Bijlage 1

GEMEENTE
SOEST

De heer AG van Dorresteijn
Insingerstraat 19
3766 MA SOEST

Soest, 26 november 2020

verzonden: 1 december 2020

uw brief van	:	4 maart 2020
uw kenmerk	:	
afdeling	:	Ruimte
zaaknummer	:	**2318504**
doc. nummer	:	2437731
onderwerp	:	Kennisgeving weigering bestemmingsplan Peter van den Breemerweg tegenover 1 en 3.

Beste heer Van Dorresteijn,

Op 4 maart 2020 heeft u een aanvraag ingediend om de geldende bestemming van een perceel grond aan de Peter van den Breemerweg tegenover 1 en 3 (kadastraal bekend onder sectie L nummer 00247) te herzien. Het verzoek is om de gronden met een agrarische bestemming zonder bouwlocatie zodanig te herzien dat er een grondgebonden agrarisch bedrijf met bebouwing gevestigd kan worden. U heeft hiervoor een voorontwerp-bestemmingsplan ingediend.

De raad heeft op 26 november 2020 op grond van het raadsvoorstel besloten om uw aanvraag te weigeren en om het door u ingediende voorontwerp-bestemmingsplan niet in procedure te brengen. De redenen hiervoor treft u aan in het aan het besluit ten grondslag liggende raadsvoorstel. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn toegevoegd als bijlage bij deze brief.

Bezwaar
Indien u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u hiertegen binnen zes weken na de dag van verzending van deze mededeling van het besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij onze raad, Postbus 2000, 3760 CA Soest. Het indienen van het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking van het besluit. Indien u schorsende werking wenst dan kunt u bij de voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening.

Meer informatie?
Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neemt u dan gerust contact op met Paul Haagen, telefoon 035-6093282/06-34161063 of e-mail P.Haagen@soest.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

Mignon Bogaard
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadsvergadering	:	26 november 2020
Kenmerk	:	2400784
Afdeling	:	Ruimte
Nummer voorstel	:	RV 20-47
Agendapunt	:	7
Portefeuille	:	Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:
Weigeren van de aanvraag voor vaststellen bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3.

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit
Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan d.d. 4 maart 2020 ten behoeve van het vestigen van een agrarisch bedrijf aan de Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3, te weigeren.

Inleiding
Op 4 maart 2020 is een ontwerpbestemmingsplan ingediend tot wijziging van de geldende bestemming van een perceel grond aan de Peter van den Breemerweg tegenover 1 en 3. Het verzoek is de gronden met een agrarische bestemming zonder bouwlocatie zodanig te wijzigen dat er een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd kan worden.

Uw raad heeft op 19 mei 2020 besloten niet mee te werken aan dit verzoek. Het besluit was: 'Op ruimtelijk juridisch planologische gronden niet mee te werken aan het huidige verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan aan de Peter van den Breemerweg zuidzijde'. Dit standpunt is nu uitgewerkt als formeel besluit.

Separaat aan dit voorstel wordt een nadere uitwerking aan u voorgelegd van de overige punten waartoe u heeft besloten op 19 mei 2020.

De resultaten van de – technisch – ruimtelijke verkenning zijn neergelegd in het rapport van Royal HaskoningDHV van 25 september 2020. Daaruit blijkt dat nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing niet aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg kan worden gesitueerd. Het past niet binnen de waardevolle ontginningsstructuur waarin bebouwing alleen aan de noordzijde van de weg staat. Nieuwe bebouwing aan de zuidzijde zou deze structuur aantasten. Daarnaast zal het toestaan van nieuwe bebouwing aan de zuidzijde een omslag vormen in de ontginningsstructuur en kan precedent opleveren voor andere toekomstige agrarische ontwikkelingen aan de zuidzijde. Meerdere andere toekomstige ontwikkelingen in dit lint zullen op hun beurt de openheid en zichten steeds verder aantasten (precedentwerking)

Achtergrond
Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' heeft Van Dorresteijn kenbaar gemaakt zijn toenmalige bedrijfsvoering aan de Insingerstraat 19 te Soest te willen staken en zijn bedrijf te willen verplaatsen naar de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3. Van Dorresteijn achtte de locatie aan de Insingerstraat niet langer geschikt, omdat deze tussen woningen was gelegen. Aan de Insingerstraat zou daarom moeten worden voorzien in woningbouw, waarmee Van Dorresteijn opbrengsten zou kunnen genereren om een bedrijfsverplaatsing mee te financieren.

Het initiatief van Van Dorresteijn werd in eerste instantie niet opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' dat op 11 april 2013 ter inzage is gelegd. Op 19 december 2013 heeft uw raad het raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen echter geamendeerd en een planologische basis geboden voor de uitvoering van deze plannen van Van Dorresteijn. In het amendement heeft uw raad het belang van de verplaatsing van het bedrijf vanaf de Insingerstraat erkend. Daarbij werd de locatie aan de Peter

GEMEENTE
SOEST

Kenmerk Ruimte/2400784
Nummer RB 20-47

Agendapunt 7

De raad der gemeente Soest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2020, nr. RV 20-47;

b e s l u i t:

Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan d.d. 4 maart 2020 ten behoeve van het vestigen van een agrarisch bedrijf aan de Peter van den Breemerweg tegenover 1 en 3, te weigeren.

Soest, 26 november 2020

de raad voornoemd,
de griffier,

M. van Vliet MPM AA

de voorzitter,

R.T. Metz

Raadsvergadering	:	26 november 2020
Kenmerk	:	2400784
Afdeling	:	Ruimte
Nummer voorstel	:	RV 20-47
Agendapunt	:	7
Portefeuille	:	Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:
Weigeren van de aanvraag voor vaststellen bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3.

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit
Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan d.d. 4 maart 2020 ten behoeve van het vestigen van een agrarisch bedrijf aan de Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3, te weigeren.

Inleiding
Op 4 maart 2020 is een ontwerpbestemmingsplan ingediend tot wijziging van de geldende bestemming van een perceel grond aan de Peter van den Breemerweg tegenover 1 en 3. Het verzoek is de gronden met een agrarische bestemming zonder bouwlocatie zodanig te wijzigen dat er een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd kan worden.

Uw raad heeft op 19 mei 2020 besloten niet mee te werken aan dit verzoek. Het besluit was: 'Op ruimtelijk juridisch planologische gronden niet mee te werken aan het huidige verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan aan de Peter van den Breemerweg zuidzijde'. Dit standpunt is nu uitgewerkt als formeel besluit.

Separaat aan dit voorstel wordt een nadere uitwerking aan u voorgelegd van de overige punten waartoe u heeft besloten op 19 mei 2020.

De resultaten van de – technisch – ruimtelijke verkenning zijn neergelegd in het rapport van Royal HaskoningDHV van 25 september 2020. Daaruit blijkt dat nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing niet aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg kan worden gesitueerd. Het past niet binnen de waardevolle ontginningsstructuur waarin bebouwing alleen aan de noordzijde van de weg staat. Nieuwe bebouwing aan de zuidzijde zou deze structuur aantasten. Daarnaast zal het toestaan van nieuwe bebouwing aan de zuidzijde een omslag vormen in de ontginningsstructuur en kan precedent opleveren voor andere toekomstige agrarische ontwikkelingen aan de zuidzijde. Meerdere andere toekomstige ontwikkelingen in dit lint zullen op hun beurt de openheid en zichten steeds verder aantasten (precedentwerking)

Achtergrond
Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' heeft Van Dorresteijn kenbaar gemaakt zijn toenmalige bedrijfsvoering aan de Insingerstraat 19 te Soest te willen staken en zijn bedrijf te willen verplaatsen naar de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3. Van Dorresteijn achtte de locatie aan de Insingerstraat niet langer geschikt, omdat deze tussen woningen was gelegen. Aan de Insingerstraat zou daarom moeten worden voorzien in woningbouw, waarmee Van Dorresteijn opbrengsten zou kunnen genereren om een bedrijfsverplaatsing mee te financieren.

