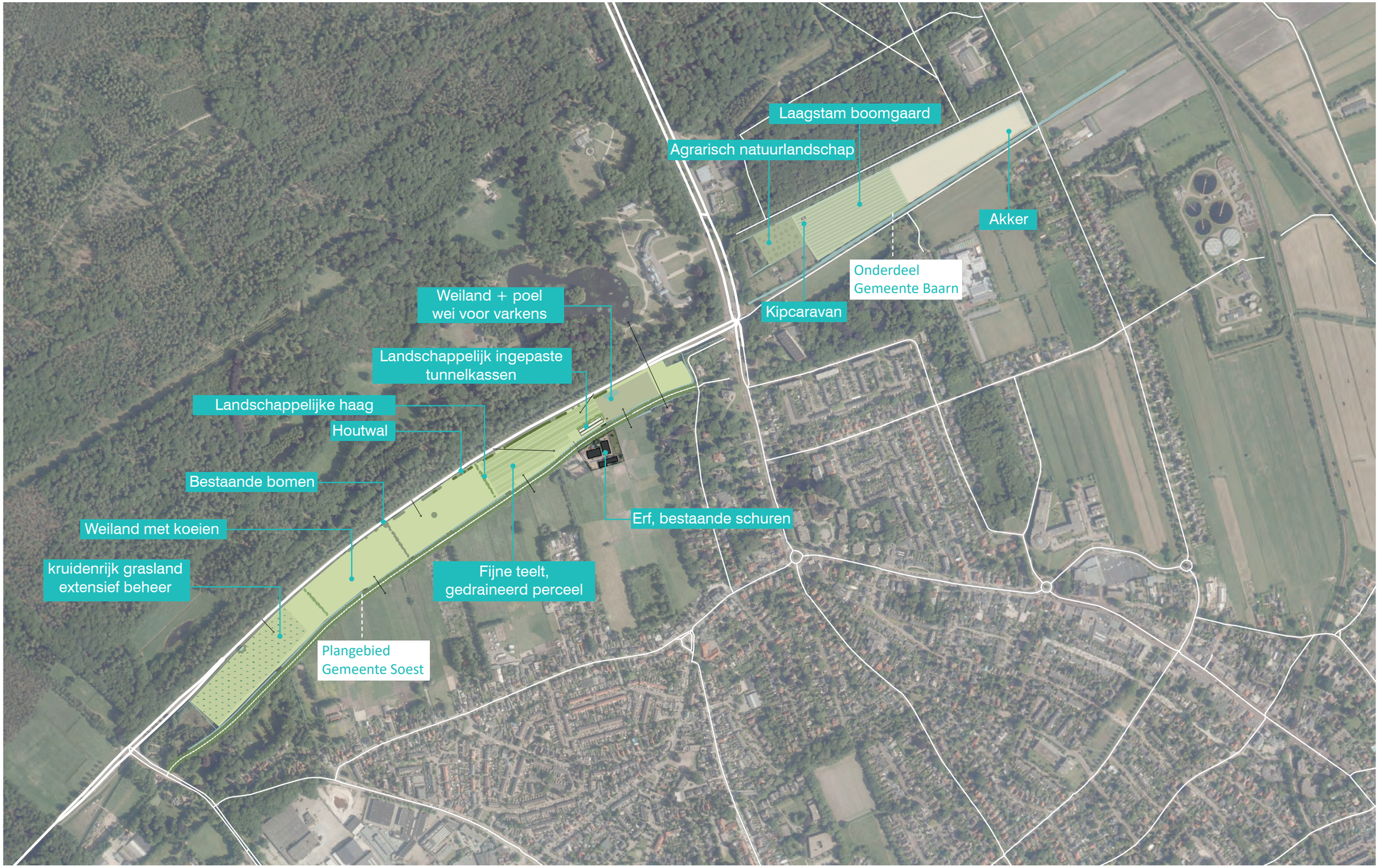


- Weiland met solitaire vruchtbomen [± 7 hectare]
- waarvan 2 ha extensief beheerd kruidenrijk grasland
- Fijne teelt (groente). Gedraineerd perceel. [± 2 hectare]
- Landschappelijk ingepaste tunnelkas [2 stuks van 6 m x 58 m]
- Agrarisch natuurlandschap [± 0,5 hectare]
- Boomgaard laagstam NAP [± 2,5 hectare]
- Grove teelt (akkergewas) [± 2,5 hectare]
- Varkensweide [± 0,7 hectare]
- Bestaande houtsingel
- Nieuwe houtsingel
- Struweel met deels oogstbaare struiken
- Water
- Ontsluiting erf
- Boomgaard
- Akker
- Kippen + kipcaravan
- Koeien in de wei
- Varkens + schuilgelegenheid
- Afhaalpunt
- Parkeerplaats
- Erf: hoeve en opstallen

Landschappelijk inrichtingsplan

N

Schaal 1:8.000



Toelichting landschappelijk inrichtingsplan

N

Schaal 1:8.000



Met de Herenboerderij krijgt het hele gebied een impuls. Door de manier waarop een Herenboerderij functioneert, betekent dat het realiseren van duurzaam bodembeheer, het integreren van beplanting in de vorm nieuwe – vruchtdragende- struiken, heesters en bomen, extensieve begrazing toepassen en het in de ban doen van bestrijdingsmiddelen, kunstmest en niet langer injecteren van drijfmest.
Daarbij vormen de bestaande kwaliteiten uiteraard een belangrijk uitgangspunt: zo blijven de zichtlijnen vanaf de Biltseweg en Jachthuislaan zoveel mogelijk in tact en worden activiteiten geconcentreerd op en rond het bestaande erf. Om de verkeersafwikkeling op het erf veilig en overzichtelijk te houden, wordt voor het landbouwkundig deel een nieuwe toegang tot de percelen gerealiseerd aan de westzijde. Tevens leidt de nieuwe toegang naar de parkeerplaats op het erf. Waarmee op het erf een verkeersvrij deel (veilig) wordt gecreëerd.

Nieuwe houtsingels en beplantingsstructuren vertegenwoordigen een drieledig nut: ze vergroten de ecologische kwaliteit, dragen zorg voor de enscenering van doorzichten en zichtlijnen en zorgen er voor dat geluidsoverlast en inwaaien van fijnstof vanaf de Biltseweg wordt voorkomen. Ook zorgt het er voor dat de boer en vrijwilligers rustig kunnen werken op het veld. Daarbij werkt Herenboerderij Willemshoeve graag mee aan het realiseren van meer waterbergend vermogen in het gebied.
Voor het leveren van al deze nieuwe kwaliteiten en voor het produceren van een goed oogstaanbod voor de leden is het belangrijk dat het Herenboeren-concept volwaardig kan functioneren. Daarvoor is naast weiland ook fijne teelt nodig, een plek voor scharrelende varkens, een boomgaard en een tunnelkas. De tunnelkas is zorgvuldig opgenomen in het landschap. Doordat de tunnelkas smal is, parallel loopt aan de Jachthuislaan en gesitueerd is tegenover het erf vormt het een logische eenheid met de hoeve en de opstallen op het erf. Tegelijkertijd zorgt deze vorm en de positionering van de tunnelkas er voor dat de afstand tot de Biltseweg zo groot mogelijk is en bestaande zichtlijnen worden gehandhaafd. De tunnelkas is omzoomd met besdragende struiken. Mocht op termijn de wens en de mogelijkheid ontstaan om de tunnelkas te verplaatsen naar de zuidzijde van het erf als integraal onderdeel van de ontwikkelingen rond de nieuwbouwopgave in dat gebied, dan staat Herenboeren daar voor open.

Op de volgende pagina's wordt met een tweetal details duidelijk gemaakt waar nieuwe beplanting komt en hoe de erfinriching functioneert. Vanaf pagina 12 wordt met een aantal voor- en na-beelden de uitwerking van het initiatief op het landschapsbeeld in beeld gebracht.

Detail bestaande en nieuwe beplanting

Onderstaand detail geeft beter inzicht in de locatie van nieuw te realiseren beplantingsstructuren rond de fijne teelt en tunnelkassen. Met de beplanting wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur van dit gebied en er voor gezorgd dat de activiteiten zich op een vanzelfsprekende manier voegen in hun omgeving.



Bomen en houtsingel (bestaand)

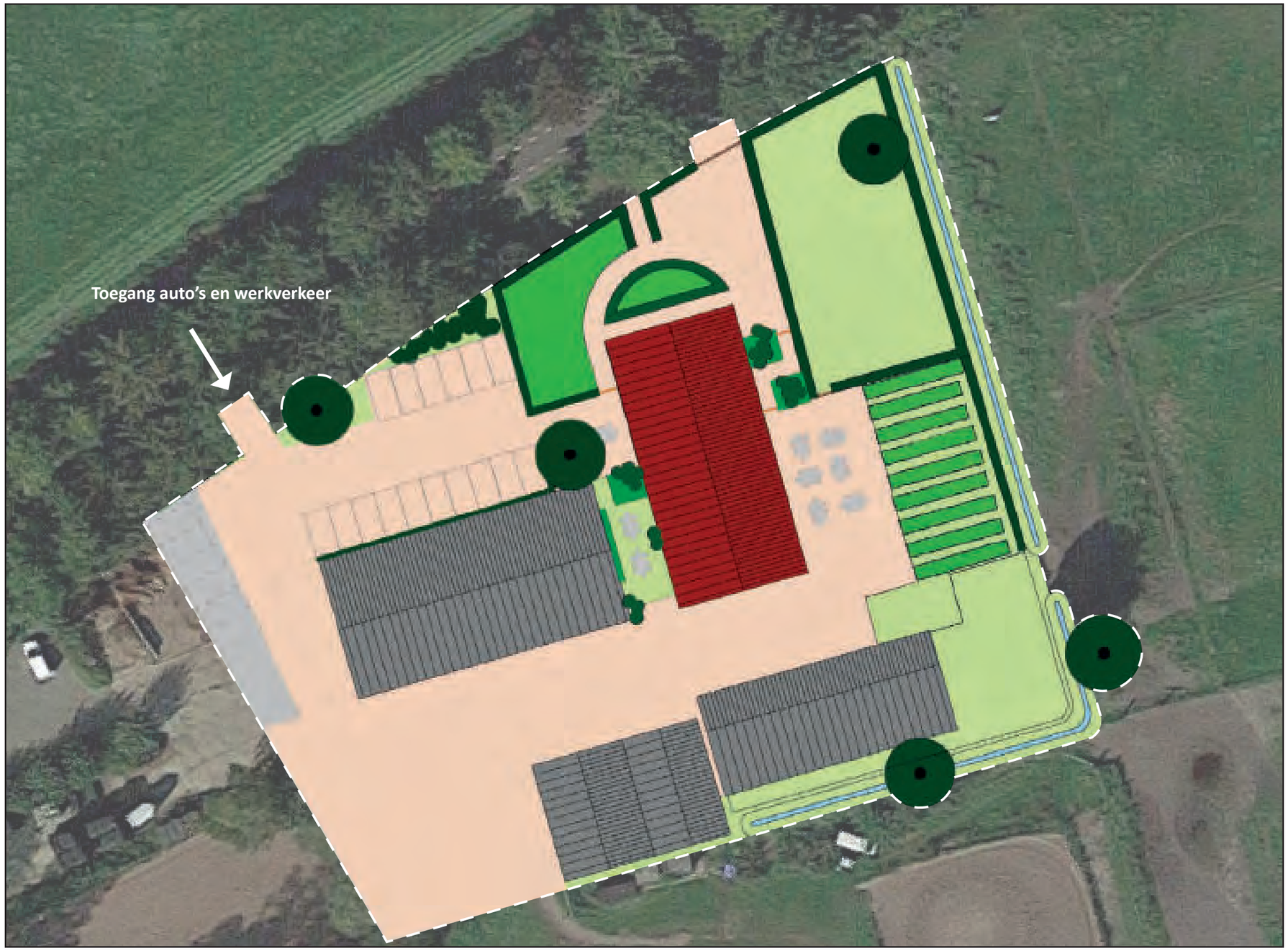
Houtsingel (nieuw)

Struweel (nieuw)

Poel (nieuw)

Detail erfinrichting

Onderstaande afbeelding toont de nieuwe inrichting van het erf. De bestaande bomen en struiken blijven gehandhaafd, er wordt beplanting toegevoegd en ook voldoende ruimte voor parkeerplekken. Op het erf wordt een verkeersvrij deel gecreëerd vanaf de bestaande toegang. De nieuwe toegang leidt tot de parkeerplaatsen en de bestaande schuren.





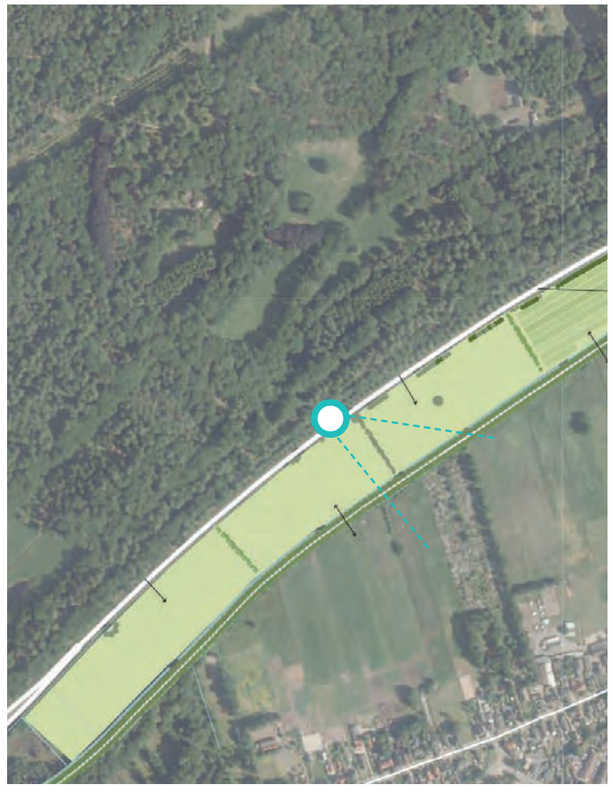




Zicht vanaf de Biltseweg - westelijk deel

Aan de Biltseweg staat al een aantal groepen struweelbeplanting met inheemse soorten. Soms belemmeren zij het zicht en soms geven ze een fraaie doorkijk richting de Jachthuislaan. Dat principe wordt voor de gehele Biltseweg voortgezet. In het westelijk deel van het plangebied verandert er echter op dit gebied niets. Het enige dat in het beeld verandert is dat het weiland van een paardenwei verwordt tot een weiland waarin koeien lopen.







Zicht vanaf de Biltseweg - middendeel

Het plangebied is soms open en soms besloten. Beplantingsstructuren dwars op de lengterichting geven het gebied haar karakteristieke structuur en landschappelijke beleving. Deze dwarsstructuren worden op twee plekken ook toegevoegd teneinde een mooier landschappelijk beeld te geven en meer ecologische diversiteit te integreren. Ter plekke van deze locatie aan de Biltsedijk veradert het landschappelijk beeld niet. Alleen zullen er koeien lopen in plaats van paarden.







Zicht vanaf de Biltseweg - middendeel

Achter de laanbeplanting van de Jachthuislaan ligt de Willemshoeve. De tunnelkassen worden in de toekomst voor het erf geplaatst waardoor deze zichtbaar worden vanaf de Biltseweg. Daarom is hier met het op strategische plekken toevoegen van singels of het uitbreiden van bestaande singels gestuurd in de beleving. Het zicht op de tunnelkassen vanaf de Biltseweg wordt ontnomen, terwijl de lange (dwars)zichtlijnen over de percelen behouden blijven. Het weiland wordt omgezet in akkers met fijne teelt (stroken met verschillende groenten).







Zicht vanaf de Biltseweg - oostelijk deel

In het oostelijk deel van het plangebied binnen gemeente Soest worden geen extra beplantingsstructuren gerealiseerd. Hier worden tevens de belangrijke zichtlijnen vanaf de Jachthuislaan richting de tuinen van Paleis Soestdijk behouden.
Een deel van het gebied wordt varkensweide. Daarbij blijft ruime afstand tot de bestaande bebouwing gegarandeerd.
Hier is Landgoed Willemshoeve voornemens om in overleg met het waterschap een poel te realiseren: enerzijds als drinkplaats voor runderen, anderzijds als leefgebied voor verschillende vogels en amfinbieën.
Om de wei zo mooi mogelijk groen te houden, zullen er soms geen varkens lopen en wordt er geroteerd.
Het zicht op de Willemshoeve valt net buiten deze impressie, maar zal niet wezenlijk veranderen.



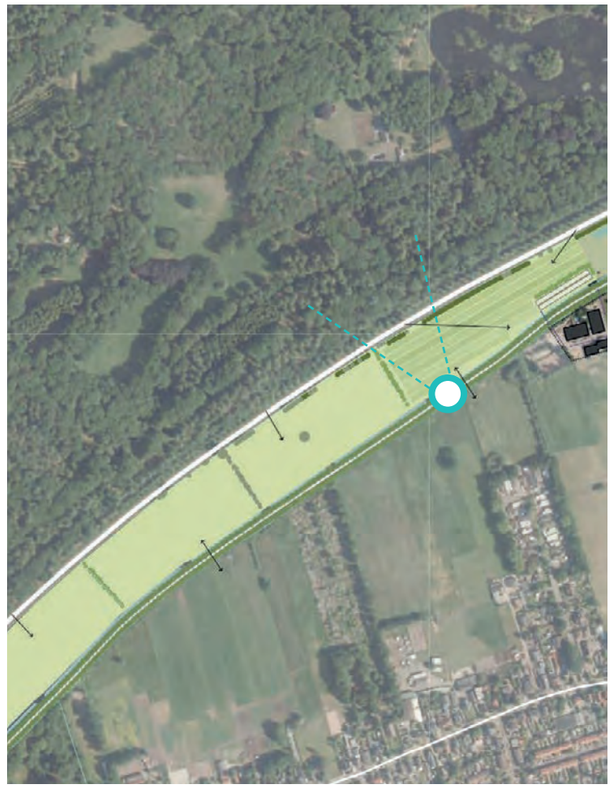




Zicht vanaf de Jachthuislaan - middendeel

Hier blijft het zicht open richting de percelen. Aan de Biltseweg wordt deels nieuwe singelbeplanting gerealiseerd. Omdat deze van een andere orde grootte is dan achtergelegen laan- en bosbeplanting, blijft ook in de toekomst het bos van Soestdijk de natuurlijke begrenzing van het uitzicht.







Zicht vanaf de Jachthuislaan - middendeel

De fijne teelt wordt in grote vakken / stroken rond de boerderij geconcentreerd. Dit voorkomt een verrommeld beeld, dat bij kleine vakken eerder voorkomt. Zie ook de referentiebeelden op pagina 18. Aan de Biltseweg worden nieuwe singels van inheemse beplanting geplaatst, waardoor het gebied minder last heeft van de drukke weg, maar de zichtlijnen vanaf de Biltseweg nog veelal open blijven. De beplanting dient tevens voor het vangen van zonnewarmte ter bevordering van goede oogsten, levert een ecologische impuls en geeft de velden voor fijne teelt een fraaie natuurlijke begrenzing.







Zicht vanaf de Jachthuislaan ter plekke van Willemshoeve en zicht op tunnelkas

Binnen de Herenboerderij zijn tunnelkassen noodzakelijk om een voldoende brede en lokale productie van voedsel jaarrond te krijgen. De tunnelkassen worden tegenover de boerderij gesitueerd en sluiten aan bij het totale erfensemble van de Willemshoeve. Deze locatie sluit in haar nieuwe vorm bij aan het beleefbaar maken van de gemeenschappelijke activiteiten en de omslag naar een landbouw die in harmonie is met natuur, mens en omgeving. Vanaf de Biltseweg zijn de tunnelkassen nauwelijks zichtbaar.







Zicht vanaf de Jachthuislaan - oostelijk deel

Ter plaatse van het oostelijk deel van de Jachthuislaan blijft het weiland behouden. Op deze manier blijft het omgevingsbeeld voor de aanwonenden gelijk en blijven bestaande zichtlijnen behouden. Kijkend richting het mddendeel maakt de Jachthuislaan een forse knik: dat zorgt er voor dat de tunnelkassen grotendeels uit het zicht blijven. De beplanting zorgt er voor dat de rest van de tunnelkassen ook aan het zicht worden onttrokken.
De singels geven het geheel een natuurlijkere uitstraling en maken de relatie met de Biltseweg sterker.

Referentiebeelden


Vruchtbomen in het weiland


Kippen in de boomgaard


Boomgaard laagstam


Varkens


Schuilgelegenheid varkens


Koeien in de wei


Potstal


Fijne teelt


Uitgifte

Bijlage 6 Compenserende maatregelen

NNN Bestemmingsplan



Legenda

- Kruidenrijkgrasland; [5,2 hectare]
- Kruidenrijkgrasland extensief beheerd; dubbelbestemming Waarde-ecologie [2,0 hectare]
- Specifieke vorm van agrarisch - akker- en vollegrondstuinbouw [2,0 hectare]
- Varkensweide met specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheden [0,7 hectare]
- Bestaande beplanting (bomen, struweel, hagen, singels, etc.)
- Nieuwe beplanting; dubbelbestemming Waarde-ecologie
- Nieuwe biodiverse singel; dubbelbestemming Waarde-ecologie [1000 m^2]
- Poel; dubbelbestemming Waarde-ecologie [375 m^2]
- Specifieke bouwaanduiding - teeltonder-steunende voorzieningen. Landschappelijk ingepaste tunnelkas [2 stuks van 6 m x 58 m]



Erfinrichting Willemshoeve

N

Schaal 1:5.000

NNN Natuurcompensatie



Overzicht van compenserende maatregelen voor natuur en landschap

Bestaande beplanting (bomen, struweel, hagen, singels, etc.) blijft behouden ten behoeve van landschap en natuur

Nieuwe biodiverse singels worden toegepast op strategische plekken ter versterking van het karakteristieke landschap, ecologische diversiteit, en inpassing van de tunnelkassen.
[1000 m^2]

Kruidenrijkgrasland extensief beheerd; dubbelbestemming Waarde-ecologie
[2 hectare]

Poel; dubbelbestemming Waarde-ecologie
[375 m^2]

N

Schaal 1:5.000

NNN Natuurcompensatie



Overzicht van compenserende maatregelen voor natuur en landschap

Bestaande beplanting (bomen, struweel, hagen, singels, etc.) blijft behouden ten behoeve van landschap en natuur

Nieuwe biodiverse singels worden toegepast op strategische plekken ter versterking van het karakteristieke landschap, ecologische diversiteit, en inpassing van de tunnelkassen.
[1000 m^2]

Kruidenrijkgrasland extensief beheerd; dubbelbestemming Waarde-ecologie
[2 hectare]

Poel; dubbelbestemming Waarde-ecologie
[375 m^2]

N

Schaal 1:5.000

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- AW-NL — Agrarisch met waarden - Natuur en landschap
- B — Bedrijf

Dubbelbestemmingen

- WR-A-HV — Waarde - Archeologie - Hoge verwachting
- WR-A-LV — Waarde - Archeologie - Lage verwachting
- WR-E — Waarde - Ecologie

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - weg

Functieaanduidingen

- (bw) — bedrijfswoning
- (sb-bvv) — specifieke vorm van agrarisch - akker- en vollegrondstuinbouw
- (sb-1) — specifieke vorm van bedrijf - 1
- (sb-2) — specifieke vorm van bedrijf - 2
- (sb-3) — specifieke vorm van bedrijf - 3
- (sb-lwh) — specifieke vorm van bedrijf - landgoed willemshoeve

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- (sba-bstd) — specifieke bouwaanduiding - bestaand
- (sba-gm) — specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monumenten
- (sba-sch) — specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheden
- (sba-tho) — specifieke bouwaanduiding - teeltondersteunde voorzieningen

Maatvoeringen

- 3 / 9 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE SOEST
Landgoed Willemshoeve

bestemmingsplan

PROJECT	20210621		
FORMAAT	A0		
SCHAAL	1:1250	Vastgesteld	16-03-2023
KAART	1/1	Ontwerp	27-09-2022
GETEKEND	P. Fijneman	Voorontwerp	18-11-2021
IDN	NL.IMRO.0342.BPLG0044-0301	Concept	03-11-2021

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl