GEMEENTE SOEST

Toelichting

Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 en 109

NL.IMRO.0342.BPLG0035-0201

juni 2020

Toelichting
“Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 en 109”

BIRKSTRAAT 107 - 109
3768 HD SOEST

Opdracht
Toelichting voor “Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 en 109”

juni 2020

Opdrachtgever
Stichting De Paardenkamp
Birkstraat 122b
3768 HL Soest

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs
Leeuwerikstraat 33 a
7051 XD Varsseveld

Projectleider:
Drs. Ing. Björn Domhof
b.domhof@locisadviseurs.nl
0315-820100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.
Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Plan van aanpak 5

1.3 Leeswijzer 5

2 Planbeschrijving 7

2.1 Bestaande situatie 7

2.2 Gewenste situatie 9

2.2.1 Aanleiding 9

2.2.2 Het plan 10

2.2.3 Gebruik in de gewenste situatie 11

2.2.4 Verkeer en parkeren 12

2.2.5 Landschappelijke inpassing 13

3 Ruimtelijk beleid 14

3.1 Rijksbeleid 14

3.2 Provinciaal beleid 14

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 14

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016) 15

3.3 Gemeentelijk beleid 17

3.3.1 Bestemmingsplan 17

4 Omgevings- en milieuaspecten 19

4.1 Algemeen 19

4.2 Milieuaspecten 19

4.2.1 Milieuzonering 19

4.2.2 Bodem 20

4.2.3 Geluid 21

4.2.4 Geur 21

4.2.5 Luchtkwaliteit 21

4.2.6 Externe veiligheid 21

4.3 Water 22

4.4 Flora en fauna 24

Gebiedsbescherming 24
Soortenbescherming..... 27
4.5 Licht 28
4.6 Archeologie en monumenten..... 28
4.7 Beeldkwaliteit 29
5 Planologische juridische regeling 30
5.1 Algemeen..... 30
5.2 Partiele herziening..... 30
5.3 Regels..... 31
6 Economische uitvoerbaarheid 32
6.1 Economische uitvoerbaarheid..... 32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 32
6.3 Ontwerp partiele herziening 32
7 Concluderend 33
Bijlagen..... 34

1. Birkstraat 107 en 109 bestaand en nieuw (analoog)
2. Situatie zoals gewenst gezamenlijk historisch ensemble, landschappelijke inpassing (analoog)
3. Verbeelding plankaart
4. Regels
5. Depositieberekening stikstof

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting de Paardenkamp, is het nationaal rusthuis en kenniscentrum voor oudere paarden. Paarden van 20 jaar en ouder worden opgevangen en worden door de mensen van de Stichting De Paardenkamp dagelijks verzorgd. Dankzij donateurs en vrijwilligers vinden circa 120 paarden en pony's een goed verzorgde oude dag op de locaties van de Stichting. Stichting De Paardenkamp is eigenaar van onder meer de locaties aan de Birkstraat 107 ("Het Gagelgat") en 109 (boerderij "Hartman") in Soest.

De Paardenkamp wenst haar activiteiten op deze locaties verder te ontwikkelen. In de gewenste situatie wordt het oorspronkelijke historische ensemble tussen deze 2 locaties zoveel mogelijk hersteld. Daarnaast is het de wens om de publieke (neven)functies en de paardenopvang uit te breiden. Hierbij wordt gekozen voor een opzet van de erven aan de Birkstraat 107 en 109 waarbij de gewenste functies niet met elkaar gaan conflicteren. Zo worden de gewenste publieke functies, zoals uitbreiding van de functie horeca (in De Potstal) en de museale functie merendeels geconcentreerd op de locatie Birkstraat 107 (en een gedeelte van Birkstraat 109). Hierbij wordt aansluiting gezocht met het vast te stellen nieuwe horecabeleid van de gemeente Soest. Het bedrijfsonderdeel ten behoeve van de opvang van oudere paarden wordt geconcentreerd op de locatie Birkstraat 109. Op Birkstraat 107 worden nog 16 oudere paarden/ pony's gestald, 4 stuks in de Potstal en 12 stuks op de deel van de boerderij.

De bestaande kuilvoer in het weiland aan de overzijde van Birkstraat 109 (zie figuur 1), zal worden verplaatst naar het erf aan de Birkstraat 109.

Alle gewenste ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande bouwvlakken.

1.2 Plan van aanpak

Na veelvuldig en intensief overleg met de gemeente is in januari 2018 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Soest. Hierop heeft de gemeente Soest per brief (d.d. 3 juni 2019) haar principebesluit kenbaar gemaakt. Daarin hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Soest aangegeven in grote lijnen medewerking te willen verlenen aan het gewenste plan voor de locaties Birkstraat 107 en 109 te Soest. Dit document voorziet in de ruimtelijke toelichting van het plan.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichtingis opgebouwd uit een aantal hoofstukken en separate bijlagen. Daarbij worden de volgende deelaspecten beschreven:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
  Dit hoofdstuk bevat de aanleiding van het plan (paragraaf 1.1), de aanpak van de totstandkoming van het plan (paragraaf 1.2) en een leeswijzer (paragraaf 1.3).

- Hoofdstuk 2 Planbeschrijving
  Hier wordt ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen project.

- Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het algemene ruimtelijke beleidskader weergegeven. De paragrafen bevatten samenvattingen van het rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

- Hoofdstuk 4 Omgevings- en milieuaspecten
  Hier wordt inzicht gegeven in alle relevante milieu- en omgevingsaspecten van het te realiseren project. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten, wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

- Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling
  In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het plan toegelicht. Na een algemeen aspect (paragraaf 5.1) wordt er stilgestaan bij de opbouw van de regels (paragraaf 5.2) en de inhoud van de regels, zoals de wijze van bestemmen (paragraaf 5.3).

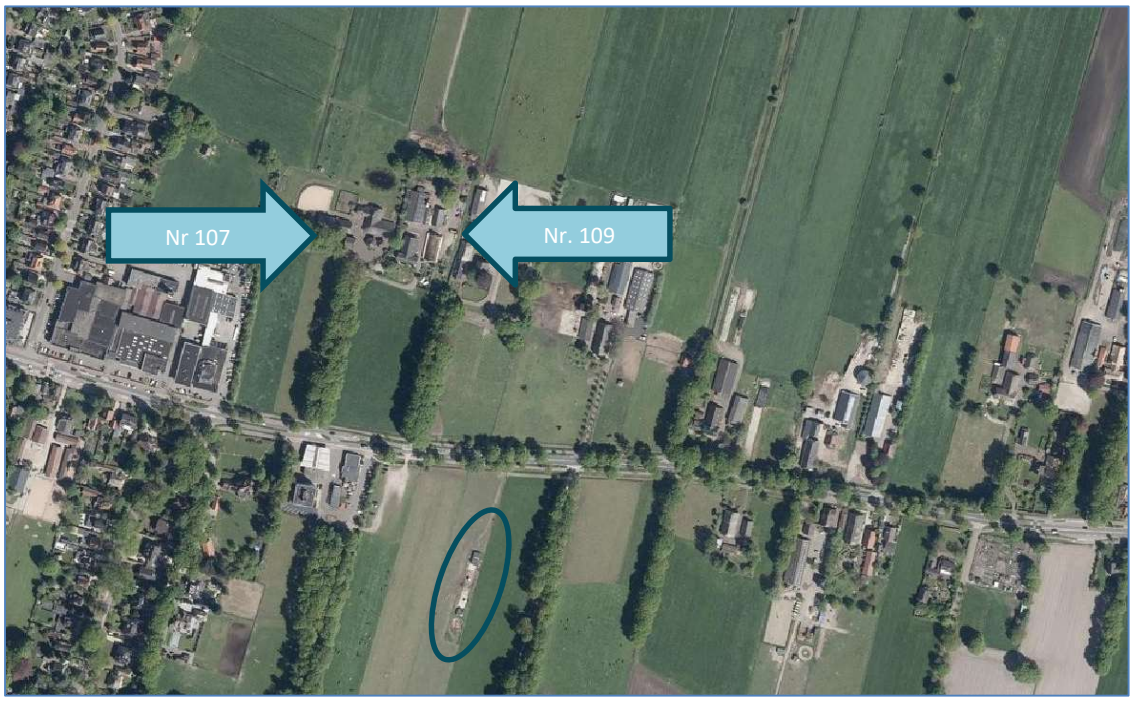
- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid
  In dit hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

- Bijlagen toelichting
  Hierin zijn diverse bijlagen bij de plantoelichting opgenomen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De Birkstraat (N221) vormt de verbindingsweg tussen de bebouwde kommen van Soest en Amersfoort. Langs de Birkstraat zijn verspreid liggende woningen, agrarisch en groen georiënteerde bedrijven gesitueerd (zie figuur 1 en 2).