Het initiatief van Van Dorresteijn werd in eerste instantie niet opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' dat op 11 april 2013 ter inzage is gelegd. Op 19 december 2013 heeft uw raad het raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen echter geamendeerd en een planologische basis geboden voor de uitvoering van deze plannen van Van Dorresteijn. In het amendement heeft uw raad het belang van de verplaatsing van het bedrijf vanaf de Insingerstraat erkend. Daarbij werd de locatie aan de Peter

van den Breemerweg als enige reële optie gezien voor de hervestiging, mede vanwege het feit dat op die locatie al bestaande bedrijfsbebouwing aanwezig was en dat Van Dorresteijn daar al bedrijfsactiviteiten ondernam. Uw raad heeft de hervestiging dus primair willen toestaan om een bestaand ruimtelijk knelpunt aan de Insingerstraat weg te nemen, waarbij de Peter van den Breemerweg niet zo zeer als een geschikte, maar wel als een voor de hand liggende optie werd gezien.

Ter uitvoering van het amendement werd het bestemmingsplan voorzien van een tweetal wijzigingsbevoegdheden: één ten behoeve van de woningbouw aan de Insingerstraat en één voor de bedrijfsvestiging aan de Peter van den Breemerweg. Om definitieve planologische medewerking te kunnen verlenen diende nog wel een ruimtelijke belangenafweging te worden gemaakt, waaruit onder andere moest blijken dat het toe te kennen bouwvlak uit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt geen beletsel zou vormen. Deze eis werd als voorwaarde aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verbonden.

De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bedrijfsvestiging aan de Peter van den Breemerweg is nooit in werking getreden. Gedeputeerde staten hebben deze bevoegdheid voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan namelijk getroffen met een zogenoemde reactieve aanwijzing, waarmee die bevoegdheid uit het bestemmingsplan is geschrapt. Gedeputeerde staten stelden zich op het standpunt dat de planologische grondslag voor de vestiging van een agrarisch bedrijf in strijd was met de Provinciale ruimtelijke verordening, kort gezegd omdat daarin werd voorgeschreven dat voor de bedrijfsverplaatsing een bestaand agrarisch bouwvlak moest worden benut. In een uitspraak van 3 juni 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen van Van Dorresteijn en van uw raad tegen de reactieve aanwijzing ongegrond verklaard.

Mede met het oog op het knelpunt dat werd gevormd door het bedrijf van Van Dorresteijn op de locatie Insingerstraat, hebben wij de provincie in het kader van de herijking van de Provinciale ruimtelijke verordening in 2016 aangespoord om in die verordening ruimte te bieden voor de hervestiging van dergelijke bedrijven op een geschiktere locatie. Op 12 december 2016 hebben provinciale staten echter kenbaar gemaakt onze zienswijze niet te volgen. Bij brief van 18 april 2017 hebben wij Van Dorresteijn daarom aangegeven het dossier voor zijn bedrijfsverplaatsing naar de door hem beoogde locatie aan de Peter van den Breemerweg definitief te sluiten. Het college heeft vanaf dat moment bij herhaling bezwaren geuit tegen een bedrijfsvestiging aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg vanwege de inbreuk op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden die hiervan het gevolg zou zijn.

Ondanks dat er nooit een planologische mogelijkheid heeft bestaan om het bedrijf te verplaatsen, heeft Van Dorresteijn uit eigen beweging ervoor gekozen om de bedrijfsvoering aan de Insingerstraat te staken en dat perceel te verkopen. Op 15 juni 2015 is een verzoek ingediend om voor de locatie een wijzigingsplan vast te stellen waarmee in woningbouw zou worden voorzien. Wij hebben dat plan op 28 februari 2017 vastgesteld. Van Dorresteijn heeft zijn bedrijfsvoering vervolgens eind 2017 gestaakt en het perceel aan de Insingerstraat verkocht. Inmiddels is er woningbouw gerealiseerd.

Na de herijking van de provinciale ruimtelijke verordening hebben provinciale staten eind 2017 specifiek voor Van Dorresteijn een uitzondering gemaakt op het uitgangspunt dat vestiging van een agrarisch bedrijf dient plaats te vinden op een bestaand agrarisch bouwperceel. Hiervoor heeft de provincie een herziening van de PRS/PRV opgesteld en ter inzage gelegd. Op grond van de voorgestelde regeling werd de locatie van Van Dorresteijn aan de zuidzijde mogelijk gemaakt.

Bij het aantreden van het nieuwe college in 2018 is uitdrukkelijk afstand genomen van het voorstel voor een bedrijfsvestiging aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg.
Vervolgens is samen met Van Dorresteijn een verkenning gestart naar een andere passende oplossing aan de noordzijde van de Peter van den Breemerweg. Uiteindelijk heeft de provincie daarom besloten de procedure tot

herziening van de PRS/PRV op 24 juli 2018 te stoppen. Hoewel enige tijd zicht leek te bestaan op een bedrijfsvestiging aan de noordzijde, is deze optie uiteindelijk niet doorgegaan, omdat partijen onderling geen overeenstemming konden bereiken over de grondprijs.

In juni 2018 heeft Van Dorresteijn, gelijktijdig met de zoektocht naar een passende locatie aan de noordzijde van de Peter van den Breemerweg, een concept voorontwerp-bestemmingsplan aan ons voorgelegd. Dit plan beoogt de vestiging van zijn bedrijf aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg. In januari 2019 hebben wij besloten dit voorontwerp-bestemmingsplan niet in procedure te brengen. Bij besluit van 7 februari 2019 heeft uw raad daarop aangegeven opnieuw een verkenning te starten naar een alternatieve locatie binnen de gemeente Soest voor het agrarische bedrijf van Van Dorresteijn. Doordat deze verkenning geen resultaten opleverde, heeft Van Dorresteijn uw raad op 4 maart 2020 alsnog formeel verzocht om een besluit op het door hem opnieuw ingediende bestemmingsplan te nemen.

Gelet op deze formele aanvraag dient uw raad een besluit te nemen, waartegen rechtsmiddelen kunnen worden aangewend.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest.

Argumenten

1. *De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg is vanwege cultuurhistorische en landschappelijke overwegingen onwenselijk en geeft een ongewenst risico op precedentwerking*

Vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap bezien kan een nieuw agrarisch bedrijf niet aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg worden gesitueerd. Dit volgt uit het rapport van Royal HaskoningDHV van 25 september 2020. Het rapport laat zien dat zich langs de Peter van den Breemerweg een bestaand ontginningslint bevindt, waarbij de agrarische bedrijven in de loop van de tijd alleen aan de noordzijde van de weg gevestigd zijn. Dit historisch waardevolle ontginningspatroon zou doorbroken en aangetast worden als de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aan de zuidzijde zou worden toegestaan. Dit zou een omslag zijn in de ontginningsstructuur, die bovendien een ongewenst precedent kan opleveren en de deur kan openzetten voor andere toekomstige (agrarische) ontwikkelingen aan de zuidzijde. Dergelijke ontwikkelingen in het lint zouden op hun beurt de landschappelijke kwaliteiten van de openheid en zichten steeds verder aantasten.

2. *De vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf is in strijd met de Provinciale ruimtelijke verordening.*

De geldende Provinciale ruimtelijke verordening biedt geen ruimte om een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen, zoals is aangegeven in artikel 2.1 lid 2 van deze verordening. Daarin is een verbod opgenomen om in een bestemmingsplan te voorzien in de vestiging van een nieuw agrarisch bouwperceel. Weliswaar heeft de provincie eerder in 2017 aangegeven bereid te zijn voor Van Dorresteijn een uitzondering te willen maken op dit verbod. Daarvoor moet wel de provinciale verordening eerst worden herzien.
Na onze overwegingen en conclusie dat wij de vestiging van het agrarische bedrijf aan de zuidzijde onwenselijk vinden, heeft de provincie de herziening van de verordening daarom stopgezet.

De provincie heeft vooralsnog geen uitspraak willen doen over het voorliggende verzoek voor de vestiging van het agrarische bedrijf aan de Peter van den Breemerweg tegenover 1-3. Zij heeft het standpunt ingenomen dat de gemeente Soest daar eerst een besluit over moet nemen. Vanuit de ambtelijke contacten met de provincie heeft wel al overleg plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat ambtelijk het advies is om geen medewerking te verlenen aan het verzoek.

3. *Het verzoek voor de vestiging van een agrarisch bedrijf, als ingediend, zal leiden tot een te hoge stikstofdepositie.*

Voor het verzoek voor de vestiging van een agrarisch bedrijf op de beoogde locatie zijn technische onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de stikstofdepositie. Uit de rapporten van zowel de RUD (van 16 juli 2020) als van Royal HaskoningDHV (het stikstofonderzoek van 25 september 2020) is gebleken dat als

gevolg van de beoogde bedrijfsvoering, sprake zal zijn van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Veluwe. Dit betekent dat op voorhand niet is uitgesloten dat de bedrijfsvoering significante effecten zal hebben op dit Natura 2000-gebied. Daarom zou op grond van art. 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moeten worden gemaakt. Een dergelijke beoordeling maakt geen onderdeel uit van de gedane aanvraag.

4. *Uit een nadere belangenafweging blijkt dat er geen enkele toezegging is gedaan.*

Uw raad kan het landschappelijk belang bij de weigering om planologische medewerking te verlenen in redelijkheid zwaarder laten wegen dan het belang van Van Dorresteijn om zijn bedrijf aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg te mogen vestigen. Hierbij is relevant dat uw raad nooit heeft toegezegd de vestiging van het bedrijf op deze locatie te zullen toestaan.

Uw raad heeft het belang van de verplaatsing van het bedrijf van Van Dorresteijn vanaf de Insingerstraat altijd onderschreven. Daarbij is echter nooit komen vast te staan dat de hervestiging van dat bedrijf zou moeten plaatsvinden aan de door Van Dorresteijn beoogde locatie aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg. Op aangeven van Van Dorresteijn heeft uw raad voor die locatie weliswaar getracht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Maar hierbij is uitdrukkelijk het voorbehoud gemaakt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bedrijfsvestiging nog moest worden onderbouwd. Deze wijzigingsbevoegdheid is na vaststelling van het bestemmingsplan door de provincie geschrapt. Vervolgens hebben we aangegeven om het vestigen van een agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg weer in overweging te nemen, maar met inachtneming van de ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Dat Van Dorresteijn zijn bedrijfsvoering aan de Insingerstraat reeds heeft gestaakt, maakt dit niet anders. Hij heeft dit immers gedaan op een moment dat geen concreet zicht bestond op planologische medewerking voor de vestiging van zijn bedrijf aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg. Integendeel, wij hadden hem op dat moment al medegedeeld het dossier voor zijn bedrijfsverplaatsing naar deze locatie te hebben gesloten en die locatie om planologische redenen niet langer als een optie te zien. Van Dorresteijn heeft dus voor eigen rekening en risico zijn bedrijfsactiviteiten gestaakt, voordat een nieuwe locatie beschikbaar was.

Dit neemt niet weg dat wij Van Dorresteijn actief hebben bijgestaan in zijn zoektocht naar een alternatieve locatie voor de hervestiging van zijn bedrijf. In dat kader is ook overleg gevoerd met de provincie. Uit dat overleg is gebleken dat de provincie bereid is om voor Van Dorresteijn een uitzondering te maken op haar beleid dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk is buiten een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. De provincie heeft zich echter nog niet uitgesproken over de vraag op welke locatie die nieuwvestiging zou moeten plaatsvinden. Zij is hiervoor in afwachting van een besluit op het verzoek van Van Dorresteijn door de gemeente Soest

Gelet hierop is geen sprake van enige toezegging waaraan Van Dorresteijn het gerechtvaardigde vertrouwen kon ontlenen dat uw raad planologische toestemming zou verlenen voor de bedrijfsvestiging aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg. Daarom wordt niet toegekomen aan een belangenafweging over het vaststellen van het aangevraagde bestemmingsplan waarbij gerechtvaardigde verwachtingen betrokken moeten worden. Het belang van Van Dorresteijn om zijn bedrijf op de door hem beoogde locatie te vestigen is wel in aanmerking genomen, maar de cultuurhistorische en landschappelijke bezwaren tegen deze bedrijfsvestiging zijn van doorslaggevend belang. In het verlengde hiervan bestaat geen aanleiding om Van Dorresteijn in het kader van het weigeringsbesluit een vergoeding toe te kennen voor de schade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van de beëindiging van zijn bedrijfsvoering aan de Insingerstraat en de kosten die hij heeft gemaakt om het door hem ingediende bestemmingsplan te laten opstellen. Daargelaten dat geen sprake is van gerechtvaardigde verwachtingen, is deze vermeende schade niet veroorzaakt door dit weigeringsbesluit.

<u>Kanttekeningen/risicobeheersing</u>

De heer Van Dorresteijn kan tegen een weigering bezwaar maken.

Bestuurlijke vernieuwing
Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering
Op grond van art. 3.9 lid 1 Wro is de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing op de weigering van een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen. Dit betekent dat het weigeringsbesluit via de reguliere weg zal worden bekendgemaakt door toezending daarvan aan Van Dorresteijn (art. 3:40 Awb). Vanaf de dag na de bekendmaking kan Van Dorresteijn gedurende zes weken bezwaar maken tegen het weigeringsbesluit. Indien er geen bezwaar wordt ingesteld is de afwijzing onherroepelijk één dag na het einde van de bezwaartermijn.

Communicatie
Na besluitvorming wordt Van Dorresteijn schriftelijk op de hoogte gebracht van de afwijzing van de aanvraag tot vaststelling bestemmingsplan. Los hiervan is er geen bijzondere vorm van communicatie vereist in dit gedeelte van de procedure. Het besluit tot afwijzing wordt vervolgens ter inzage gelegd voor zes weken. De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest. Afwijzingen zijn niet digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl zoals bij een vastgesteld bestemmingsplan wel gebeurt.

Evaluatie en verantwoording
Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking
De kosten (met name ambtelijke kosten en kosten adviesbureaus, RUD plus advocaat) zijn voor rekening van de gemeente Soest.

Referendabel ja/nee
Nee.

Kernboodschap
Op 4 maart 2020 heeft de heer Van Dorresteijn een verzoek ingediend om het geldende bestemmingsplan te mogen wijzigen voor het realiseren van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Peter van den Breemerweg zuidzijde t/o nrs. 1 en 3. De gemeenteraad besloot op 19 mei 2020 tot afwijzing van het verzoek. Dit is nu verder uitgewerkt tot een formeel besluit. De voornaamste reden voor de weigering van de aanvraag is dat de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg vanwege cultuurhistorische en landschappelijke overwegingen onwenselijk is en een ongewenst risico geeft op precedentwerking.
Daarnaast is een nieuw agrarisch bedrijf in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Soest, 20 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

Koen van Veen

de burgemeester,

Rob Metz

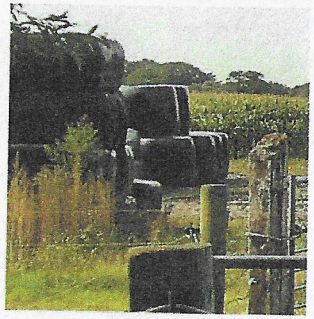


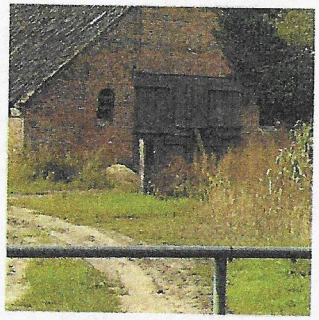

Landschappelijk kader

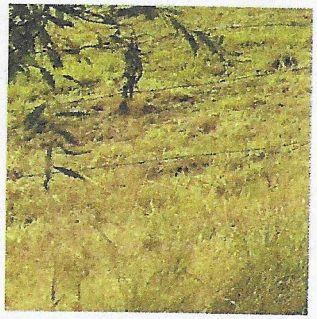
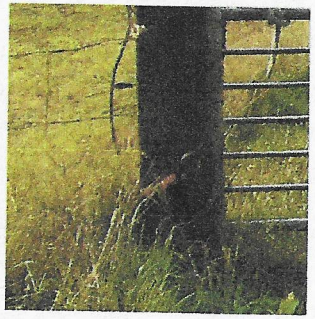
Peter van den Breemerweg

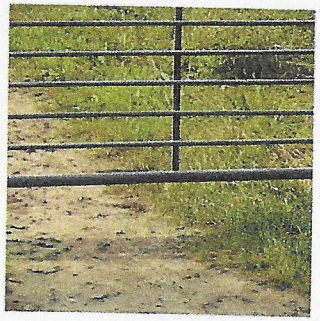
25-09-2020







Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Inhoud



Aanleiding



Input vanuit beleidskader



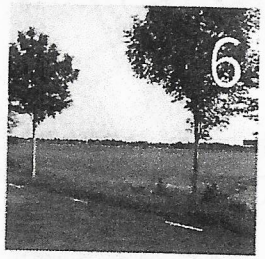
Kaartvergelijking



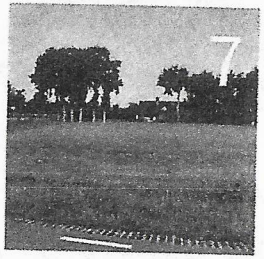
Landschappelijke kenschets



Landschappelijke randvoorwaarden



Analyse kavelgrootte

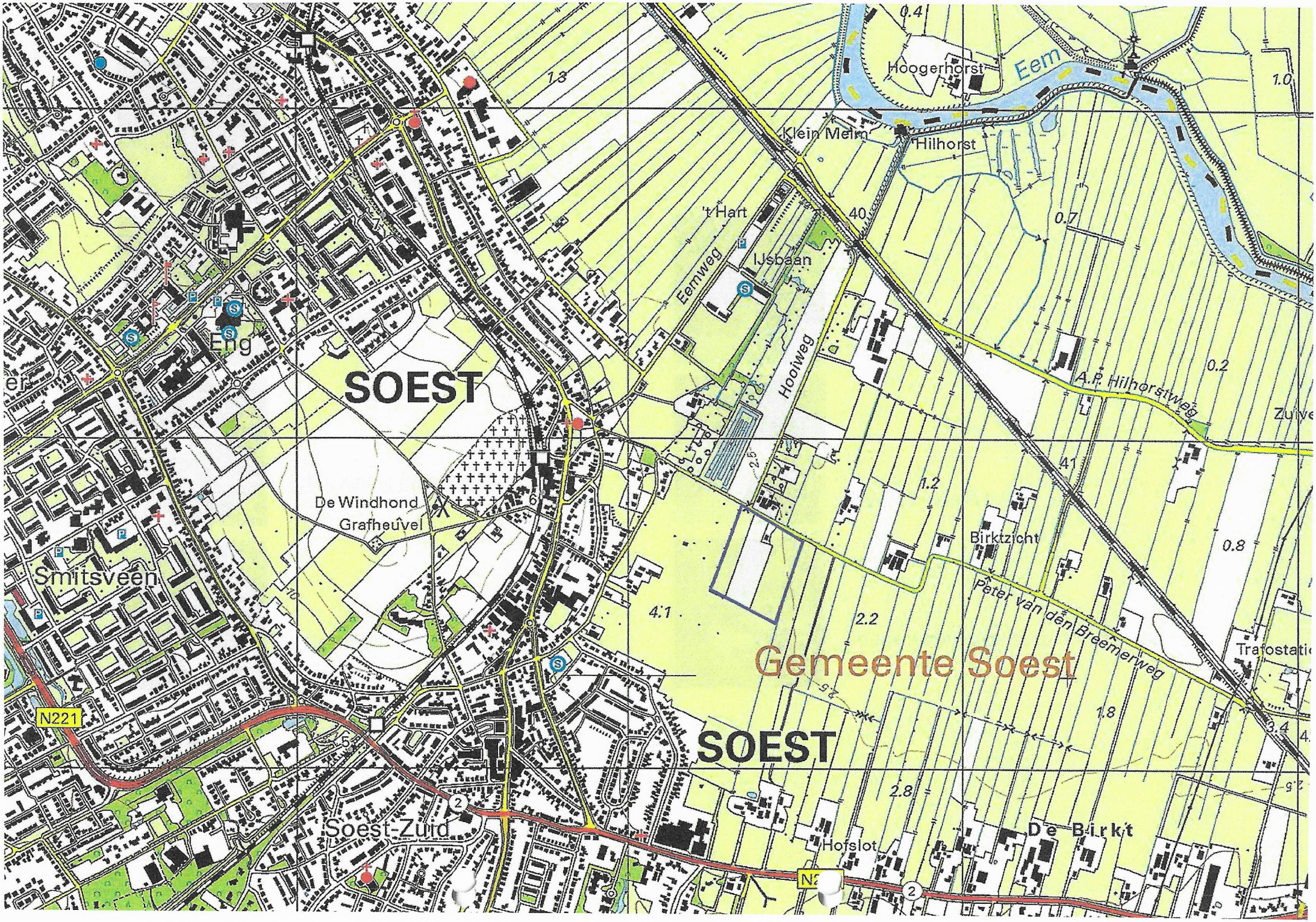


Overwegingen

1 Aanleiding

De Peter van den Breemerweg is een mooi behouden gebleven agrarisch lint tussen de Eng van Soest en Amersfoort. In dit lint liggen meerdere woningen en agrarische bedrijven. De heer van Dorresteijn heeft een verzoek ingediend voor de stichting van een agrarisch bedrijf in dit lint. Hij heeft reeds een kavel met daarop een veldschuur in bezit. Op deze kavel heeft hij aangevraagd om een nieuw agrarisch bedrijf te mogen oprichten voor het houden van vleeskoeien.

Doordat dit een ingreep in het oude agrarische lint betekent vraagt dit om een goede landschappelijke overweging, uitgaande van de bestaande planvorming en de bestaande landschappelijke kwaliteiten.
Gemeente Soest heeft Royal HaskoningDHV gevraagd analyserend onderzoek uit te voeren naar de landschappelijke impact van de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf op de kavel van de heer Dorresteijn aan de Peter van den Breemerweg om zo tot een goede overweging te komen.


Hoogerhorst
Eem
Klein Melm
Hilhorst
't Hart
Eemweg
IJsbaan
Hooiweg
A.P. Hilhorstweg
SOEST
Eng
De Windhond
Grafheuvel
Smitsveen
Birktzicht
Peter van den Breemerweg
Gemeente Soest
SOEST
N221
Soest-Zuid
Hofslot
De Birkt
N2

2 Input vanuit planvorming

In bestaande gemeentelijke en provinciale plannen is reeds veel over kwaliteiten en ontwikkelmogelijkheden in het landschap, waar de locatie in ligt, vastgelegd en uiteengezet. De relevante aspecten worden hieronder kort uiteengezet en daarna meegenomen in onze interpretatie en ons advies.

In de kwaliteitsgids van de provincie Utrecht staat het volgende omschreven:
"Voor het landschap Eemland willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

- Extreme openheid;
- Slagenverkaveling;
- Veenweidekarakter;
- Historie van de Zuiderzee;
- Grebbelinie;
- Overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest, Amersfoort)

Bij ontwikkelingen in het landschap van Eemland vinden wij het vooral van belang dat de open ruimte behouden wordt. Dit betekent behoud van een continue open ruimte langs de Eem, van Randmeer tot Amersfoort. Bij ontwikkelingen kan de openheid versterkt worden door verplaatsing van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen. Nieuwe bebouwing vestigt zich bij voorkeur in randzones of in bestaande linten, waarbij deze laatste wel transparant dienen te blijven."

"Ontwikkelingen in de open Eempolder zullen met name een agrarisch karakter hebben. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud van de openheid
- Nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling
- Sobere, gebiedseigen kavelbeplanting
- Zijkanten en achter de woning meer landschappelijk
- Voorzijde hagen en bloemperken, zijkanten opgaande beplanting, achterzijde mag open blijven
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen (hekwerken/straatmeubilair e.d.)
- Ensemble met hoofdgebouw en bijgebouw
- Zicht op grote verharde oppervlakten vanaf de weg voorkomen"

"Functioneel ruimtelijke aspecten:

- Slagenverkaveling beschermen
- Ruimte voor ruimte
- Agrarische natuurontwikkeling
- Recreatief medegebruik"

"De boerderijlinten dienen transparant gehouden te worden"

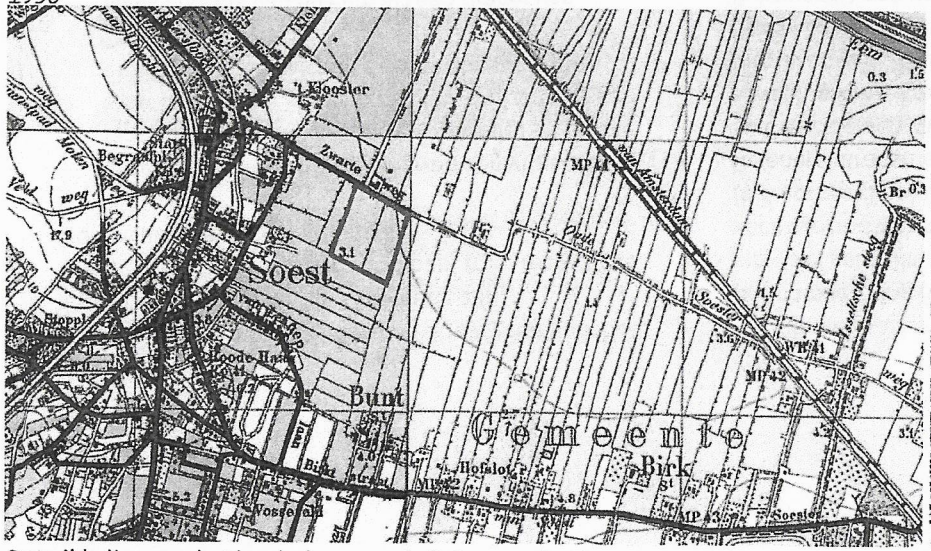
1850



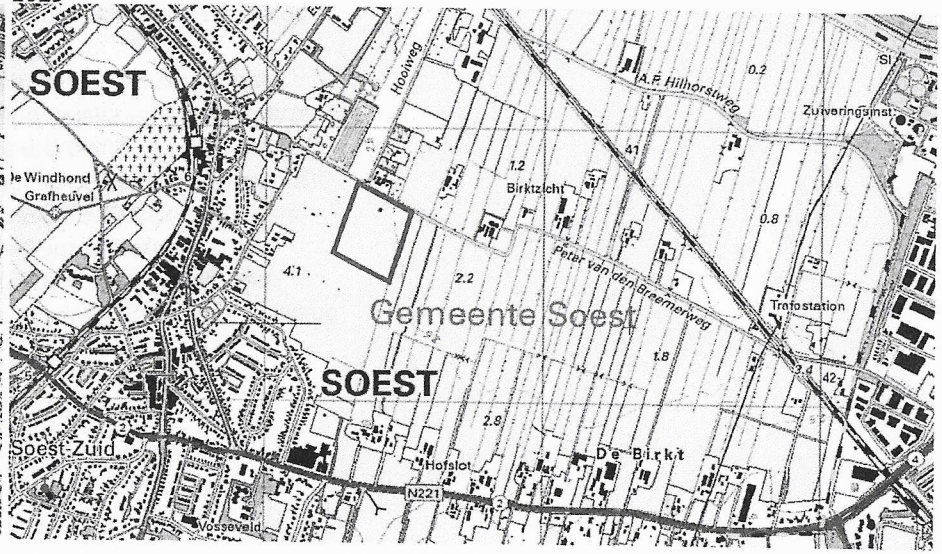
1900



1950



2019



Ontwikkeling van het landschap van de Peter van den Breemerweg

Het landschapsontwikkelingsplan Soest geeft voor het "land van Eem en Veen" het volgende aan:
"Handhaven open polderlandschap met recreatieve routestructuren en verbindingen.

- Zorg voor de instandhouding van een vitaal open landschap met een gezonde economie. Dit laatste slaat ondermeer op de agrarische ondernemingen en hun landgebruik aan de noordoostflank van Soest.
- Maak gebruik van de Eem als een drager van economie, recreatie en verhalen. De Eem heeft een rijke geschiedenis van nijverheid, handelsroute en als ontginningsbasis.
- Nieuwe ontwikkelingen zoals biologisch- en natuur inclusief boeren moedigen we aan. Waarbij de nabij gelegen steden interessante afzetmarkten kunnen vormen.
- Hierbij kunnen ook de doelstellingen voor biodiversiteitsverbetering worden ingezet, denk aan de kwellocaties langs de sloten, de bermen en de samenstelling met meer soortenrijke grasmengsels.
- Natuur: vergroten areaal vochtig schraalgrasland door omvorming (natuurontwikkeling) van intensief gebruikt agrarisch grasland op vochtige bodems naar meer extensief gebruik (bijvoorbeeld polder en Laagte van Pijnenburg).
- De energietransitie met daarbij een visie voor zonnevelden en windmolens vormt een aparte afweging van de raad en zal geen onderdeel uitmaken van dit LOP.
- Spoor Baarn-Amersfoort Dit spoor is net als de Rijksweg A1 een gast in het open landschap van Eemland. Het zou op een lage grasdijk door de open ruimte moeten voeren. Dit betekent onder meer het verwijderen van de beplanting langs het spoor tussen Baarn en Amersfoort."

Ook het bestemmingsplan landelijk gebied 2013 en de provincilale omgevingsvisie geven aan dat de bestaande openheid behouden dient te worden.

3. Kaartvergelijking

De kaartvergelijking laat duidelijk de historische ontwikkeling van Soest zien rond de betreffende kavel aan de Peter van Den Breemerweg. De kaart van 1850 toont goed hoe Soest als een klein lint om de Grote Eng is ontstaan; de Engeberg. Vanuit de Eng lopen meerdere infrastructurele lijnen het ontgonnen agrarische landschap in, zo ook de huidige Peter van Den Breemerweg; toen nog de Zwarteweg-Zoesterweg geheten. De omgeving van het lint van Soest is als eerste ontgonnen en is de verkaveling onregelmatiger. Verder van de Eng af wordt de verkaveling rationeler en ontstaat een karakteristieke rechtlijne slagenverkaveling. Deze slagenverkaveling, evenals de onregelmatige verkaveling, is vaak aan beide zijden beplant met elzensingels. Hierdoor was het landschap vroeger groener en minder open dan het nu is.
Vanaf 1850 is de bebouwing langs de (huidige) Peter van den Breemerweg alleen aan de noordzijde gesitueerd. Van hieruit is de noordelijke polder waarschijnlijk ontgonnen. Zo is het zuidelijk deel van de (huidige) Peter van den Breemerweg waarschijnlijk ontgonnen vanuit de Birkt.

De kaart van 1900 toont eenzelfde landschap. Soest is nog steeds een klein lint en de Zoesterweg is intussen omgedoopt tot de Oude Zoesterweg. De scheiding van de onregelmatige verkaveling bij de Eng en de meer rechtlijnige slagenverkaveling is duidelijk te zien. De kavel waar van Dorresteijn zijn bedrijf wil vestigen ligt op deze overgang. De karakteristieke elzensingels zijn, vooral bij de Eng in aantal afgenomen. Hierdoor zijn de vergezichten in het landschap toegenomen. In het oosten is een spoorlijn aangelegd dwars door het agrarische gebied. De hoeveelheid agrarische bebouwing aan de noordzijde is beperkt toegenomen.

De kaart van 1950 laat nog steeds een open Eng met een klein lint er omheen zien met dezelfde wegen die het agrarische landschap in lopen. Om de Eng is intussen een tweede spoorlijn aangelegd en de afname van elzensingels lijkt verder te zijn doorgezet. De verkavelingsstructuren zijn echter nog identiek aan de structuren van 100 jaar daarvoor, evenals de noordelijke bebouwing van het agrarische lint, nu de Peter van den Breemerweg genoemd.

Tussen 1950 en nu vindt de grote verandering plaats. Soest breidt flink uit om de Eng en aan de zuidzijde. Het agrarische gebied blijft verder nog steeds open en relatief onbebouwd, alleen langs de Peter van Den Breemerweg is het aantal agrarische bedrijfskavels met agrarische bebouwing flink toegenomen, alle aan de noordzijde. De onregelmatige agrarische verkaveling bij de Eng is verdwenen en er zijn grotere kavels voor in de plaats gekomen. De karakteristieke slagenverkaveling is intact gebleven.

3. Kaartvergelijking

De kaartvergelijking laat duidelijk de historische ontwikkeling van Soest zien rond de betreffende kavel aan de Peter van Den Breemerweg. De kaart van 1850 toont goed hoe Soest als een klein lint om de Grote Eng is ontstaan; de Engeberg. Vanuit de Eng lopen meerdere infrastructurele lijnen het ontgonnen agrarische landschap in, zo ook de huidige Peter van Den Breemerweg; toen nog de Zwarteweg-Zoesterweg geheten. De omgeving van het lint van Soest is als eerste ontgonnen en is de verkaveling onregelmatiger. Verder van de Eng af wordt de verkaveling rationeler en ontstaat een karakteristieke rechtlijne slagenverkaveling. Deze slagenverkaveling, evenals de onregelmatige verkaveling, is vaak aan beide zijden beplant met elzensingels. Hierdoor was het landschap vroeger groener en minder open dan het nu is.
Vanaf 1850 is de bebouwing langs de (huidige) Peter van den Breemerweg alleen aan de noordzijde gesitueerd. Van hieruit is de noordelijke polder waarschijnlijk ontgonnen. Zo is het zuidelijk deel van de (huidige) Peter van den Breemerweg waarschijnlijk ontgonnen vanuit de Birkt.

De kaart van 1900 toont eenzelfde landschap. Soest is nog steeds een klein lint en de Zoesterweg is intussen omgedoopt tot de Oude Zoesterweg. De scheiding van de onregelmatige verkaveling bij de Eng en de meer rechtlijnige slagenverkaveling is duidelijk te zien. De kavel waar van Dorresteijn zijn bedrijf wil vestigen ligt op deze overgang. De karakteristieke elzensingels zijn, vooral bij de Eng in aantal afgenomen. Hierdoor zijn de vergezichten in het landschap toegenomen. In het oosten is een spoorlijn aangelegd dwars door het agrarische gebied. De hoeveelheid agrarische bebouwing aan de noordzijde is beperkt toegenomen.

De kaart van 1950 laat nog steeds een open Eng met een klein lint er omheen zien met dezelfde wegen die het agrarische landschap in lopen. Om de Eng is intussen een tweede spoorlijn aangelegd en de afname van elzensingels lijkt verder te zijn doorgezet. De verkavelingsstructuren zijn echter nog identiek aan de structuren van 100 jaar daarvoor, evenals de noordelijke bebouwing van het agrarische lint, nu de Peter van den Breemerweg genoemd.

Tussen 1950 en nu vindt de grote verandering plaats. Soest breidt flink uit om de Eng en aan de zuidzijde. Het agrarische gebied blijft verder nog steeds open en relatief onbebouwd, alleen langs de Peter van Den Breemerweg is het aantal agrarische bedrijfskavels met agrarische bebouwing flink toegenomen, alle aan de noordzijde. De onregelmatige agrarische verkaveling bij de Eng is verdwenen en er zijn grotere kavels voor in de plaats gekomen. De karakteristieke slagenverkaveling is intact gebleven.

4. Landschappelijke kenschets

Het huidige landschap van de Peter van Den Breemerweg is na ruim 150 jaar nog steeds een open landschap met een sterk agrarisch karakter. Door de jaren heen zijn de singels deels verdwenen waardoor de meer eenzijdige openheid (in de richting van de singels) alleen maar een meer open landschap is geworden. De onregelmatige verkaveling nabij de Eng is nog steeds zichtbaar, maar minder herkenbaar door afwezigheid van de singels. Wel is het gebied nabij de Eng nog steeds meer besloten dan het gebied verder van de Eng verwijderd.
Het lint van de Peter van den Breemerweg is nog steeds een agrarisch lint met agrarische kavels en bebouwing. Alle bebouwing (op een kleine velkschuur na) ligt aan de noordzijde van de weg, waardoor het zicht op het zuidelijke deel eenduidig is en duidelijk afleesbaar is hoe het landschap vroeger is ontgonnen.

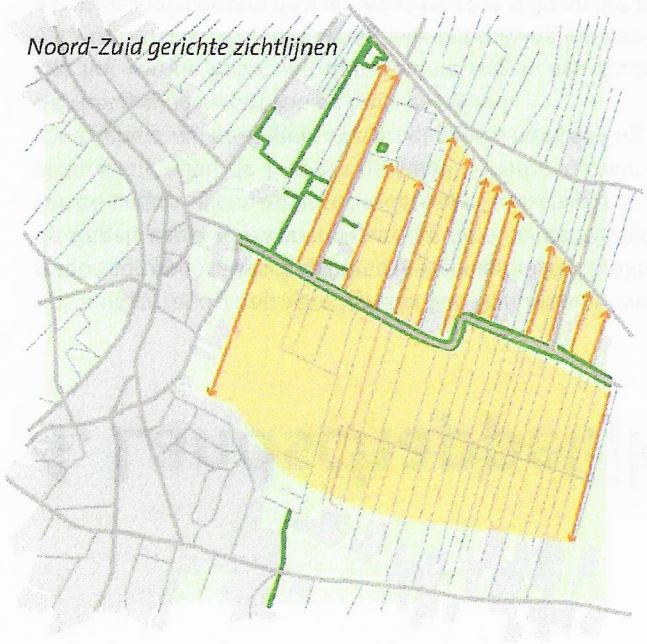
Aan de westzijde is het landschap minder open dan in het lint dan aan de oostzijde. Ook de aanwezigheid van maisteelt maakt het zicht op de open polder aan de westzijde zeer seizoensgebonden.



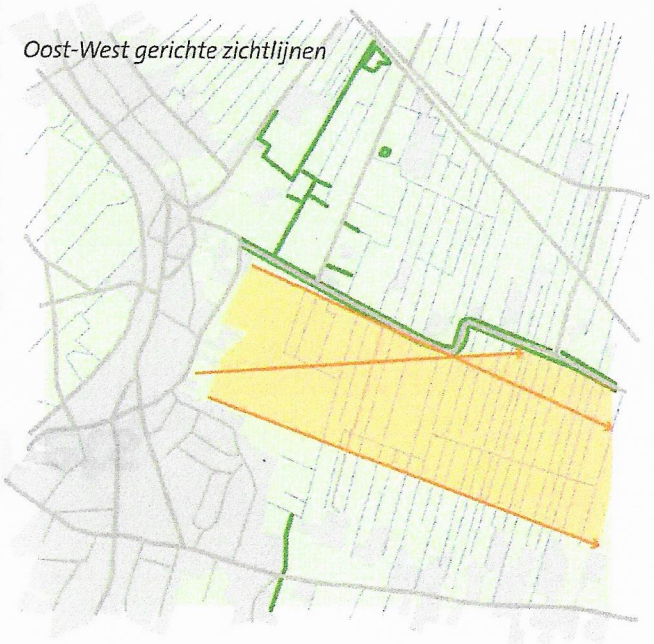
Agrarische bebouwing aan noordzijde van het lint



Overgang verkavelingsrichtingen



Noord-Zuid gerichte zichtlijnen



Oost-West gerichte zichtlijnen

5. Landschappelijke randvoorwaarden

Vanuit de bestaande visies, de landschappelijke kenschets en de historische vergelijking zijn een aantal kenmerkende kaliteiten te duiden die het landschap ten zuiden van de Peter van den Breemerweg typeren en haar landschappelijke waarde bepalen.

Lintbebouwing
Typerend voor het gebied is dat het agrarische lint van de Peter van den Breemerweg nog steeds alleen aan de noordzijde agrarische bebouwing kent. De sporadisch "gestrooide" veldschuren kennen wel een serieuze maat, maar hebben veel meer een landschappelijke insteek doordat zij geen erf kennen maar het gras haast tot aan de gevel hebben lopen en meestal alleen een karrenpad naar de schuur aanwezig is in plaats van een plak verharding.

Zicht
Doordat de zuidzijde nooit bebouwd is geweest ontstaat vanaf de weg een continu zicht op de polder en het agrarische landschap.
Ook in oost-west richting kan ver gekeken worden. Ondanks dat de kavels nabij de Eng meer beplant zijn is de kerk van Amersfoort zichtbaar.
Dit komt mede doordat de oude singels door de jaren heen verdwenen zijn.
De zichtlijnen zijn door de aanwezigheid van maisteelt nabij de Eng wel seizoensgebonden. Een korte periode per jaar, wanneer de mais volgroeid is, wordt het zicht belemmerd.

Overgang Eng-polder
De overgang van de rand van de Eng naar de slagenverkaveling is moeilijk in het landschap te herkennen. Nabij de Eng is de identiteit van de polder rommeliger. Woningen, beplanting, maisteelt en veldschuren zijn minder rationeel geordend dan in de open polder.

Beplanting
De opgaande beplanting bevindt zich met name in het westelijke deel, nabij het lint om de Eng. Daarnaast is het agrarische lint van de Peter van den Breemerweg beplant. Het merendeel van de oude singels langs de sloten in de polder is door de jaren heen verdwenen en maakt dat het huidige landschap een gewaardeerde openheid kent.

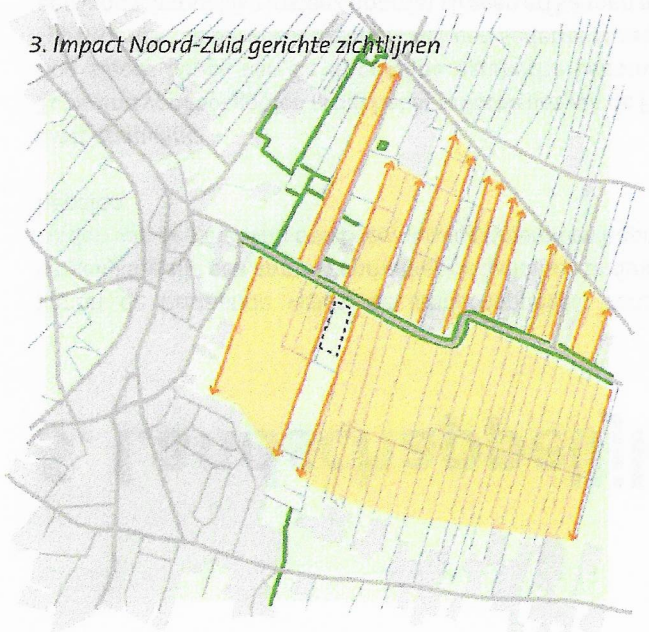
1. Impact agrarische bebouwing aan zuidzijde van het lint



2. Impact overgang verkavelingsrichtingen



3. Impact Noord-Zuid gerichte zichtlijnen



4. Impact Oost-West gerichte zichtlijnen



Effectbepaling

Er heerst een fragiel evenwicht tussen behoud van de bestaande openheid en het in stand houden van de agrarische identiteit van het gebied.

Enerzijds heeft een mogelijke ontwikkeling aan de zuidzijde van de Peter van de Breemerweg (fig 1) een beperkte invloed op het zicht over de polder (fig 3) en de agrarsche identiteit. Het toestaan van een agrarische ontwikkeling kan de agrarische identiteit van het gebied versterken.

Anderzijds wordt veel waarde gehecht aan de openheid en het feit dat het lint nog steeds alleen aan de noordzijde bebouwd is. De noordelijke zijde laat een open agrarsich lint zien met zichten naar het achterland. De onbebouwde zuidelijke zijde laat een uniek beeld zien van de ontstaansgeschiedenis van de plaatselijke ontginning van de polder. Bebouwing aan de zuidzijde van het lint is een voor de ontginningsgeschiedenis vreemde locatie.

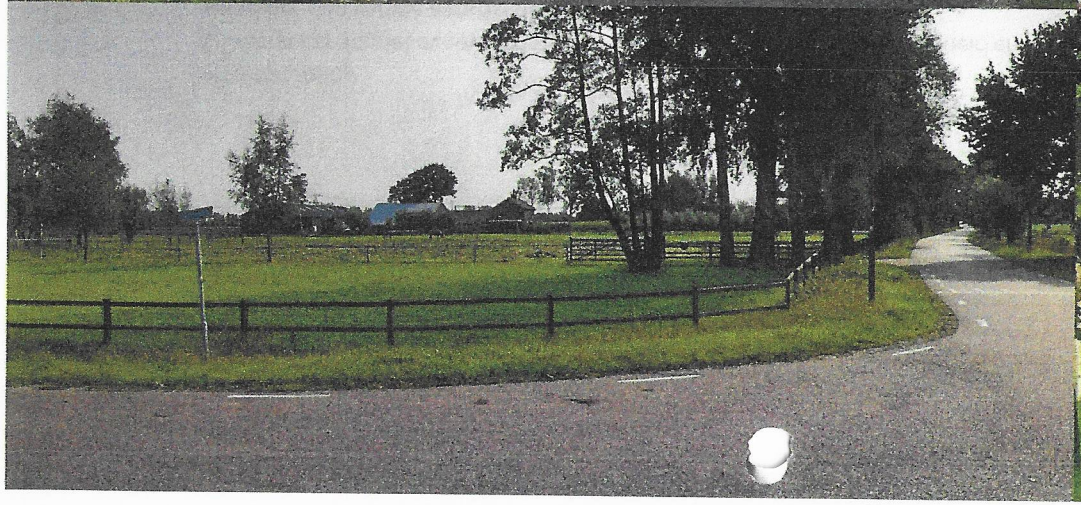
Het feit dat er vanuit de gemeente al jaren gekozen is om de openheid te behouden en alleen aan de noordzijde te bouwen geeft aan dat dit waardevol wordt geacht. Daarmee is bebouwing aan de zuidelijke zijde van het lint niet gewenst.

Het stimuleren van agrarische bedrijvigheid en het terugbrengen van onderscheid in de verkavelingsrichting (fig 2.) hoeft niet per definitie gepaard te gaan met nieuwe agrarische bebouwing aan de zuidzijde van het agrarische lint.

Ook met lokaal beperkt toestaan van beplanting kan dat onderscheid in kavelrichting benadrukt worden. Hierbij moet de openheid geen geweld aangedaan worden (fig 4). De bestaande veldschuur kan aan de zuidzijde blijven staan en op die locatie onderdeel uitmaken van het agrarische bedrijf.










Bestaande lintbebouwing



Voorgestelde bebouwing zuidzijde

6. Analyse kavelgrootte

Ondanks dat het vanuit de ontstaansgeschiedenis van het landschap bezien niet de voorkeur heeft een agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg te plaatsen, wordt op verzoek van de gemeenteraad wel gekeken wat een mogelijke bedrijfsgrootte zou kunnen zijn voor een kavel aan de zuidzijde, ter plaatse van de oude veldschuur.

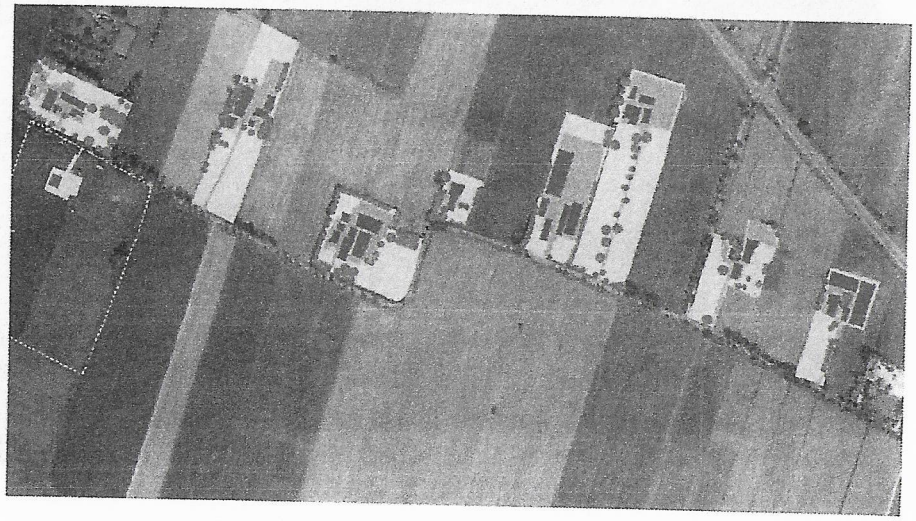
Aan de Peter van den Breemerweg liggen meerdere agrarische en niet agrarische kavels die qua opzet en maatvoering van elkaar verschillen.
Allereerst is in beeld gebracht hoe de kavels eruitzien wat betreft beplanting, erf-verharding, bebouwingsgrootte en erfgrootte.
Vanuit deze analyse wordt gekeken welke kavelmaat het beste op deze plek zou passen. Deze maatvoering wordt daarna aan de voorgedragen kavel gespiegeld en aan de landschappelijke waarden uit het voorgaande deel om tot een advies te komen.

Beplanting
De meeste kavels hebben een beperkt beplant erf dat meer open is aan de achterzijde, de zijde waarnaar ontgonnen is. De voorzijde is de tuinzijde en kent meer beplanting. Samen met de wegbeplanting zorgen zij ervoor dat de noordzijde meer besloten en beplant is dan de zuidzijde.

Grootte
De kavels verschillen qua grootte, vooral omdat er woonkavels en agrarische bedrijfskavels door elkaar staan. De maat van de woonkavels (eventueel voorliggende graslanden niet meegerekend) verschilt van ongeveer 0,3 hectare tot 0,9 hectare.
Wanneer de voorlanden tussen de weg en de bebouwde kavel wel meerekenen dan varieert de oppervlakte van ongeveer 0,33 hectare tot 1,9 hectare.

Opbouw kavel
De agrarische kavels kennen alle meerdere bouwwerken op de kavel. Deze kavels verschillen in vorm en afmeting. De bouwwerken op de kavels verschillen van kavel tot kavel in hoogte, aantal en materialisering. Het merendeel van de kavels heeft een woonhuis met het zicht naar de weg en een aantrekkelijk ingerichte voortuin. Deze woning staat het dichtst bij de weg van alle bebouwing. Iets verder naar achteren kan naast het huis een agrarische schuur staan, evenals erachter. Ook kleinere bebouwing zoals hooimijten en kleine schuren bevinden zich op de achterzijde van de kavel.

Afstand tot lint
De afstand van de woning/bebouwing tot het lint verschilt nogal langs het lint. Het merendeel van de erven heeft een oprijlaan richting het lint variërend van rond de 25 meter tot wel 100 meter. Twee kavels liggen met de bebouwing direct aan de weg, dit zijn kavels die geen agrarische functie meer hebben.



7. Overwegingen

De boer is een van de hoeders van ons huidige (vaak open) agrarische landschap. Zonder de agrariër zou het behoud van ons agrarisch landschap en het Soestse buitengebied een stuk moeilijker zijn. De planvorming onderschrijft dat en biedt ruimte voor agrarische bedrijvigheid in het landschap van Eem, mits deze bedrijvigheid de openheid en landschappelijke karakteristieken niet schaadt en bij voorkeur versterkt.

De Peter van den Breemenweg toont duidelijk de originele manier van verkavelen, waarbij vanuit een lint naar het noorden ontgonnen werd om daarna noordelijk een nieuw lint te stichten met wederom bebouwing aan de noordzijde.
Door de jaren heen is ervoor gekozen om de zuidzijde niet te bebouwen en zo het bestaande ontginningslint te behouden. Het toestaan van bebouwing gaat niet alleen over de impact van de bebouwing op zicht en openheid maar vooral over het doorbreken van een waardevol patroon in het landschap.

Bezien vanuit de impact op de openheid en de zichten over de polder is de impact van bebouwing aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg beperkt.

Bebouwing aan de zuidzijde zal de originaliteit van het ontginningslint aantasten en een omslag vormen in de ontwikkeling van dit agrarisch lint door de jaren heen. Het kan mogelijk de deur openzetten voor andere toekomstige agrarische ontwikkelingen in het lint. De ontwikkeling van andere ontginningslinten bezien, is deze gedachte niet vreemd. Meerdere andere toekomstige ontwikkelingen in dit lint zullen op hun beurt de openheid en zichten steeds verder aantasten (precedentwerking). Vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap bezien zou het beter zijn een nieuw agrarisch bedrijf niet aan de zuidzijde te situeren.

Als ervoor gekozen zou worden om de vestiging van het bedrijf aan de zuidzijde van het lint mogelijk te maken, dan verdient het de voorkeur om het oppervlak van de nieuwe kavel zo klein mogelijk te houden, zodat de inbreuk op het lint zo veel mogelijk wordt beperkt.
De voorgedragen ontwikkeling kent een kavel en bebouwd oppervlak dat qua omvang tegen de bovengrens zit van wat er reeds aanwezig is aan de noordzijde.
Deze voorgestelde maatvoering is groot, een vermindering van het bebouwd oppervlak en het aantal gebouwen zal de negatieve invloed op het lint verminderen. Des te kleiner, des te beter.

Het verdient de overweging om de nieuwe ontwikkeling meer naar het westen te verplaatsen. Het westelijke deel van de Peter van den Breemerweg, nabij de Eng, kent een meer besloten en begroeid geheel. Hier is de ontginningsrichting diffuser en zal de landschappelijke impact kleiner zijn dan meer oostelijk in het lint.
Een andere optie is om een nieuw agrarisch bedrijf aan de noordzijde van de Peter van den Breemerweg te situeren, in het bestaande lint. Daarbij dienen wel de transparantie van het lint en de zichten naar het achterland gewaarborgd te worden.

Bepaling van een maximale kavel- en bedrijfsmaat aan de zuidzijde hangt af van meerder aspecten die impact hebben op de landschappelijke kwaliteiten.
Alvorens een uitspraak te kunnen doen over een maximale kavel- en bedrijfsmaat aan de zuidzijde van de Peter van de Breemenweg dient eerst een besluit genomen te worden of men nieuwe bebouwing aan de zuidzijde überhaupt toe wil staan.

Pas wanneer besloten is de oude ontginningsstructuur te doorbreken kan ontwerpend onderzoek uitwijzen wat de maximale impact van de bebouwing op de landschappelijke structuren mag zijn. Niet enkel de omvang van de kavel is bepalend voor de mate van impact op het landschap.