Figuur 1: luchtfoto ligging van Birkstraat 107 en 109 in de omgeving met omcirkeld de bestaande kuilvoeropslag (bron: provincie Utrecht)

In onderstaande figuur 2 is een ingezoomde luchtfoto opgenomen en een situatietekening met de verschillende verder ingezoomd op de beide locaties.

Figuur 2: luchtfoto van Birkstraat 107 en 109 (links) met in schematisch weergave (rechts) de bestaande bebouwing

Figuur 3: bestaande situatie met bestaande bebouwing/ erfelementen per locatie

Birkstraat 107		Bebouwing	Birkstraat 109		Bebouwing
1.	Boerderij Het Gagelgat	505 m²	10.	Boerderij Birkstraat 109 (voorhuis + deel)	290 m²
2.	De Potstal	265 m²	11.	Hooiberg*	70 m²
3.	Wagenloods/ opslagruimte met opslag (koetsen)	86 m²	12.	Loopstal*	555 m²
4.	Voormalige hooibergen	103 m²	16.	Hoge schuur	230 m²
5.	Paddock		17.	Hoge schapenstal	135 m²
6.	Moestuin		6.	Hooiberg*	
7.	Poel		7/8.	Kuilplaten*	
		958 m²			**1.280 m²**

**deze worden verwijderd/ verplaatst.*

<u>Birkstraat 107</u>

In de bestaande situatie is er op de Birkstraat 107 in totaal 958 m² aan bebouwing aanwezig. De locatie Birkstraat 107 heeft in het vigerende bestemmingsplan beide de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” toegekend gekregen.

Daarnaast heeft Birkstraat 107 in de bestaande situatie, naast de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”, de *“specifieke vorm van agrarisch – gagelgat': een kenniscentrum, dat in verband staat met de Paardenkamp en daaraan verwante culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het verkopen van goederen, die in rechtstreeks verband staan met de toelaatbare activiteiten van de 'specifieke vorm van agrarisch – gagelgat’ en dat tevens*

wordt aangewend voor het bedrijfsmatig houden en verzorgen van oude paarden en pony's" (artikel 3.1 onder y, bestemmingsplan Landelijk Gebied).

Tevens is voor deze locatie een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 30 %. Ook in de nieuwe planologische situatie zal deze worden opgenomen.

Birkstraat 109
In de bestaande situatie is er op de Birkstraat 109 in totaal 1.280 m^2 aan bebouwing aanwezig. In de bestaande situatie is er op Birkstraat 109 een melkrundveebedrijf gevestigd. Deze locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" toegekend gekregen. Er gelden binnen het toegekende bouwvlak, 3 dubbelbestemmingen in de vorm van "Waarde Archeologie", respectievelijk met een lage, middelhoge en hoge verwachting.
Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht" opgenomen voor een deel van het bestaande bouwvlak.

In vigerende bestemmingsplan is er voor de Birkstraat 109 geen maximum bebouwingspercentage opgenomen.

In de bestaande situatie vindt er nog opslag van kuilvoer plaats op de kuilplaat (zie figuur 1). Deze kuilvoeropslag wordt verplaatst naar Birkstraat 109 verdwijnt op de huidige plek in de gewenste situatie.

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Aanleiding
In de huidige situatie hebben de locaties Birkstraat 107 en 109 beide de enkelbestemming "Agrarisch met waarden". Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf.

Zoals in paragraaf 1.1 beschreven wenst De Paardenkamp haar activiteiten op de locaties Birkstraat 107 en 109 verder te ontwikkelen. De reden hiervoor is om naast onder andere de donaties en de inzet van vrijwilligers, voldoende inkomsten te generen om het hoofddoel van De Paardenkamp, de opvang van oudere paarden, nog beter te kunnen uitvoeren. Om deze extra inkomsten te kunnen genereren, wil men onder meer de mogelijkheid tot kleinschalige zaalverhuur in combinatie met een vergaderlocatie (in combinatie met uitbreiding horecavergunning) , uitbreiding van de paardenopvang (zie voor een complete beschrijving paragraaf 2.2.2 en 2.2.3). Deze extra functies zijn overigens alle ondergeschikt aan de hoofdfunctie en worden louter als nevenactiviteit uitgevoerd.

Horecabeleid buitengebied 2019-2029
Op 10 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Soest het nieuwe Horecabeleid voor het buitgebied 2019-2029 vastgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de horeca-categorieën A tot en met E. In dit horeca is voor "gebied Birkstraat e.o.", met betrekking tot de horecacategorieën, categorie A, B en E mogelijk. Met betrekking tot de locaties Birkstraat 107 en 109 zijn daarbij de categorieën B en E van belang.

Categorie B
In de gewenste situatie blijft gebouw 1 aan de Birkstraat (zie figuur 4) categorie B. Gebouw 10 aan de Birkstraat 109 krijgt met de theetuin ook de categorie B toegewezen.

Het gebruik van een horecaruimte conform categorie B als kleinschalige verhuur ruimte voor vergaderingen/besloten partijen is ruimtelijk geen belemmering. Deze vorm van gebruik valt binnen de doeleindenomschrijving van categorie B, zijnde kleinschalige horeca-activiteiten. De 100 m^2 is dan ook te gebruiken ten behoeve van vergaderingen of besloten partijen.

Categorie B wordt in het Horecabeleid als volgt omschreven: '….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 m^2 bruto vloeroppervlak (exclusief terras). Het bijbehorende terras mag niet groter zijn dan het bruto vloeroppervlak.'

Categorie E
De in het Horecabeleid opgenomen beschrijving van deze categorie luidt: "…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 m^2 oppervlakte aan zaalruimte."

In de gewenste situatie krijgt aan de Birkstraat 107, gebouw 2 "de Potstal" (zie figuur 4) horeca-categorie E toegewezen.

Overigens zullen de randvoorwaarden zoals tijden en bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies/ gebouwen nader worden beschreven in de exploitatievergunning.

Bestemming
In de gewenste situatie hebben Birkstraat 107 en 109 de nieuwe *"specifieke vorm van agrarisch – gagelgat: een kenniscentrum, dat in verband staat met de Paardenkamp en daaraan verwante culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het verkopen van goederen, die in rechtstreeks verband staan met de toelaatbare activiteiten van de 'specifieke vorm van agrarisch – gagelgat en dat tevens wordt aangewend voor het bedrijfsmatig houden en verzorgen van oude paarden en pony's*".

In de gewenste situatie krijgen Birkstraat 107 en 109 beide deze "specifieke vorm van agrarisch - gagelgat" toegekend (conform het huidige artikel 3.1 onder y, bestemmingsplan "Landelijk Gebied").

In de gewenste situatie wordt het oorspronkelijke historische ensemble tussen deze 2 locaties zoveel mogelijk hersteld. Daarnaast is het de wens om de publieke (neven)functies (zoals horeca) en de paardenopvang uit te breiden. Hierbij wordt gekozen voor een ruimtelijke opzet van de erven aan de Birkstraat 107 en 109 waarbij de gewenste functies niet met elkaar gaan conflicteren.

2.2.2 Het plan
In de gewenste situatie wil De Paardenkamp de gewenste functies inpassen in een gezamenlijk historisch ensemble.

Figuur 4: gewenste erfsituatie in een gezamenlijk historisch ensemble

Birkstraat 107		Bebouwing	Birkstraat 109		Bebouwing
1.	Boerderij Het Gagelgat	505 m²	10.	Boerderij Birkstraat 109 (voorhuis + deel)	290 m²
2.	De Potstal	265 m²	11.	*Hooiberg**	70 m²
3.	Wagenloods/ opslagruimte met opslag (koetsen)	86 m²	12.	*Boomgaard**	
4.	Voormalige hooibergen	103 m²	13.	*Parkeren**	
5.	Paddock		14.	*Paardenstallen**	2 x 580 m²
6.	Moestuin		15.	*Paddock**	
7.	Poel		16.	Hoge schuur	230 m²
			17.	Hoge schapenstal (uit te breiden)	135 + 80 m²
			18.	*Kleine paddock**	
			19.	*Kuilplaat**	
			20.	*Mestplaat**	
		958 m²			1.965 m²

**nieuw of verplaatst*

2.2.3 Gebruik in de gewenste situatie

In deze paragraaf wordt beschreven welke functies aan de verschillende bestaande gebouwen/ ruimten op de locatie Birkstraat 107 en 109 zijn voorzien. Daar waar dit relevant is wordt verwezen naar de nummering op de situatietekening van het gezamenlijk, historisch ensemble (zie vorige pagina en Bijlage 2).

Aan de westzijde van het plangebied, locatie Birkstraat 107 en een gedeelte van Birkstraat 109 zijn de volgende functies voorzien:

- Zaalverhuur (horecacategorie E), mogelijkheid tot bruiloften/ partijen (200 m^2), workshops tot circa 22.00 uur (potstal, “Het Gagelgat”);
- Kleinschalige eet- en drinkgelegenheid (horecacategorie B, boerderij “Het Gagelgat", nr. 1)
- Koffie-theeschenkerij-terras (horecacategorie B, boerderij Birkstraat 109, nr. 10);
- Museale functie (gedeelte boerderij Birkstraat 107 en 109);
- Bestaande moestuin (nr.6);
- Het houden van paarden.

Aan de oostzijde van het toekomstige gezamenlijke erf (Birkstraat 109) zijn de volgende functies voorzien:

- Stalruimte voor 60 paarden, inclusief veterinaire behandelruimte, de opslag van goederen, opslag paardenvoer (nieuw te bouwen, nr. 14);
- Nieuw aan te leggen grote paddock, direct achter de nieuwe stallen te situeren (nr. 15);
- Groepshuisvesting van shetlanders en pony’s in de hoge schapenstal (uit te breiden, nr. 17);
- Kleine paddock aan de groepshuisvesting voor shetlanders (nr. 18);
- Koffie-theeschenkerij-terras (horecacategorie B, boerderij Birkstraat 109, nr. 10);
- Nieuwe hooiberg (nr. 11);
- Kuilplaten (nr. 19);
- Mestplaten (nr. 20);
- Parkeren op eigen terrein voor personeel en minder validen (nr. 13);
- Nieuw aan te leggen boomgaard (nr. 12);

Alle gewenste ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande bouwvlakken. Onder het bestaande planologische regiem is voor het bouwvlak van de locatie Birkstraat 107 een maximum bebouwings-percentage opgenomen van 30 %. Ook in de nieuwe planologische situatie zal deze worden opgenomen.

In de bestaande situatie is er voor het bouwvlak van de locatie Birkstraat 109 geen maximum bebouwingspercentage opgenomen. In de nieuwe situatie zal een maximum bebouwingspercentage worden opgenomen van 40 % bebouwing.

De bestaande kuilvoeropslag gelegen in het weiland aan de overzijde van de Birkstraat (zie figuur 1), verdwijnt in de beoogde situatie. Tezamen met de aanleg van het wandelpad zal dit worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Aanvankelijk voorzag het plan ook in extra parkeerplaatsen op de locatie Birkstraat 107. In overleg met de gemeente Soest is hiervan afgezien.

In de beoogde situatie blijven beide erven ontsloten via de bestaande ontsluitingswegen.

Op het achtererf van de locatie aan de Birkstraat 109 worden (conform parkeernota) 11 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Deze is bedoeld voor het eigen personeel. Door de situering van deze parkeerplaatsen op het achtererf, ontstaat er een verder autovrij voor- en achter terrein. Hierdoor blijft het beschermd dorpsgezicht behouden en wordt het historische ensemble verder versterkt.

Het parkeren ten behoeve van bruiloften, partijen en evenementen zal daarom ook blijven plaatsvinden op het tegenover de planlocatie gelegen weiland. Om overstekende bezoekers in de gewenste situatie, na het oversteken, veilig hun weg te laten vervolgen draagt initiatiefnemer zorg voor de aanleg van een voetpad over eigen grond en parallel aan het bestaande fietspad. Dit kan in de vorm van de aanleg van een “klompenpad’. De aanleg hiervan zal middels een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatienemer en gemeentebestuur van Soest worden vastgelegd.

2.2.5 Landschappelijke inpassing

Gemeente Soest wenst bij planologische wijzigingen binnen een agrarisch bouwperceel een landschappelijke inpassing hiervan.

In de gewenste situatie aan de Birkstraat 107 en 109 nemen, ten opzichte van de bestaande situatie en de daarin toegewezen bouwvlakken, de bebouwingsmogelijkheden niet toe. De bouwvlakken veranderen door het gewenste gebruik in deze partiele herziening niet van vorm en/ of omvang. Op het erf van Birkstraat 109 wordt een nieuwe boomgaard aangelegd. De gewenste nieuwe paardenstallen worden achter de monumentale rij eiken gepositioneerd, zodat deze volledig intact blijft. Daarnaast wordt er een struweelhaag aangelegd als erfafscheiding met de buren en op de oostelijke erfgrens, ter hoogte van de nieuwe stallen een rij knotbomen geplant. Op de westelijke erfgrens worden een bomenrij geplant.

Het totaalplan aan de Birkstraat 107 en 109 voorziet in het herstel van de oude cultuurhistorische situatie en het oorspronkelijke ensemble (zie ook bijlage 2).

Figuur 4a: landschappelijke inpassing

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De visie vervangt ondermeer de Nota Ruimte. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De structuurvisie richt zich op de volgende nationale belangen: rijks vaarwegen, project mainportontwikkeling Rotterdam, kunstfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorzieningen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aangezien het voorliggend initiatief geen relatie heeft met één van genoemde belangen, is verdere toetsing aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet nodig.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven. De projectlocatie is niet in een gebied van nationaal belang gelegen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. De locaties Birkstraat 107 en 109 zijn buiten de rode contour van Soest gesitueerd.

- In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:
- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;

- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.

- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar.

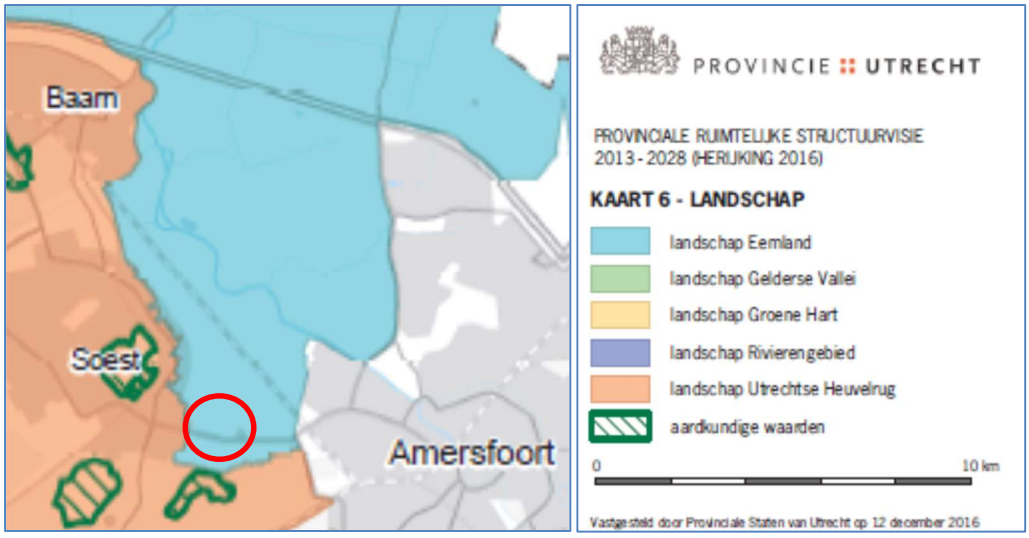
Door de planontwikkeling worden de zichtlijnen naar het achterliggende landschap niet aangetast. Daarnaast wordt het vroegere historisch ensemble van de beide erven aan de Birkstraat 107 en 109 hersteld. De planontwikkeling draagt daardoor bij aan het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit. Voor het overige zijn er geen onderwerpen in de PRS welke een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

De provinciale ruimtelijke verordening (PRV) is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren.

De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Dat betekent dat burgers pas iets merken van de normen uit de verordening wanneer deze door de gemeente vertaald zijn in een gemeentelijk planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). De gemeente dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan rekening te houden met de PRV. Wanneer de gemeente de normen uit de verordening dus nog niet heeft vertaald in een bestemmingsplan, hebben deze normen geen invloed op de activiteiten van een burger.

Op de kaart 'Landschap' die bij de PRV hoort ligt de planlocatie in het gebied dat is aangeduid als 'Landschap Eemland'.



Figuur 5: ligging van de Birkstraat 107-109 binnen het landschap Eemland (bron Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, kaart 6, landschap).

Op grond van artikel 1.8, lid 3 mag een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. De onderhavige partiële herziening legt alleen de feitelijke situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen in het landschap mogelijk die de kernkwaliteiten aantasten.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, sub b van de PRV is het mogelijk stedelijke functies in het landelijk gebied met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime uit te breiden.

Voor de locatie Birkstraat 107 is op dit moment een maximale bebouwingspercentage van 30 % opgenomen. Deze wordt voor de nieuwe situatie overgenomen . Er is derhalve geen spraken van extra bebouwingsmogelijkheden bovenop het huidige regiem.

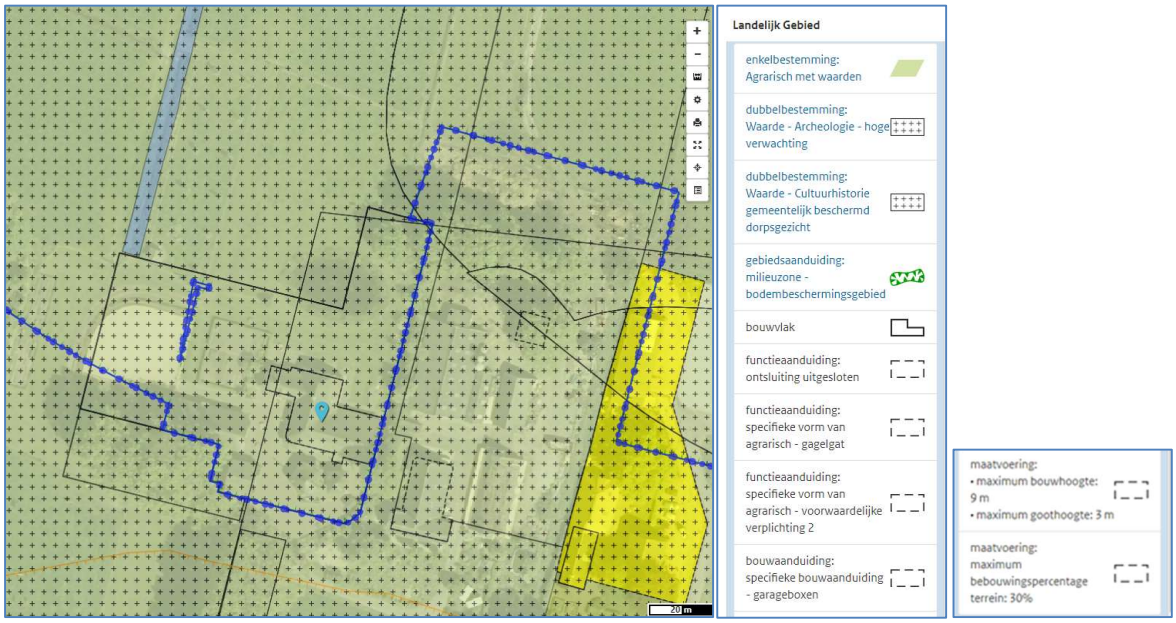
Voor de locatie Birkstraat 109 is in het vigerende bestemmingsplan geen maximaal bebouwings-percentage opgenomen. In de nieuwe situatie wordt voor Birkstraat 109 een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 40 %. In feite betekent dit een vermindering van de bebouwingsmogelijkheden.

De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Uitgangspunt is het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld op 19 december 2013 (onherroepelijk sinds 3 juni 2015. De locaties Birkstraat 107 en 109 hebben binnen dit plan beide, de enkelbestemming “Agrarisch met waarden’. Tevens is voor beide locaties een bouwvlak opgenomen. In onderstaande figuur is weergegeven welke enkelbestemming, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduiding, functieaanduiding, bouwblok en maatvoering er is opgenomen voor de Birkstraat 107.

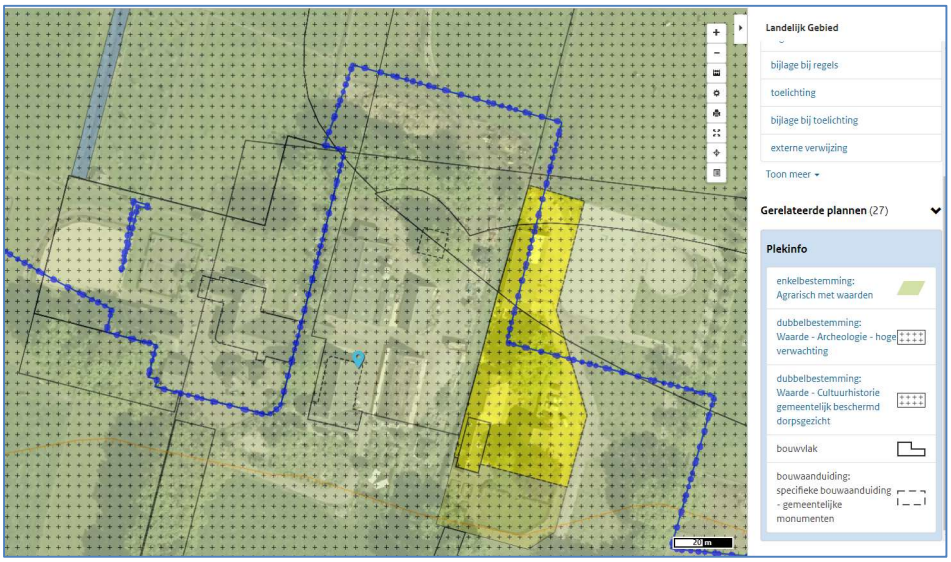


Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan "Landelijk Gebied" Birkstraat 107 (bron ruimtelijkeplannen.nl)

De bestaande bestemming voor de locatie Birkstraat 107 betreft:

- Agrarisch met waarden;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie- Hoge verwachting
- Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (boerderij)
- Gebiedsaanduiding milieuzone - bodembeschermingsgebied
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: ontsluiting uitgesloten
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch - gagelgat
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 2
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - garageboxen
- Maatvoering: maximum bouwhoogte 9 m, maximum goothoogte 3 m
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 30%

In onderstaande figuur is weergegeven welke enkelbestemming, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduiding, functieaanduiding en bouwblok er is opgenomen voor de Birkstraat 109.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan "Landelijk Gebied, Birkstraat 109 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bestaande bestemming voor de locatie Birkstraat 109 betreft:

- Agrarisch met waarden;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie- Hoge verwachting
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie- Middelhoge verwachting
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie- Lage verwachting
- Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (boerderij + hooiberg)
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten (boerderij + hooiberg)

3.3.2 Paraplubestemmingsplan “Nota parkeernormen auto en fiets”

De gemeenteraad van Soest heeft op 28 september 2017 het paraplubestemmingsplan “Nota parkeernormen auto en fiets” vastgesteld en is gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Soest. Met behulp van dit parapluplan regelt de gemeente Soest dat de ontwikkelingen in de gemeente voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets.

4 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan dient te worden getoetst op de relevante omgevings- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt deze toetsing uitgevoerd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Fokken en houden van overige graasdieren

Voor het houden van oudere paarden, zoals dit bij De Paardenkamp aan de orde is, is in de VNG-brochure geen specifiek bedrijfstype opgenomen. Op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) kan het best aangesloten worden bij de richtafstanden welke worden genoemd bij het "fokken en houden van overige graasdieren".

Omschrijving	Afstanden in meters			
	Geur	**Fijnstof**	**Geluid**	**Gevaar**
Fokken en houden van overige graasdieren	50	30	30	0

Tabel 1 Afstanden VNG-richtlijn

De grootste minimaal aan te houden richtafstand is 50 meter tot hindergevoelige bebouwing. De nieuwe paardenstallen aan de Birkstraat 109 worden ten opzichte van de meest nabijgelegen woning van derden (Birkstraat 111) op ruim 50 meter afstand van deze activiteit bevindt, kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de woningen in de omgeving van het plangebied, op basis van bedrijven en milieuzonering sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Horeca-activiteiten
Voor de gewenste horeca-activiteiten in het buitengebied van Soest, zoals dit bij De Paardenkamp aan de orde is, is in de VNG-brochure geen specifiek bedrijfstype opgenomen. Op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) kan het best aangesloten worden bij de richtafstanden welke worden genoemd bij het "Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentrum".

Omschrijving	Afstanden in meters			
	Geur	**Fijnstof**	**Geluid**	**Gevaar**
Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentrum	10	0	10	10

De grootste minimaal aan te houden richtafstand is 10 meter tot hindergevoelige bebouwing. Aangezien de gewenste horeca-activiteiten aan de Birkstraat 109 ten opzichte van de meest nabijgelegen woning van derden (Birkstraat 111) zich op circa 40 meter afstand van deze activiteit bevindt, kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de woningen in de omgeving van het plangebied, op basis van bedrijven en milieuzonering sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook op basis van het aspecten geluid (§4.2.3) en luchtkwaliteit (§4.2.4) voldoet het initiatief aan de geldende regelgeving.

4.2.2 Bodem
In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Om te bepalen of de bodem uit milieukundig oogpunt geschikt is voor bebouwing, is normaliter bodemonderzoek noodzakelijk. Voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, wordt vrijstelling van bodemonderzoek verleend. Gelet hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.3 Geluid

De gewenste activiteiten (houden van overige graasdieren en horeca) op de locaties Birkstraat 107 en 109 kunnen beide voldoen aan richtafstanden (respectievelijk 30 m en 10 m) uit de Handreiking “Bedrijven en milieuzonering”.

4.2.4 Geur

Met betrekking tot het omgevingsaspect heeft de RUD een advies uitgebracht. Bij het houden van maximaal 100 dieren waarvoor vaste afstanden zijn vastgesteld (hier paarden en pony’s) gelden op basis van de gemeentelijke geurverordening een vereiste afstand van 25 meter tussen een geurgevoelig object en het emissiepunt van het dierenverblijf. In de gewenste situatie wordt uitgegaan van het houden van 60 paarden in de twee nieuw te bouwen paardenstallen en de 20 pony’s in de hoge schapenstal aan de Birkstraat 109 en 16 paarden/pony’s aan de Birkstraat 107.

In de gewenste situatie is de afstand tussen de hoge schapenstal (nr. 17 in figuur 4) en de woning aan de Birkstraat 111 ruim 30 meter. De afstand gemeten vanaf de Birkstraat 107 is minimaal ruim 60 meter. Verder is de gemeten afstand tussen de nieuw te realiseren paardenstallen aan de Birkstraat 109 en de woning aan de Birkstraat 111 ruim 90 meter. Derhalve wordt aan de vereiste afstand van 25 meter, gemeten vanaf een emissiepunt en een geurgevoelig object, uit de gemeentelijke geurverordening voldaan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De Nederlandse wetgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen voor ontwikkelingen als:

- Een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op de locatie zijn paddocks ten behoeve van de buitenuitloop van de oude paarden aanwezig. Deze worden voorzien van een grondsoort met een stuifklasse die licht stuifgevoelig en bevochtigbaar is. Deze stuifklasse zorgt ervoor dat er dus geen fijnstof van deze grondsoort af komt. Om deze redenen is de emissie van de paddocks marginaal en niet van invloed op het fijnstof gehalte. Bij extreme droogte zullen de paddocks bevochtigd worden om de eventueel kleine hoeveelheden vrijkomend stof tegen te gaan.

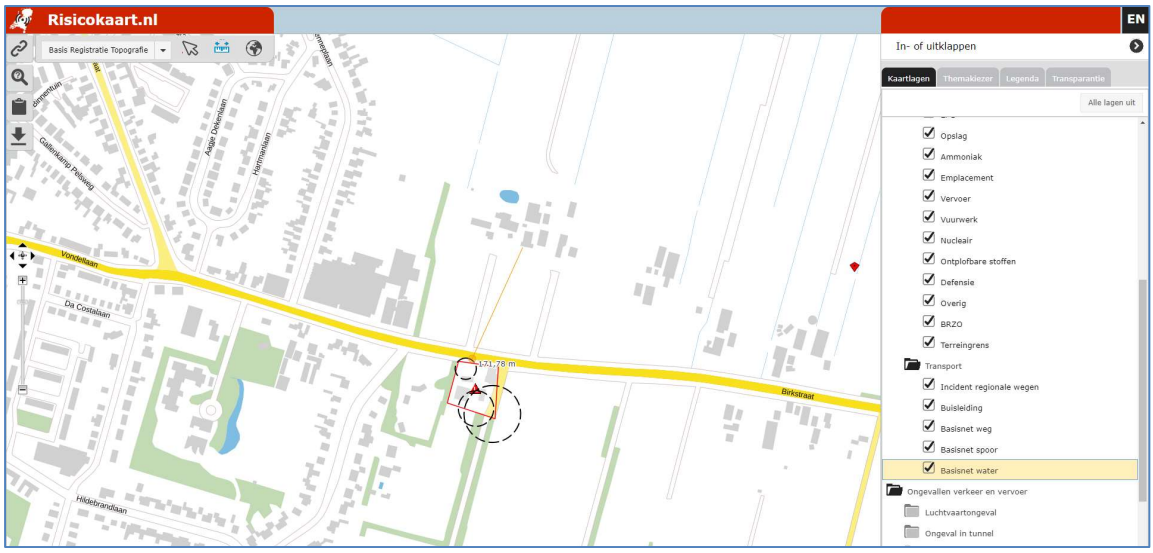
Conclusie

De eventueel vrijkomende hoeveelheid (fijn) stof op de planlocaties zijn op voorhand te beoordelen als “niet in betekenende mate”. Daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen

of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Figuur 8: uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de Risicokaart blijkt dat op een afstand van circa 170 meter van het plangebied een tankstation is gelegen (Birkstraat 108). Op de risicokaart zijn voor de verschillende bronnen op deze locatie risicocontouren opgenomen. Deze geven het plaatsgebonden risico aan van 10^{-6}. Binnen een dergelijke contour mogen geen kwetsbare objecten staan. Het plangebied is op ruim 170 meter afstand gelegen van deze risicocontouren.

Verder zijn op korte afstand van het plangebied geen wegen en leidingen aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich binnen die straal van 1,5 kilometer van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied.

Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen problemen op voor voorliggend plan.

4.3 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling
In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten
Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

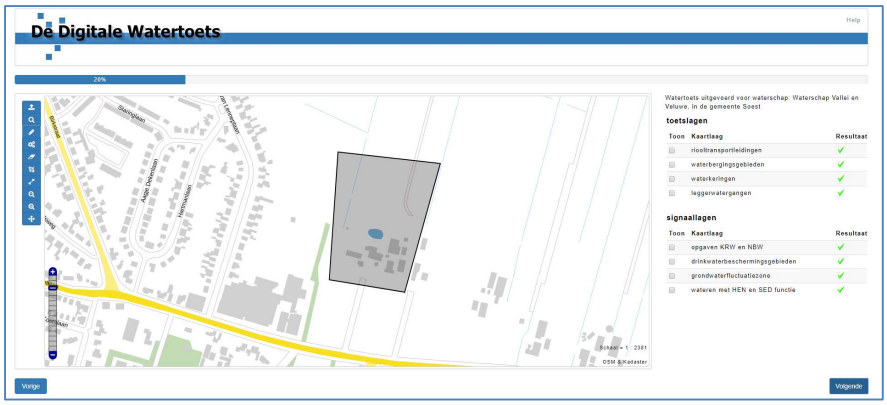
Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

Proces
Ten behoeve van de planontwikkeling aan de Birkstraat 107-109 is op 11 juli 2019 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen.



Figuur 9: plangebied zoals globaal aangegeven bij de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl)

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor onderhavig plan een positief wateradvies gegeven.

Naast het waterschap hebben gemeenten een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en wordt zij ook geconsulteerd in het kader van de watertoets.

Al het hemelwater dat binnen het plangebied valt op de daken en overige verharding, wordt ook binnen het plangebied geïnfiltreerd.

De vuilwaterafvoer vanaf de planlocatie gaat via de bestaande vuilwaterafvoer, het gemeentelijk persriool. De benodigde capaciteit blijft ongewijzigd in de gewenste situatie.

4.4 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wnb vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen.

De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

Intern salderen
In deze stikstofparagraaf wordt het effect van de beoogde activiteiten op de kwetsbare habitattypen in de omliggende Natura-2000-gebieden, vergeleken met het effect van de bestaande (toegestane) activiteiten ten tijde van de referentiedatum. Zodra kan worden aangetoond dat in de beoogde situatie het effect van de stikstofuitstoot vermindert of gelijk blijft ten opzichte van het effect ten tijde van de referentiedatum, is er geen nieuwe natuurtoestemming in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Dit wordt intern salderen genoemd.

Referentiesituatie
Bij een voortoets moeten de gevolgen van het plan worden bezien in relatie tot de referentiesituatie.
Het stikstofdepositie onderzoek beoordeelt de beoogde situatie, ten opzichte van de referentiesituatie.

Bij het bepalen van de referentiesituatie in het kader van de benodigde omgevingsvergunning, moet worden uitgegaan van hetgeen feitelijk aanwezig mocht zijn op de referentiedatum van desbetreffend Natura-2000-gebied.

In navolgende tabel is de aanwijsdatum opgenomen van de verschillende, dichtst bijgelegen omliggende Natura-2000 gebieden.

Natura 2000 gebied	**Aanwijsdatum**
Arkemheen	24 maart 2000
Veluwe	24 maart 2000
Binnenveld	7 december 2004
Rijntakken	24 maart 2000
Kolland & Overlangbroek	7 december 2004
Oostelijke Vechtplassen	24 maart 2000
Eemmeer & Gooimeer Zuidoever	18 november 1994

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de vroegste aanwijsdatum van de omliggende Natura-2000 gebieden de datum voor “Eemmeer & Gooimeer Zuidoever” betreft. Dit gebied is op 18 november 1994 aangewezen.

Referentie Birkstraat 107
Voor de locatie aan de Birkstraat 107 is op 6 mei 2015 door de provincie Utrecht een vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming. In deze natuurvergunning is de volgende dierbezetting vergund:

Aantal	Categorie	RAV	NH_3 kg/dier	NH_3 totaal kg
16	Paarden	K1	5,0	80,0
Totaal				80,0

Met betrekking tot deze vergunde situatie voor de Birkstraat 107 wijzigt in de gewenste situatie niets.

Referentie Birkstraat 109
Voor de locatie aan de Birkstraat 109 is op 19 februari 1985 een vergunning verleend. Deze vergunning is, voor zover dit de te houden dieren betreft, nog steeds het geldend recht voor deze locatie en betreft zodoende tevens de referentiesituatie voor de overige natura-2000 gebieden. De op 19 februari 1985 verleende vergunning geeft toestemming voor de volgende dierbezetting:

Aantal	Categorie	RAV	NH_3 kg/dier	NH_3 totaal kg
60	Melk- en kalfkoeien	A 1.100	13,0	780,0
30	Vrouwelijk jongvee (< 2 jaar)	A 3	4,4	132,0
20	Schapen	B 1	0,7	14,0
Totaal				926,0

Beoogde situatie Birkstraat 107

De beoogde situatie en het gebruik wijzigt niet ten opzichte van de op 6 mei 2015 verleende vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoogde situatie Birkstraat 109

In de beoogde situatie wordt op locatie aan de Birkstraat 109 maximaal de volgende dierbezetting gehouden:

Aantal	Categorie	RAV	NH_3 kg/dier	NH_3 totaal kg
60	Paarden (> 3 jaar)	K 1.100	5,0	300,0
20	Pony's (> 3 jaar)	K 3.100	3,1	62,0
Totaal				362,0

Naast het houden van dieren wordt ten behoeve van de gewenste situatie de bestaande rundveestal gesloopt. Daarnaast worden er 2 nieuwe paardenstallen gebouwd en bijbehorende paddock gerealiseerd.

Bij sloop- en bouwwerkzaamheden wordt, door de inzet van materieel aangedreven door verbrandings-motoren, stikstof in de vorm van NOx uitgestoten.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het in te zetten materieel tijdens de sloop van de bedrijfsgebouwen (worst-case inschatting). Tevens zijn de benodigde bronnen voor het bouwproces van onder meer de nieuwe paardenstallen en gebruik (verkeersgeneratie) daarvan opgenomen. Ook hierbij wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

Tabel 1: ingezet materieel en vervoer tijdens sloop-, grond- en bouwwerkzaamheden en gebruik (emissiewaarden en categorieën, zie aerius.nl)

Bron	Sloop agrarische bijgebouwen, bouwrijpmaken	Mobiele werktuigen/ wegverkeer	Stage klasse	Dagen of aant/dag of jr	Brandstofverbruik op projectlocatie l/ dag	ltr/ jr
1	Shovel, slopen stal en egaliseren	mobiel werktuig	III, cat i	10 dagen	100	1000
2	Kraan, uitgraven nieuwe paardestallen	mobiel werktuig	III, cat i	2 dagen	100	200
3	Vrachtwagen, afvoer puin (20 stuks in 6 dagen; 20 / jaar)	wegverkeer, zwaar	zwaar	20 in 6 dagen	stand. verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt
4	Trekker + kieper, aanvoer zand (20 stuks in 3 dagen: 20 / jaar)	wegverkeer, zwaar	zwaar	20 in 3 dagen	stand. verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt
5	auto's/ busjes tijdens sloop en egaliseren (10 dagen: 20/ jaar)	wegverkeer, licht	licht	20 in 10 dagen	stand. verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt
	Bouw paardestallen					
6	Vrachtwagen (beton, stenen, materiaal, totaal 25/ jaar)	wegverkeer (standaard)	zwaar	25 tijdens bouw	stand. Verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt
7	Busjes, tijdens bouwwerkzaamheden (totaal 2.500/ jaar)	wegverkeer (standaard)	licht	10/ dag	stand. verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt
8	Kraan, hijswerk e.d.	mobiel werktuig	III, cat i	20 dagen	30	600
	Gebruik in nieuwe situatie					
9	Personenverkeer	wegverkeer (standaard)	licht	20 / dag	stand. verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt
10	Vrachtverkeers	wegverkeer (standaard)	zwaar	5/ dag	stand. Verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt

De ammoniakemissie en daarmee de depositie op de omliggende Natura-2000 gebieden, ten gevolge van deze gewenste situatie, wordt in een depositieberekening vergeleken met de referentiesituatie.

Rekenresultaten
Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de depositiebijdrage vanwege de referentiesituatie en de beoogde situatie aan de Birkstraat 109 berekend. In bijlage 5 bij deze toelichting zijn de volledige rekenresultaten en invoergegevens zoals die voortvloeien uit Aerius weergegeven.

In navolgende tabel worden de rekenresultaten weergegeven in de referentiesituatie en in de beoogde situatie per dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied. Tevens wordt aangegeven of kan worden voldaan aan het intern salderen.

Tabel: Resultaten depositieberekeningen Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebied*	Stikstofdepositie in referentie-situatie (mol/ha/jaar)	stikstofdepositie in beoogde situatie (mol/ha/jaar)	Verschil stikstofdepositie referentiesituatie en beoogde situatie (mol/ha/jaar)	Voldoet aan intern salderen
Arkemheen	0,01	0,00	-0,01	✓
Veluwe	0,01	0,00	-0,01	✓
Binnenveld	0,01	0,00	-0,01	✓
Rijntakken	0,01	0,00	-0,01	✓
Kolland & Overlangbroek	0,01	0,00	-0,01	✓
Oostelijke Vechtplassen	0,01	0,00	-0,01	✓

**hier worden de dichtst bijgelegen Natura-2000 gebieden genoemd, voor de overige wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.*

Conclusie stikstofparagraaf
Op de locatie Birkstraat 107 wijzigt met betrekking tot de stikstofemissie in de beoogde situatie niets ten opzichte van de op 6 mei 2015 vergunde natuurvergunning.

Uit de berekening blijkt dat er vanwege de gewenste situatie aan de Birkstraat 109 te Soest, ter plaatse van de gevoelige habitattypen in de verschillende omliggende Natura 2000-gebied geen toename van de stikstofdepositie optreedt ten opzichte van de referentiesituatie. De beoogde situatie kan daarmee, middels intern salderen, voldoen.

Het uitvoeren van een passende beoordeling is dientengevolge niet aan de orde. Er is derhalve geen melding of vergunning noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming
De voorgenomen nieuwbouw/ aanleg concentreert zich op de locatie Birkstraat nr. 109: en betreft hooiberg (11), aanleg parkeerplaatsen (13), bouw paardenstallen (14), aanleg paddocks (15, 18), uitbreiding schapenstal (17) aanleg kuilplaten (19) en aanleg mestplaat (20). Op al deze locaties is de ondergrond reeds jaren intensief in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en er is geen

sprake van belangrijke biotopen of ecosystemen waarvoor onderhavige plannen een bedreiging vormen. De historische windhaag op locatie Birkstraat 109 blijft volledig intact. Ook worden er geen leefgebieden van specifieke flora en fauna doorsneden.

Het grondverzet, de nieuwbouw en het voorgenomen gebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in zeer geringe mate geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Overigens zal ten behoeve van het indienen van de benodigde sloopmeldingen (o.a. sloop ligboxenstal en verplaatsen hooiberg op Birkstraat 109), een QuickScan naar flora en fauna worden uitgevoerd.

Dit wetende ligt het niet voor de hand dat beschermde soorten met de beoogde ontwikkeling worden gefrustreerd.

4.5 Licht

In de paardenstallen is uiteraard verlichting aanwezig. Een deel van de paardenstallen is voorzien van ramen. Echter omdat er in de stallen ook een dag- en nachtritme wordt nagestreefd, is er ’s avonds en ’s nachts geen sprake van lichtuitstraling.

Verder worden er geen lichtmasten geplaatst rondom de paddocks.

Er zijn binnen de beide locaties meerdere buitenlampen. Deze zorgen voor sfeerverlichting van de beide erven. Daarbij is een deel is gekoppeld aan een bewegingsmelder, zodat deze buitenverlichting minimaal in bedrijf is.

Gezien het bovenstaande en de ligging van de omliggende objecten, hoeft niet te worden gevreesd voor eventuele lichthinder.

4.6 Archeologie en monumenten

Archeologie
De locaties aan de Birkstraat 107 en 109 hebben binnen het huidige bestemmingsplan “Landelijk gebied” beide (gedeeltelijk) een dubbelbestemming: “waarde -archeologie – hoge waarde”, toegekend gekregen. Op basis van de regels in het huidige bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien over een oppervlakte van 100 m^2 of meer, en dieper dan 0,30 m wordt gegraven.

Daarnaast zijn binnen het huidige bouwvlak de dubbelbestemmingen “waarde -archeologie-middelhoge waarde” en “waarde – archeologie- lage waarde” toegekend.

Ten behoeve van de gewenste wordt de bestaande melkrundveestal gesloopt. Deze rundveestal is gesitueerd in de dubbelbestemming “Waarde Archeologie hoge verwachting”. Tijdens de sloop-werkzaamheden wordt er echter geen nieuwe ongeroerde grond geroerd.

De bouw en aanleg van respectievelijk de nieuwe paardenstallen en grote paddock vindt plaats ter hoogte van de dubbelbestemming “waarde-archeologie – lage waarde”. Uitbreidingen van bebouwing en/of vergraving tot 10.0000 m^2 zijn in deze dubbelbestemming uitgezonderd van het verbod. Bij de aanleg van de paddocks (groot en klein) wordt de grond überhaupt niet dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld geroerd.

De huidige dubbelbestemmingen met betrekking tot de archeologische waarden, worden in de partiële herziening voor het nieuwe plan voor zowel de Birkstraat 107 als Birkstraat 109 onverminderd overgenomen.

Cultuurhistorie
Voor zowel de locatie Birkstraat 107 als 109 is in het huidige bestemmingsplan “Landelijk gebied” een dubbelbestemming: *waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht*. Voor de Birkstraat 107 geldt deze dubbelbestemming alleen voor de boerderij.

Voor Birkstraat 109 geldt deze dubbelbestemming voor zowel de boerderij als de te verplaatsen hooiberg. Daarnaast heeft de boerderij op de locatie Birkstraat 109 binnen het huidige bestemmingsplan, een bouwaanduiding: *specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten,* gekregen.

De op Birkstraat 109 aanwezige hooiberg zal worden verplaatst. Deze hooiberg heeft verder geen monumentale beschermingsstatus. De hooiberg zal in de nieuwe situatie worden herbouwd in de bestaande status en statuur.

Zowel de dubbelbestemming: *waarde – cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (boerderij nrs. 107 en 109 en hooiberg nr. 109)*, als de “*specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten”* (boerderij nr. 109) worden overgenomen in deze partiële herziening.

4.7 Beeldkwaliteit

De aanleiding voor deze partiele herziening betreft de gewenste horeca aan de Birkstraat 107 en 109 (zie paragraaf 5.2). Daarbij blijven beide locaties de enkelbestemming “agrarisch met waarden” houden. De ontsluiting van beide locaties zal blijven plaatsvinden via de bestaande toeritten.

Ten behoeve van de gewenste nieuwbouw (zoals de nieuwe paardenstallen aan de Birkstraat 109), zullen zodra dit aan de orde is de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Dit geldt ook voor het eventuele verplaatsen van de op Birkstraat 109 aanwezige hooiberg (nr. 109).

Zodra de omgevingsvergunningen ten behoeve hiervan worden aangevraagd, zal ook de toetsing hiervan op het aspect beeldkwaliteit en welstand plaatsvinden aan de hand van de daarvoor relevante gemeentelijke beleidsdocumenten, Beeldkwaliteitsplan buitengebied (2004) en Integrale welstandsnota (2014).

5 PLANOLOGISCHE JURIDISCHE REGELING

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het plan toegelicht. Na een algemene aspecten (paragraaf 5.1) wordt er stilgestaan bij de opbouw van de regels (paragraaf 5.2) en de inhoud van de regels, zoals de wijze van bestemmen (paragraaf 5.3).

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij tevens toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is tevens rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Onderhavige partiële herziening past binnen deze standaard.

5.2 Partiele herziening

Het digitale bestemmingsplan “Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Brikstraat 107 en 109” is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is gevat in een GML-bestand (NL.IMRO.0342.BPLG0035-0201) met daarbij de bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs digitale weg uitwisselbaar en te raadplegen. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat twee kaartbladen, één met de bestaande situatie en één met daarop het nieuwe historisch ensemble van beide locaties.

De digitale plankaart geeft de bestemming van de gronden weer.

<u>Op de digitale plankaart krijgen de gronden van de locatie Birkstraat 107 de volgende bestemming:</u>

- Agrarisch met waarden
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie- Hoge verwachtingswaarde
- Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (boerderij)
- Gebiedsaanduiding milieuzone - bodembeschermingsgebied
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: ontsluiting uitgesloten
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca - categorie B
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca - categorie E
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch - gagelgat
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 2
- Maatvoering: maximum bouwhoogte 9 m, maximum goothoogte 3 m
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 30%

Op de digitale plankaart krijgen de gronden van de locatie Birkstraat 109 de volgende bestemming:

- Agrarisch met waarde
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie- Hoge verwachtingswaarde
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachtingswaarde
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Lage verwachtingswaarde
- Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (boerderij + hooiberg)
- Gebiedsaanduiding milieuzone - bodembeschermingsgebied
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca - categorie B
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch - gagelgat
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten (boerderij + hooiberg)
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 40 %

5.3 Regels

In deze paragraaf volgt artikelsgewijs een korte toelichting op de regels, verbonden aan dit bestemmingsplan.

In artikel 1 is een aantal voor dit plan relevante begrippen opgenomen. Daarmee is duidelijk wat er wordt verstaan onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 – 109.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiele herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In artikel 3 van deze partiële herziening worden voor locatie Birkstraat 107 en 109 de functieaanduidingen, toegevoegd, waarin de "*specifieke vorm van horeca – categorie B*" en "*specifieke vorm van horeca – categorie E*" word en geregeld.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12, lid 1 Wro is geregeld dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan hiervan afzien, indien het exploitatiekostenverhaal op een andere wijze is gezekerd.

Het plan brengt geen financiële risico's voor de gemeente met zich mee. Alle kosten zullen worden gedragen door en komen voor rekening van initiatiefnemer. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden over de planontwikkeling tijdens een informatieavond op 22 mei 2018 geïnformeerd. Hier bleek dat de aanwezige buurtbewoners konden instemmen met de voorgenomen plannen. Wel waren er enige zorgen met betrekking tot de verkeerskundige afwikkeling. Hierbij werd de zorg uitgesproken dat met betrekking tot de naar de planlocatie wandelende bezoekers, nadat zij hebben geparkeerd op de weide tegenover het plangebied, hun weg vervolgen over het bestaande fietspad. Voorgesteld werd om parallel aan het bestaande fietspad een wandelpad te realiseren. De verplichte aanleg hiervan zal middels een anterieure overeenkomst tussen initiatienemer en gemeentebestuur van Soest worden vastgelegd.

Deze partiële herziening wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, toegezonden aan diverse overheidsinstanties (zoals het Waterschap Vallei en Veluwe en de Provincie Utrecht).

6.3 Ontwerp partiele herziening

Het ontwerp van dit plan: Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 – 109, zal ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen worden bij de definitieve besluitvorming in de paragraaf samengevat weergegeven en beantwoord.

7 CONCLUDEREND

Beoordeeld is in hoeverre het plan zich verhoudt met de geldende wet- en regelgeving op gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Aangezien de ontwikkeling passend is binnen het provinciaal ruimtelijk beleid en er geen (milieu-hygiënische) belemmeringen zijn, is het mogelijk om mee te werken aan de partiele herziening van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

1. Birkstraat 107 en 109 bestaand en nieuw (analoog)
2. Situatie zoals gewenst gezamenlijk historisch ensemble, landschappelijke inpassing (analoog)
3. Verbeelding plankaart, definitief maken in IMRO-codering na overleg met gemeente
4. Regels
5. Depositieberekening Aerius referentie versus beoogd

GEMEENTE SOEST

Regels

Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 en 109

NL.IMRO.0342.BPLG0035-0201

Maart 2020

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Relatie bestemmingsplan – partiële herziening

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Aanpassing van de regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 5 Overgangsrecht
Artikel 6 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

de Ontwerp Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 en 109 met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0035-0201 van de gemeente Soest;

1.2 bestemmingsplan Landelijk Gebied:

het bestemmingsplan Landelijk Gebied met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401 van de gemeente Soest;

1.3 partiële herziening:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Artikel 2 Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

De regels behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Aanpassing van de regels

3.1 Aanpassing bestemming "Agrarisch met waarde"

In de bestemmingsomschrijving wordt artikel 3.1 aangevuld met sub ac en sub ad:

ac. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van horeca – categorie B**: conform Horecabeleid buitengebied)

ad. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van horeca – categorie E**: conform Horecabeleid buitengebied)

ae. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van agrarisch – gagelgat'**

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening 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 teniet gaan 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 teniet gegaan;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 5.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1, sub a met maximaal 10%.
c. Lid 5.1, sub 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.

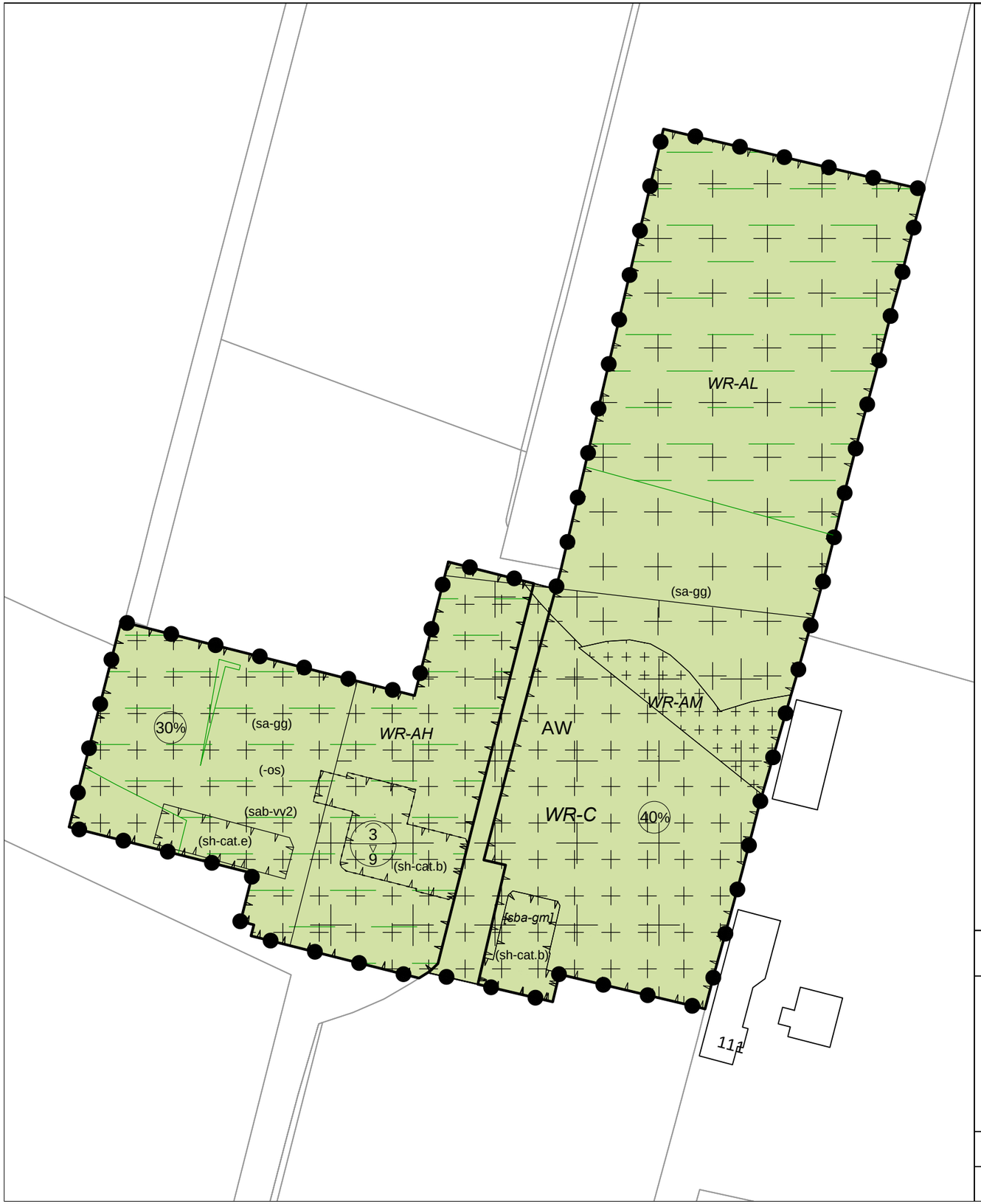
5.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2, sub 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 5.2, sub a, na 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. Lid 5.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als " Regels 'Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 107 en 109".

Bijlage: Horecabeleid



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

Dubbelbestemmingen

WR-AH — Waarde - Archeologie Hoge verwachtingswaarde

WR-AM — Waarde - Archeologie Middelhoge verwachtingswaarde

WR-AL — Waarde - Archeologie Lage verwachtingswaarde

WR-C — Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - bodembeschermingsgebied

Functieaanduidingen

(-os) — ontsluiting uitgesloten

(sa-gg) — specifieke vorm van agrarisch - gagelgat

(sab-vv2) — specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 2

(sh-cat.b) — specifieke vorm van horeca - categorie B

(sh-cat.e) — specifieke vorm van horeca - categorie E

Maatvoeringen

40% — maximum bebouwingspercentage terrein (%)

3 — maximum goothoogte (m)

9 — maximum bouwhoogte (m)

Bouwaanduidingen

[sba-gm] — specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monumenten

Bouwvlakken

bouwvlak

Bestemmingsplan:

Birkstraat 107 en 109

Gemeente Soest

Opdrachtgever: Locis Adviseurs

Status: voorontwerp

Noordpijl

Get.:	Datum:
MGS	10-06-2020
Formaat: A3	Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0342.BPLG0035-0201

BraGIS
GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

Gemeente Soest

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl