Janike Haakmeester Advocatuur

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr.
31 OKT 2019
Afd.:

AANTEKENEN

Aan de Raad van de gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Tevens per e-mail: c.visser@soest.nl

REFERENTIE:	BETREFT:	BEHANDELD DOOR/TEL.
SB / 1570 / SBo	Aanvullend bezwaar	mw. mr. S.G.A. de Boer
DOSSIER:	UW REFERENTIE:	035-5431333
Van Dorresteijn	Rb 19-04,	Saskia@haakmeesteradvocatuur.nl
	Kenmerk: ruimte/2121298	

Baarn, 30 oktober 2019

Geachte leden van de raad,

Tegen het besluit van 7 februari 2019 omtrent de door de heer A.G. van Dorresteijn gewenste bedrijfsverplaatsing naar de Peter van den Breemerweg en waarin deze verplaatsing wordt afgewezen heeft de heer Van Dorresteijn op 19 maart 2019 bezwaar ingediend. Dat besluit was als bijlage 1 bij het bezwaar gevoegd.

In het besluit van 7 februari heeft uw raad het college de opdracht gegeven om te zoeken naar een locatie voor het bedrijf van de heer Van Dorresteijn. De door hem en ook jarenlang door uw gemeente gewenste locatie aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg wordt expliciet uitgesloten van de zoektocht. Van Dorresteijn heeft bezwaar gemaakt tegen dit ongemotiveerde besluit. Dat behelst een radicale koerswijziging van de afspraken en toezeggingen die de gemeente (raad, college en andere vertegenwoordigers) over de afgelopen 10 jaar (!) hebben gemaakt.
Omdat voor Van Dorresteijn het resultaat telt: namelijk een duurzame voortzetting van zijn familiebedrijf, is in overleg met u (raad, college en de bezwarencommissie) besloten, de inhoudelijke behandeling van het bezwaar uit te stellen om middels het onderzoek hopelijk een passend alternatief te vinden. Helaas is er, nu de afgesproken datum van 1 november voor het inhoudelijk aanvullen van het bezwaar in zicht is, uit dit onderzoek nog steeds geen concreet alternatief voortgekomen. Hieronder treft u daarom het aanvullend bezwaar.

Feiten

1. De heer Van Dorresteijn exploiteert een bij uitstek Soester bedrijf. Het betreft een familiebedrijf, van vader op zoon overgegaan, gestart door zijn vader in 1960 aan de Nieuweweg 44 en verplaatst in 1969, vanwege oprukkende woningbouw in het Smitsveen, naar de

Insingerstraat 19: precies 50 jaar geleden. Inmiddels werkt de dochter van het gezin naar de bedrijfsopvolging toe. Het bedrijf werkt zoveel mogelijk met producten uit de omgeving en het klantenbestand bevindt zich eveneens in Soest en omstreken. Het bedrijf staat duurzaamheid en diervriendelijkheid voor. Juist boerenbedrijven als die van Van Dorresteijn willen we behouden in Nederland en zeker hier in de omgeving. Het bedrijf voldoet bij uitstek aan het door de regering voorgestane natuurinclusief boeren.

2. Omdat het bedrijf aan de Insingerstraat steeds verder werd ingeperkt door de oprukkende bebouwing en er tot aan 2010 steeds meer woningen in de stankcirkel van het bedrijf werden gebouwd heeft er in september 2010 met de toenmalige wethouder de heer Witte (GGS) een gesprek plaatsgevonden. De wethouder heeft op dat moment aangegeven te gaan meewerken aan de bedrijfsverplaatsing naar de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg tegenover nummer 1 en 3. Dit zou plaatsvinden via het toen nieuw voorgenomen bestemmingsplan "Landelijk Gebied" omdat zowel de locatie Peter van den Breemerweg als de Insingerstraat in dit bestemmingsplan gelegen zijn.

3. In verband met de vaststelling van dat bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft uw raad via een amendement vervolgens expliciet bepaald dat het bedrijf verplaatst kan worden naar de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg tegenover nrs 1 en 3 (**bijlage 2**). Het vertrek van het bedrijf uit de Insingerstraat werd daarbij door de raad nadrukkelijk van belang voor de gemeente geacht. Eerst na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad via het amendement eind 2013 heeft de heer Van Dorresteijn de bedrijfsvoering aan de Insingerstraat afgebouwd. Hij is daar pas gestopt en heeft de grond daar pas verkocht eerst eind 2017, nadat de provincie medewerking had toegezegd aan verplaatsing naar de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg.

4. De koeien zijn nu gehuisvest op verschillende locaties in Soest. Het grootste deel daarvan loopt in de wei met agrarisch bedrijfsgebouw op het adres tegenover Peter van den Breemerweg 1 en 3 in Soest. De aldaar legaal aanwezige bedrijfsbebouwing wordt ook al vermeld in het amendement uit 2013 en is te zien op onderstaande foto:



5. Uw raad heeft ook na het aannemen van een amendement op 19 december 2013 samen met het college en de provincie actief meegewerkt aan de voorgenomen bedrijfsverplaatsing naar de Peter van den Breemerweg. De ruimtelijke belangenafweging daarvoor is diverse keren door uw raad, het college èn door de provincie gemaakt en telkens in het voordeel van het plan van de heer Van Dorresteijn uitgevallen.

6. De provincie heeft expliciet ingestemd met de verplaatsing naar de Peter van den Breemerweg en heeft daarvoor zelfs onderzoek laten verrichten.

   Als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018 is de samenstelling van de raad en het college in mei 2018 gewijzigd. De provincie heeft omtrent de ten behoeve van Van Dorresteijn aangepaste PRV/PRS op14 mei 2018 besloten en dit op 13 juni 2018 gepubliceerd. Sindsdien en alleen op grond van de gewijzigde collegesamenstelling nemen het college en de raad een gewijzigd standpunt in ten opzichte van de verplaatsing.

   Een chronologisch overzicht wordt als **bijlage 3** hierbij gevoegd.

Bezwaar tegen besluit 7 februari 2019

7. Met het definitief indienen van het concept voor een ontwerp bestemmingsplan "Peter van den Breemerweg tegenover nrs 1 en 3" (hierna: het verzoek) op 8 juni 2018 heeft de heer Van Dorresteijn een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan. De raad heeft met het besluit van 7 februari 2019 die aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan afgewezen. Uw raad formuleert dit wat omfloerst door in het besluit uit te sluiten dat de heer Van Dorresteijn zich mag vestigen aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg, en niet letterlijk het verzoek af te wijzen. Voor zover nodig is dit bezwaar daarom tevens gericht tegen de weigering om te besluiten.

8. Gelet op artikel 3.9 Wro heeft de heer Van Dorresteijn dit bezwaar gericht tegen de weigering een bestemmingsplan op aanvraag vast te stellen ingediend. Omdat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing is verklaard, dient de bezwarenprocedure te worden doorlopen.[1]

   Er zijn diverse uitspraken waarin de Raad van State zich heeft gebogen over dergelijke besluiten waarbij de raad weigert een bestemmingsplan vast te stellen, en daarbij ook in het gelijk heeft gesteld.[2]

Ongemotiveerd besluit, niet gemotiveerd, niet zorgvuldig voorbereid

9. In het besluit d.d. 7 februari 2019 wordt "kennis genomen van het juridisch kader" opgesteld door het college en geeft uw raad het college de opdracht om te zoeken naar een locatie waar het bedrijf van de heer Van Dorresteijn gevestigd kan worden. Daarbij wordt expliciet bepaald dat de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg wordt uitgesloten.

---

[1] Zie ook de toelichting bij artikel 3.8 Wro in Tekst & Commentaar ruimtelijk bestuursrecht, tiende druk, p. 154.
[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraken d.d. 22 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1311) en 21 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1542).

10. Met dit besluit van 7 februari 2019 heeft uw raad daarmee het verzoek van de heer Van Dorresteijn om het door hem ingediende ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen afgewezen. Dit besluit is niet voorzien van enige motivering en daarmee in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

11. In de woorden van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: het verzoek is lichtvaardig geweigerd[3].

12. Dit klemt te meer omdat het verzoek in overeenstemming is met het intensieve overleg zoals dat als gevolg van het raadsbesluit van december 2013 jarenlang heeft plaatsgevonden tussen uw raad en uw college, provinciale staten en gedeputeerde staten en de heer Van Dorresteijn. De gemeente heeft in samenwerking met de provincie nota bene alle omwonenden rondom de locatie Peter van den Breemerweg en agrariërs zelf op de hoogte gebracht van het bezoek van de gedeputeerde de heer Van den Berg aan Soest. Daarbij kwam de gedeputeerde op 3 april 2018, dus kort na de gemeenteraadverkiezingen, een uitleg geven over de reden waarom, en hoe, de provincie samen met de gemeente tot de conclusie was gekomen dat er in Soest voor Van Dorresteijn een uitzondering wordt gemaakt om aan de Zuidzijde van de Peter van den Breemerweg een agrarisch bouwblok toe te staan.

13. In het bestreden besluit vindt geen enkele belangenafweging plaats. Het besluit is daarmee in strijd met artikel 3:4 Awb. De wijze waarop de besluitvorming heeft plaatsgevonden is gelet op de gang van zaken onzorgvuldig en daarmee in strijd met artikel 3:2 Awb.

14. Uiteraard is de heer Van Dorresteijn zich ervan bewust dat uw raad het bestreden besluit alsnog van een motivatie zal kunnen voorzien. Gelet op de toezeggingen zoals die door u zijn gedaan en gelet op de planologische situatie, de goede en goed onderzochte inpasbaarheid en de diverse verrichte onderzoeken, kan het besluit op bezwaar alleen inhouden dat het verzoek zal worden gehonoreerd en een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Awb in procedure zal worden gebracht.

Allereerst ga ik hieronder in op de na te komen toezegging, vervolgens op de planologische inpasbaarheid.

Toezegging moet worden nagekomen

15. Deze kwestie is een schoolvoorbeeld van opgewekt vertrouwen dat door u als overheid gehonoreerd moet worden. Recent heeft de Afdeling het vertrouwen dat een belanghebbende aan toezeggingen van de overheid mag toedichten zelfs aanzienlijk versterkt[4]. De deur voor het honoreren van toezeggingen wordt daarmee nog verder opengezet dan voorheen al het geval was.

16. De Afdeling gaat in deze recente uitspraak eerst in op het vertrouwensbeginsel en hoe dat beginsel in het omgevingsrecht dient te worden toegepast. Bij de beoordeling van een beroep op het vertrouwensbeginsel moeten (zoals ook de AG in zijn aan de uitspraak voorafgaande advies[5] heeft geconcludeerd) drie stappen worden doorlopen. Uit deze stappen volgt

---

[3] ABRvS 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1542
[4] ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694
[5] ECLI:NL:RVS:2019:896

dat meer de nadruk moet worden gelegd op hoe een uitlating of gedraging bij een redelijk denkende burger overkomt, en minder op wat een bestuursorgaan ermee bedoelde. En, ook in gevallen waarin niet uitdrukkelijk is aangegeven dat de toezegging namens het bevoegde orgaan is gedaan, zal de Afdeling voortaan minder de nadruk leggen op de precieze bevoegdheidsverdeling. Toezeggingen kunnen daarmee worden gedaan, aldus de Afdeling, door bijvoorbeeld een wethouder, een inspecteur bouw- en woningtoezicht en een medewerker van de afdeling vergunningverlening of handhaving. Tot slot overweegt de Afdeling dat het algemeen belang dat is gediend bij handhaving in beginsel zwaar weegt, maar niet doorslaggevend hoeft te zijn als er geen concrete bedreigde belangen van enige betekenis aangewezen kunnen worden.

17. Met deze afspraak heeft de Afdeling er voor gekozen om de instantie wiens functionarissen onbevoegd dingen toe zeggen de gevolgen daarvan te laten dragen. Dat vertrouwen hoeft, gelet op het specifieke karakter van de omgevingsrecht waarin belangen van derden betrokken zijn, alleen niet te worden gehonoreerd als er concrete bedreigde belangen van enige betekenis aangewezen kunnen worden. Het betekent daarnaast dat het bestuur eerder dan nu een schadevergoeding of maatwerkoplossing moet aanbieden, indien men de toezegging niet na wil komen.

    In dit geval zijn jarenlang concrete toezeggingen gedaan door het bevoegde orgaan: u als raad bent bevoegd ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan en heeft zich daar expliciet over uitgelaten. De wethouder heeft zich op aanwijzing van u als raad jarenlang ingespannen om de verplaatsing naar de zuidzijde gerealiseerd te krijgen en daarover intensief overleg met de provincie gevoerd. Dat blijkt bijvoorbeeld uit diverse berichten van de wethouder waarin zij u als raad op de hoogte stelt van de nota bene in uw opdracht ten behoeve van de heer Van Dorresteijn gezette en te zetten stappen (samen **bijlage 4**). De provincie is na een onderzoek en inhoudelijke toets akkoord gegaan. Daarop ga ik hieronder met betrekking tot de ruimtelijke inpassing nader in.

18. Zo is het gerechtvaardigde vertrouwen opgewekt dat de gemeente – door middel van een besluit van u als raad – meewerkt aan de verplaatsing van het bedrijf van Van Dorresteijn naar de zuidzijde. Deze gedragen kunnen maar één bedoeling hebben gehad en konden maar op een manier worden opgevat: de gemeente zal meewerken aan verplaatsing naar de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg, de raad acht de locatie uit een oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar en de wethouder ruimtelijke ordening werkt daar vervolgens actief aan mee.

19. Voorzover door het college in de onderbouwing van het verzoek aan uw raad om niet in te stemmen met de verplaatsing van het bedrijf van de heer Van Dorresteijn betoogd wordt dat het amendement uit 2013 zou zijn uitgewerkt omdat in eerste instantie op grond van dat amendement tevergeefs is opgekomen tegen de toenmalige reactieve aanwijzing van GS om de verplaatsing van het bedrijf van Van Dorresteijn niet toe te staan weerspreekt de heer Van Dorresteijn deze “uitwerking”. Immers ook nadien is vanuit de gemeente, door raad, college en de ambtelijk medewerkers zeer actief meegewerkt aan de voorgenomen bedrijfsverplaatsing. De heer Van Dorresteijn heeft erop mogen vertrouwen dat de toezegging ook

na het doorlopen van de procedure tegen de reactieve aanwijzing gestand zou worden gedaan.

20. Uit de eerdere jurisprudentie[6] valt verder af te leiden onder welke omstandigheden de Afdeling een toezegging bindend acht, namelijk indien sprake is van:

> *(i) een concrete, ondubbelzinnige en ongeclausuleerde uiting (over een specifiek feitencomplex van een individueel geval); (ii) gedaan door een bevoegd bestuursorgaan (of daaraan toe te rekenen); (iii) die een bepaalde handelswijze van het bestuursorgaan in het vooruitzicht stelt.*

21. Van al deze onderdelen is in dit geval sprake. In dit geval bestaat geen discussie over het bestaan van een toezegging, want zowel uw raad als het college hebben ondubbelzinnige toezeggingen gedaan aan de heer Van Dorresteijn. Dat het zijn individuele bedrijf betreft is ook steeds expliciet benoemd. De belangenafweging in het kader van het algemeen belang - de ruimtelijke ordening – en andere belangen is door uw raad al diverse keren gemaakt en telkens expliciet in het voordeel van de heer Van Dorresteijn uitgevallen. Voor een overzicht van de feiten en toezeggingen wordt verwezen naar het overzicht dat als bijlage 3 hierbij is gevoegd.

22. Vanaf het moment van het amendement van 19 december 2013 is bijna vijf jaar lang continu, actief en eenduidig meegewerkt door alle betrokken bestuursorganen: zowel de raad als het college van Soest, zowel de provinciale als gedeputeerde staten van Utrecht. U heeft een amendement aangenomen. Daarin wordt onderbouwd waarom verplaatsing naar de zuidzijde wordt nagestreefd: daar staan al bedrijfsgebouwen, een deel van de bedrijfsactiviteiten wordt daar al uitgevoerd en aan de Insingerstraat 19 kan een passende invulling worden gegeven.

23. Toen de verplaatsing naar de zuidzijde in eerste instantie door de provincie werd betwist heeft zowel uw raad als uw college zich opnieuw actief ingezet om deze verplaatsing tòch mogelijk te maken. Dit werd, drie jaar na het aannemen van het amendement, nog steeds de beste invulling voor de ruimtelijke ordening bevonden door raad en college. Daarom heeft het college in overleg met uw raad halverwege 2016 zienswijzen ingediend in verband met de herijking van de provinciale ruimtelijke verordening (PRS/PRV).
Overigens is dat gebeurd met actieve inzet van een raadslid dat zich destijds heeft ingespannen voor de verplaatsing, maar nu als wethouder blijkbaar vanwege een coalitieakkoord niet meer wil meewerken (zie **bijlage 5)**. Dit betreft een mail d.d. 2 november 2016 waarin de huidige wethouder als raadslid zijn pleidooi om medewerking van de provincie beschrijft.

24. Ook de provincie is na gedegen onderzoek overtuigd geraakt van het feit dat er geen andere reële optie is dan aan de zuidzijde van de Peter van den Breemerweg. In het in opdracht van de provincie opgestelde rapport (**bijlage 6**) komt naar voren:

---

[6] NTB juni 2016, afl. 5, NTB 2016/16:het dispositievereiste en het vertrouwensbeginsel bij toezeggingen en inlichtingen, door T.A. Cromwinkel en N. van Triet en meer recent TBR juli 2019, aflevering 7, 2019-90, N. van Triet "het nieuwe vertrouwensbeginsel".

"(...) iedereen heeft laten gebeuren dat het bedrijf ter plaatse niet verder kon. (...) Ook overheden hebben hierin een verantwoordelijkheid. Het is voor Van Dorresteijn niet mogelijk een bestaand bedrijf aan te kopen.(...) Bij het kopen van bestaande locaties voor agrarisch gebruik is er sprake van marktfalen en is het nadenken over de rol van de overheid gerechtvaardigd."

25. De gedeputeerde schrijft daarom na de totstandkoming van het deskundigenonderzoek daarover op 12 december 2017 (**bijlage 7**) aan Van Dorresteijn:

> "De *zoektocht naar een alternatief heeft geen bruikbaar resultaat opgeleverd. (...) Voor uw specifieke situatie gaan wij een uitzondering maken."*

26. De gemeentelijk en provinciaal behandelend ambtenaren zijn direct voortvarend verder aan de slag gegaan. In overleg met hen is een quickscan opgesteld en vervolgens werd in overleg met hen, door het door hen aangeraden planologisch bureau, gewerkt aan het concept ontwerp bestemmingsplan.
Het provinciaal oordeel is vervolgens persoonlijk op 3 april 2018 door de gedeputeerde aan de omwonenden toegelicht.

27. De belangenafweging, zie ook hier weer de hierboven genoemde afwegingen van de Afdeling van mei van dit jaar[7], kan gelet op het bovenstaande alleen maar in het voordeel van de heer Van Dorresteijn uitvallen. Aan alle vereisten voor een rechtens bindende toezegging die door de overheid moet worden nagekomen is voldaan.

28. Ik noem vervolgens enkele recente voorbeelden uit de literatuur en jurisprudentie waarin is geoordeeld dat een raad niet heeft mogen besluiten in strijd met eerder gemaakte afspraken:

In oktober 2018 heeft de Raad van State zich over een vergelijkbare situatie uitgelaten[8]:
Aan de orde was de beoordeling van een initiatief van een belanghebbende dat voldeed aan onderliggende visies van de gemeente. Na een haalbaarheidsstudie verzocht de portefeuillehouder de belanghebbende een concreet plan in te dienen en na diverse aanwijzingen door de raad kwam een definitief goed onderbouwd plan tot stand. Op basis van de mededelingen van de wethouder en de aanwijzingen van de raad had de belanghebbende de noodzakelijke grond aangekocht. Toch wees de raad het plan zonder nader onderzoek en zonder belangenafweging af en stelt een ander bestemmingsplan vast. Dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan ook door de Raad van State vernietigd wegens strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel uit art. 3:2 Awb. De annotator bij deze uitspraak schrijft[9]:

> "*Op dit standpunt valt helemaal niets af te dingen nu de raad op nogal merkwaardige en inconsistente wijze is omgesprongen met de door hemzelf uitgesproken voorkeursvariant 1 (...) uit de Haalbaarheidsstudie. Naast strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan naar mijn mening ook in strijd met het motiveringsbeginsel uit art. 3:46 Awb. Van een draagkrachtige motivering voor de keuze van variant 2 is hoe dan ook geen sprake.*"

---

[7] Zie noot 4
[8] ECLI:RVS:2018: 3362
[9] TBR 2018, 191

Deze situatie is bijna een op een vergelijkbaar met die van de heer Van Dorresteijn.

29. Ook laat de literatuur zich uit over een situatie als de onderhavige waarin de raad een amendement of motie heeft aangenomen. In een annotatie bij een eerdere uitspraak van de Raad van State worden de situaties beschreven waarin toezeggingen van het college kunnen worden toegerekend aan de raad en dus moest worden nagekomen:

> *"(...) Handeling van de gemeenteraad vóór de toezegging van het college. Passen wij dit toe op de onderhavige problematiek, dan is hiervan sprake als de gemeenteraad bijvoorbeeld een motie heeft aangenomen die strekt tot een positieve grondhouding ten opzichte van een project en waarin de gemeenteraad aangeeft het wenselijk te achten dat het college zich hieraan committeert[10]."*

30. Ten slotte noem ik nog een uitspraak van de Raad van State uit 2017[11] waar de raad voorbij ging aan een tussen de belanghebbende gemaakte afspraak en het college en het positieve advies van de dorpsraad. Na jaren van voorbereiding wijst de raad de plannen toch af. De Raad van State oordeelt dat deze afwijzing op dat moment niet meer mogelijk was en vermeldt in de uitspraak onder meer:

> *"Reeds jaren bestaat het voornemen binnen de gemeente om de dorpsentree te verbeteren (..) en de gronden van appellant daarbij te betrekken. Daarbij is woningbouw steeds een uitdrukkelijke optie geweest. Gelet op de gehele voorgeschiedenis had de raad nader moeten motiveren waarom hij nu op het standpunt staat dat woningbouw op het perceel van appellant niet wenselijk is."*

31. De Raad van State acht daarbij verder van belang dat gemaakte afspraken en de belangen van de betrokken aanvrager door de raad bij zijn overwegingen moeten worden betrokken, net als het feit dat de aanvrager kosten heeft gemaakt. Ten slotte oordeelde de Raad van State dat de raad onvoldoende gemotiveerd stelde dat elders ook nog wel bouwmogelijkheden waren.

32. Voor zover uw raad om uw moverende redenen van mening blijft dat de toezegging toch niet gestand kan worden gedaan, had u moeten besluiten om de heer Van Dorresteijn een schadevergoeding toe te kennen. Ook dit volgt uit de recente uitspraak van de Afdeling, en uit de toelichting van de AG. Ten onrechte is dat niet gebeurd en is daar zelfs geen overweging aan gewijd. Voor de goede orde benadrukt de heer Van Dorresteijn dat hij zijn bedrijf in Soest wil voortzetten, en een schadevergoeding slechts als laatste redmiddel ziet.

Ruimtelijke inpasbaarheid

33. Ook inhoudelijk heeft uw raad alle reden om het plan van de heer Van Dorresteijn verder in procedure te brengen. Tot enkele jaren geleden was het bedrijf gevestigd aan de Insingerstraat 19. Het werd daar steeds verder beperkt door oprukkende woningbouw waardoor het bedrijf niet verder kon worden ontwikkeld en zelfs moest worden ingeperkt.

---

[10] In ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1372, was sprake van een ontwerpbestemmingsplan dat het college in procedure had gebracht om uitvoering te geven aan een door de raad gegeven opdracht.

[11] ECLI:RVS:2017:615

In het amendement van uw raad uit 2013 (zie bijlage....) overweegt uw raad dan ook letterlijk dat

> *"verdere economisch noodzakelijke ontwikkelingen van het bedrijf op de huidige locatie niet mogelijk en wenselijk zijn"* en dat het: *"zowel voor de indiener als voor de gemeente van belang is dat het bedrijf aan de Insingerstraat 19 verplaatst wordt naar de Peter van de Breemerweg"*.

34. Daarom werd de grond aan de Insingerstraat verkocht. Met de opbrengst daarvan kan de heer Van Dorresteijn nu in moderne bedrijfsgebouwen investeren.

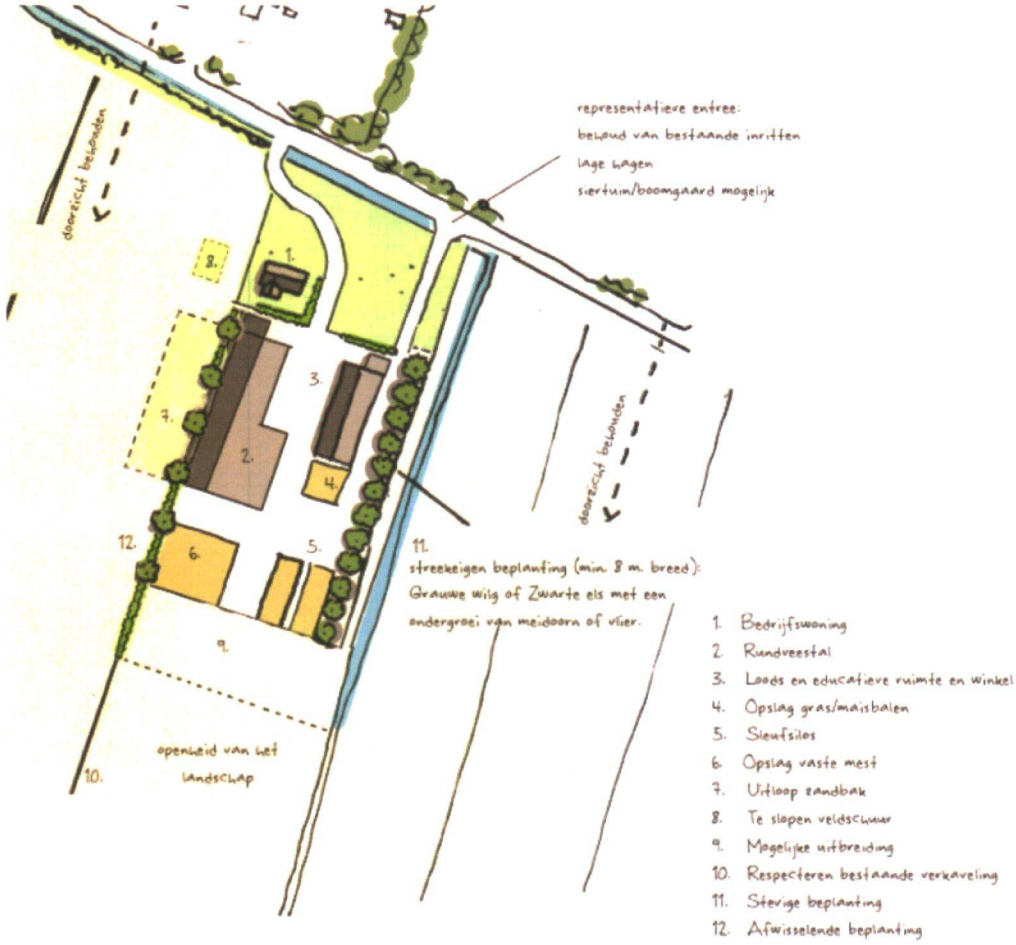
35. Vervolgens heeft de heer Van Dorresteijn in nauw overleg met de behandelend ambtenaren en het college een concept ontwerp bestemmingsplan voor de bedrijfsvestiging aan de Peter van den Breemerweg opgesteld. In de toelichting bij het ontwerp, de onderbouwing van het plan, is de ruimtelijke inpasbaarheid volledig beschreven.

36. Voor de volledigheid wordt het concept ontwerp als **bijlage 8** in zijn geheel hierbij gevoegd. De plannen zijn opgesteld door Rho, een gerenommeerd bureau op het gebied van de ruimtelijke ordening. De opstelling van de plannen vond plaats in nauw overleg met de ambtelijk medewerkers van uw gemeente. Soest heeft dit bureau zelf ook wel ingeschakeld voor de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan, het werd aanbevolen door ambtelijk medewerkers van zowel de gemeente als de provincie vanwege de kwaliteit van het werk en de bekendheid met de lokale omstandigheden.

37. Op de beoogde locatie aan de Peter van den Breemerweg ligt al een agrarische bestemming met een aanduiding voor een agrarisch bedrijfsgebouw. Ter plaatse staat er al zo'n gebouw, een veldschuur. De voorziene bestemmingswijziging is nodig om de volwaardige vestiging van het gehele bedrijf op deze locatie mogelijk te maken. Daardoor kunnen de diverse bedrijfsonderdelen die her en der door Soest staan worden samengevoegd. Dit scheelt veel verkeersbewegingen zowel met auto's als met landbouwvoertuigen en uiteraard komt dit het gehele bedrijf ten goede. Ook wordt zo binnen uw gemeente versnippering van bedrijfsonderdelen en gebouwen tegengegaan.

38. De verspreiding van de bedrijfsonderdelen met alle noodzakelijke verkeersbewegingen van dien zijn op **bijlage 9** weergegeven.

    De landschappelijke inpassing van het bedrijf aan de Zuidzijde van de Peter van den Breemerweg is in het concept ontwerpplan als volgt weergegeven:



39. Ter plaatse kan het bedrijf volledig als circulair landbouwbedrijf functioneren: dieren en land zijn in balans, de dieren lopen zoveel mogelijk buiten, daar is voor hen voldoende voedsel en er is geen kunstbemesting nodig. De gezinsleden werken ter plaatse. Het bedrijf is gericht op Soest voor wat betreft de afzetmarkt.
Met deze circulaire bedrijfsvoering wordt voldaan aan een uitdrukkelijke wens van het kabinet.

40. In de bij het plan behorende toelichting is inhoudelijk gemotiveerd hoe en waarom het plan past binnen de landelijke en provinciale regelgeving. Dat betreft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Ladder voor duurzame verstedelijking, de PRS/PRV. In dat kader past het plan goed binnen de vier pijlers: duurzame leefomgeving, beschermen kwaliteiten, vitale dorpen en steden en dynamisch landelijk gebied. De inpassing in het landschap wordt uitvoerig beschreven en gemotiveerd. Het bedrijf is als gevolg van de expliciete medewerking door de provincie met naam en toenaam specifiek ingepast binnen de (ontwerp) PRV.
Het plan voldoet conform de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen aan de ontwikkelprincipes voor de landbouw in de Eempolder.

41. Voor wat betreft de regelmatig genoemde wens om de polder open te houden is van belang dat dit aspect met name ziet op het openhouden van het landschap pal langs de Eem. De inpassing van de bebouwing vindt plaats met inachtneming van het slagenlandschap en zicht

van de omwonenden op de polder. Het gebied aan weerszijden van de Peter van den Breemerweg valt grotendeels binnen de kernrandzone. Deze zone is van grote waarde voor de leefbaarheid van het gebied en geldt tevens als uitloopgebied voor de aanwezige stedelijke functies. Het bedrijf past goed binnen dat gebied.

Dit wordt in het bestreden besluit allemaal niet weersproken.

42. Na uitvoerig onderzoek (zie daarvoor hierna) heeft de provincie ingestemd om het plan van de heer Van Dorresteijn in te passen in de PRV/PRS. In een motie van 10 december 2018 blijven provinciale staten zelfs benadrukken dat de wijziging van de PRV ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing naar de Peter van den Breemerweg onmiddellijk in gang kan worden gezet (**bijlage 10**).
Zelfs na uw besluit van 7 februari jl. is en blijft het college van GS bereid om deze motie "in de lucht te houden". Dat is expliciet bepaald tijdens de vergadering van de provinciale commissie Ruimte, Groen en Water op 22 mei 2019.

Geen alternatief

43. In eerste instantie voelde de provincie niet veel voor de gewenste bedrijfsverplaatsing omdat er op grond van het provinciale beleid bij voorkeur geen nieuwe agrarische bouwvlakken worden toegestaan. Na de door het college namens de raad ingediende zienswijzen op de ontwerp wijziging van de PRV/PRS hebben provinciale staten op 16 december 2016 besloten om een oplossing voor het bedrijf van de heer Van Dorresteijn te laten onderzoeken. Daarbij moest tevens worden gezocht naar een bestaand agrarisch bouwvlak waar de heer Van Dorresteijn zijn bedrijf zou kunnen vestigen. Daartoe is de Gebiedscoöperatie O-gen ingeschakeld. De onderzoeker adviseert de provincie de ontwikkeling van het bedrijf van de heer Van Dorresteijn te bezien "*in het belang van toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied van de provincie Utrecht.*" De nieuwvestiging van het bedrijf aan de Peter van den Breemerweg moet binnen de PRV mogelijk worden gemaakt mede in verband met het maatschappelijk belang. Er is geen ander alternatief, zo concludeert de onderzoeker: *"in de huidige markt en met de huidige regels rondom bedrijfsverplaatsing* (...)" heeft Van Dorresteijn "*onvoldoende kans om een bedrijfseconomisch gezonde nieuwe start te maken en zal derhalve het bedrijf moeten stoppen.*"
Voor het onderzoek zie bijlage 6, hierboven reeds genoemd in het kader van het gerechtvaardigd vertrouwen.

44. Nadat het onderzoek aan GS was uitgebracht constateerde de gedeputeerde dat "*de zoektocht geen bruikbaar resultaat heeft opgeleverd.*" De gedeputeerde bericht de heer Van Dorresteijn bij brief d.d. 12 december 2017 (zie bijlage) dat hij provinciale staten zal voorstellen de PRV zodanig te wijzigen dat er specifiek voor de heer Van Dorresteijn een uitzondering zal worden gemaakt op het verbod op nieuwe agrarische bouwvlakken, en dat dit ook in de PRS zal worden gemotiveerd. In het ontwerp voor de eerste partiële herziening van de PRV is vervolgens expliciet en letterlijk ruimte gemaakt voor het bedrijf van de heer Van Dorresteijn aan de Peter van den Breemerweg. Het ontwerp werd op 15 mei 2018 vastgesteld en vanaf 14 juni 2018 ter inzage gelegd (**bijlage 11**). De inpassing van het bedrijf wordt in de bekendmaking ook concreet benoemd.

45. Van provinciewege was derhalve al geconcludeerd dat er voor de bedrijfsverplaatsing geen alternatief voorhanden was en dat daarom alleen de Peter van den Breemerweg in aanmerking komt.
In uw besluit van 7 februari 2019 heeft u het college samengevat de opdracht gegeven om "*verder te zoeken naar een bestaand vrijkomend en als zodanig bestemd agrarisch bouwperceel, danwel een nieuwe locatie waar reeds een bouwbestemming op aanwezig is, danwel een nieuwe locatie zonder bestemming waarbij de Zuidzijde van de Peter van den Breemerweg wordt uitgesloten.*"
Het zoekproces moest door een onafhankelijk deskundige worden begeleid. De deskundige is aangezocht en aangesteld door de gemeente.

46. Inmiddels zijn er acht maanden sinds dat besluit verstreken. De wethouder heeft uw raad bij e-mailbericht d.d. 12 juli 2019 (**bijlage 12**) op de hoogte gesteld van de stand van zaken op dat moment.
De wethouder schrijft:

> *"Afgelopen periode is er door beide partijen, gemeente en Van Dorresteijn, ingezet op het vinden van oplossingsrichtingen. In overleg zijn tal van locaties, agrarisch en voorheen agrarisch, nog eens doorgelicht. In totaal waren dat er ruim 20.*
>
> *Op basis van de verstrekte informatie door genoemde partijen, heeft de externe adviseur STIVAS zonder inmenging van genoemde partijen een eigen oordeel over deze locaties gevormd. Basis in denken is steeds geweest de kansrijkheid van de locatie op basis van ligging, oppervlakte en vorm, omgeving en toekomstmogelijkheden voor een vleesveehouderij (e.e.a. conform business plan Van Dorresteijn). Veel van de genoemde locaties zijn niet (meer) realistisch als beoogde locatie om een vleesveehouderijbedrijf te hervestigen. Deze locaties vallen daarmee af en blijven verder buiten beschouwing."*

47. Nadien is het onderzoek nog voortgezet en zijn diverse opties in overleg tussen alle betrokkenen: onderzoeker, gemeente en de heer Van Dorresteijn, zorgvuldig onderzocht. Dat heeft jammer genoeg tot op het moment van indienen van deze gronden van bezwaar geen resultaat opgeleverd. Dat betekent dat er eenvoudigweg geen alternatief voorhanden is.

Vervolg

48. De heer Van Dorresteijn realiseert zich dat indien u na heroverweging alsnog bereid bent het plan in procedure te brengen, de procedure ingevolge artikel 3.8 Wro doorlopen zal moeten worden. Alle relevante en noodzakelijke onderzoeken zijn daartoe reeds verricht en bij het verzoek gevoegd. Onderdeel van de bijlagen bij het concept ontwerp betreft ook een aerius berekening. Uiteraard zal gelet op de huidige stand van zaken met betrekking tot de stikstofbeoordeling een recente berekening bij het plan worden gevoegd.

49. Voor zover uw raad zou menen dat de verplaatsing naar de Peter van den Breemerweg gesteund kan worden, maar u op onderdelen graag nog wijzigingen ziet aangebracht is de heer Van Dorresteijn bereid om daarover met u in overleg te treden en/of vragen te beantwoorden.

Conclusie

50. Gelet op het bovenstaande verzoek ik uw raad om het bezwaar gegrond te verklaren en alsnog te bepalen dat een ontwerp bestemmingsplan als verzocht en ingediend door de heer Van Dorresteijn in procedure zal worden gebracht.

    Daarnaast verzoek ik u om vergoeding van de door de heer Van Dorresteijn gemaakte kosten voor deze procedure.

Met vriendelijke groet,

Saskia de Boer
Advocaat

Bijlagen: 2 tot en met 12

Bijlage 2

IV

Amendement raadsvoorstel RV 13-42 Bestemmingsplan Landelijk gebied m.b.t. zienswijze 72, Insingerstraat 19 en Peter van den Breemerweg

De raad van Soest in vergadering bijeen op donderdag 19 december 2013

Overwegende:

- dat verplaatsing van het bedrijf aan de Insingerstraat 19 naar de Peter van den Breemerweg feitelijk geen nieuwe vestiging betreft
- dat een deel van de bedrijfsactiviteiten al op deze locatie plaatsvindt
- dat het werken op meerdere locaties niet efficiënt is en ook veel ongewenste verkeersbewegingen ten gevolge heeft
- dat op de locatie Peter van den Breemerweg legale bedrijfsbebouwing aanwezig is, die nu nog als veldschuur is aangeduid;
- dat verdere economisch noodzakelijke ontwikkelingen van het bedrijf op de huidige locatie niet mogelijk en wenselijk zijn
- dat verplaatsing van het bedrijf naar de locatie Peter van den Breemerweg de enige reële optie is
- dat hiermee tevens aan de locatie Insingerstraat een passende invulling kan worden gegeven, wat positieve gevolgen heeft voor de leefsituatie aldaar

Spreekt uit:

dat het zowel voor de indiener als voor de gemeente van belang is dat het bedrijf aan de Insingerstraat 19 verplaatst wordt naar de Peter van den Breemerweg

Besluit:

- de verplaatsing van het bedrijf aan de Insingerstraat 19 naar de Peter van Den Breemerweg en de bouw van vier woningen op de locatie Insingerstraat 19 als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin geregeld wordt:
    - dat de aanvrager een wijzigingsplan inclusief onderbouwing levert voor beide locaties, waarbij
        - voor de locatie Peter van den Breemerweg een bouwvlak van 1 hectare wordt aangegeven voor een grondgebonden veehouderijbedrijf, ingepast in de omgeving (vergelijkbaar met bestaande agrarische bouwkavels)
        - voor de locatie Insingerstraat maximaal 4 woningen worden opgenomen, ingepast in de omgeving (afstand tot de buren, bouwvolume, verkeer en parkeren)
- dat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de gemeente, waarin onder andere wordt geregeld vrijwaring planschade en verhaal kosten

En gaat over tot de orde van de dag

Fracties van Soest 2002, VVD, CDA, D66, PvdA, GL, LAS, Burgerbelangen en CU-SGP

Bijlage 3

Feiten

Datum	Handeling	Bestuursorgaan
19 december 2013	Amendement raad: verplaatsing Dorresteijn naar PvdBreemerweg	Raad
3 juni 2015	Uitspraak: eerst zoeken naar alternatieven	Raad van State
2015-2016	Informatievoorziening college aan raad over voortgang voorgenomen bedrijfsverplaatsing naar zuidzijde	College
Eind 2015/februari 2016	Overleg met raad over reactie naar provincie: college krijgt van fractievoorzitters opdracht om actieve inbreng te verzorgen op herijkingsproces PRV	Raad
10 mei 2016	Brief aan GS over verplaatsing naar zuidzijde	College
13 mei 2016	Overleg college – GS tbv plannen verplaatsing	College
16 juni 2016	Raadsvergadering o.a. over herijking PRV: verplaatsing Van Dorresteijn naar zuidzijde blijft het doel. Vergeefse zoektocht naar alternatieve locaties toegelicht. Concept zienswijze gemeente op PRV besproken met toelichting college	Raad en College
12 juli en 23 augustus 2016	Zienswijzen op PRV	College en Raad
24 oktober 2016	Hoorzitting bij PS, toelichting zienswijzen gericht op verplaatsing Van Dorresteijn naar zuidzijde	College en Raad
24 oktober 2016	Toezegging GS tot onderzoek naar mogelijkheden voor Van Dorresteijn	GS
April-september 2017	Deskundig onderzoek situatie en alternatieve mogelijkheden: geen alternatieven	PS en GS
12 december 2017	Brief GS: akkoord met verplaatsing naar zuidzijde PvdBreemerweg	GS
12 december 2017	Afspraak tussen gemeente, provincie en Van Dorresteijn: Quick scan maken tbv nieuwvestiging aan zuidzijde	College, GS
Januari 2018	Quick scan ruimtelijke ordening voor provincie en gemeente tbv verplaatsing. Ambtelijke goedkeuring.	Op verzoek GS en college
3 april 2018	Bezoek GS aan Soest: bekrachtiging akkoord obv onderzoek speciaal voor Dorresteijn bedrijfsverplaatsing naar zuidzijde	GS en college

14 mei 2018	Besluit aangepaste PRV/PRS met inpassing verplaatsing naar PvdBreemerweg	GS en PS
Mei 2018	Coalitieakkoord na verkiezingen van maart 2018	Nieuw college
11 juli 2018	Zienswijze college op PRV/PRS gericht tegen verplaatsingsmogelijkheden	Nieuw college
31 augustus 2018	"Dringend advies" LTO: wissel college van zuid- naar noordzijde afgeraden, noordzijde economisch niet levensvatbaar en beperkt andere aanwezige bedrijven aldaar	LTO
5 december 2018	Advies aan college: eerder ingenomen standpunten nog steeds van belang en spelen bij volgend besluit opnieuw	Advies aan college
10 december 2018	Motie duidelijkheid: oproep GS aan de raad na al het werk om verplaatsing mogelijk te maken. PS is gereed om PRS/PRV met aanpassing voor Dorresteijn in procedure te brengen	GS
7 februari 2019	Weigering aanvraag, opdracht zoeken naar alternatieve locaties	Raad
Maart – oktober 2019, duurt voort	Onderzoek alternatieve locaties	Onafhankelijk onderzoeker op verzoek van raad onder aansturing college
22 mei 2019	Provincie blijft bereid tot toestaan vestiging aan de PvdBreemerweg	PS
12 juli 2019	Zoektocht nog geen resultaat	College
30 oktober 2019	Zoektocht nog geen resultaat	Stand van zaken datum indienen inhoudelijk bezwaar

Bijlage 4

Vliet, Rien van

Van:	Pijnenborg, J.G.S. → wethouder
Verzonden:	donderdag 18 februari 2016 11:36
Aan:	SST-0-Raadsleden
CC:	Bogaard, M.R.; Haagen, P.; Sluizeman, H.
Onderwerp:	informatie portefeuille Pijnenborg
Bijlagen:	Archived attachment list.txt

Beste leden van de raad,

Graag informeer ik u over het proces 'herijking PRV/PRS'.

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. In deze stukken is het ruimtelijk beleid van de provincie voor de periode tot 2028 beschreven. Zowel binnenstedelijk als in het landelijk gebied. De Staten geeft hierin aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid.
De PRV bevat regels die bindend zijn voor de gemeenten bij het opstellen van hun beleid, visies en bestemmingsplannen.

Om de vier jaar worden beide regelingen herijkt. Een herijking is geen herziening. Dat wil zeggen dat de bestaande regeling de basis vormt.

Bij de voorbereiding van deze herijking worden onder andere ook de gemeenten uitgebreid betrokken en is ook Soest gevraagd wat er naar haar mening kan worden meegenomen in deze herijking. U heeft gevraagd om een actieve inbreng.
Het formele traject moet nog worden gestart. Naar verwachting zal de officiële tervisielegging van het ontwerp rond mei /juni van dit jaar zijn. De vaststelling wordt dan niet eerder verwacht dan november 2016.

Ambtelijk en bestuurlijk zijn onze wensen tijdens de voorbesprekingen gemeld. Daarbij zijn onderwerpen aan de orde gesteld als het stedelijk programma Wonen en Bedrijven, de Ecologische Hoofdstructuur, groene- en rode contour, de kernrandzone Soesterveen, nieuwvestiging van agrarische bedrijven in de polder, de recreatievoorziening aan de Eem bij de Kleine Melm. Ook het gemis in de PRV van een hardheidsclausule is uitdrukkelijk gemeld.

Ik wil graag met u in gesprek gaan op het moment dat er een concept herijking gereed is. Dan kan ook besproken worden of het noodzakelijk is zienswijzen in te dienen. Ik acht het van groot belang dat wij onze mening geven en daar waar nodig om een aanpassing vragen. Zodra duidelijk wordt wanneer tervisielegging exact zal plaatsvinden, zal ik met de griffie een informeel overlegmoment inplannen.

Bijgaand zend ik u de kadernotitie start herijking PRS en PRV van Provinciale Staten mee.

Vliet, Rien van

Van:	Pijnenborg, J.G.S. wethouder
Verzonden:	dinsdag 31 mei 2016 12:30
Aan:	SST-0-Raadsleden
Onderwerp:	Proces en stukken herijking PRS/PRV
Bijlagen:	Archived attachment list.txt

Beste leden van de raad,

Al enkele keren eerder bent u geïnformeerd over de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en –Verordening.

Bekend is nu dat vanaf 31 mei 2016 het ontwerp ter inzage ligt gedurende 6 weken. Dus tot en met 11 juli 2016. De digitale versie van het Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 en –Verordening 2013 (Herijking 2016) is vanaf dinsdag 31 mei te benaderen via:

- ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl,
- www.ruimtelijkeplannen.nl (IMRO-codes: NL.IMRO.9926.SV1612PRS-OW01 en NL.IMRO.9926.PV1612PRV-OW01),
- www.provincie-utrecht.nl/terizage.

Ook is bekend gemaakt dat er twee informatieavonden zijn. Dit zijn inloopavonden. Geïnteresseerden kunnen die avonden binnenlopen wanneer zij dat willen en daar vragen stellen. De avonden zijn op 14 juni en 23 juni 2016 van 19.30 tot 21.30 uur in de foyer van het Huis voor de Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6 in Utrecht. De eerste bespreking over de herijking is gepland op 16 juni tijdens de Samenleving.

De brief aan de gedeputeerde P. van den Berg van 10 mei jl. heb ik nogmaals toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

Janne Pijnenborg

Vliet, Rien van

Van:	Pijnenborg, J.G.S. wethouder
Verzonden:	dinsdag 12 juli 2016 12:20
Aan:	SST-0-Raadsleden
CC:	Bogaard, M.R.; Sluizeman, H.; Haagen, P.
Onderwerp:	Zienswijze PRS/PRV inhoud en proces
Bijlagen:	image002.jpg; ATT00001.htm; Pro forma zienswijze.pdf; ATT00002.htm; concept zienswijze tbv ter inzage raad.pdf; ATT00003.htm; ATT00004.htm

Beste raadsleden, = openbare raadsvergadering

U heeft 16 juni in de 'Samenleving' gesproken over de herijking van het provinciale ruimtelijk beleid (structuurvisie PRS en verordening PRV). Ik informeer u graag over het vervolg.

Uiterlijk 8 augustus reageren op concept-zienswijze!

U kunt tot 8 augustus reageren op de concept-zienswijze, via p.haagen@soest.nl. Dan is het stuk op tijd klaar om bij de provincie aan te leveren.

In bijgevoegde concept-zienswijze zijn uw opmerkingen verwerkt (geel gemarkeerd). Tijdens de behandeling van de concept-zienswijze in de Samenleving vroeg u speciale aandacht voor:

- De termijn waarbinnen gemeenten moeten reageren.
- Dorresteijn. Er is breed draagvlak binnen de raad om verplaatsing van deze agrariër mogelijk te maken.
- De recreatiezone. In de zienswijze wordt verzocht om het zuidelijke invloedsgebied van de Birkstraat hierin op te nemen.
- Toewijzing vergunninghouders. Het rijk bepaalt hoeveel statushouders een gemeente moet plaatsen. De provincie heeft hierin slechts een toezichthoudende rol. In de zienswijze wordt hier dan ook geen opmerking over gemaakt.
- Windmolens. Omdat de provincie gemeenten meer ruimte geeft om hierin haar eigen beleid te bepalen, is er geen inhoudelijke zienswijze voor dit onderwerp opgenomen.
- Concrete kwesties in het kader van bestemmingsplan landelijk gebied. Hieronder een overzicht van de amendementen die uiteindelijk zijn gevolgd door een aanwijzing van de provincie en beroep bij de Raad van State. In de laatste kolom is aangegeven of een opmerking is opgenomen in de zienswijze.

Vliet, Rien van

Van: Pijnenborg, J.G.S. wethouder
Verzonden: maandag 24 oktober 2016 15:52
Aan: SST-0-Raadsleden
Onderwerp: Nota van beantwoording herijking prs prv
Bijlagen: NvB zienswijze Regio.docx; NvB zienswijze Soest.docx; NvB zienswijzen van derden.docx; inbreng weth Pijnenborg hoorzitting herijking PRS PRV na PO RO.docx; 1a concept_nota_van_beantwoording_hprs_en_hprv.pdf

Urgentie: Hoog

Beste raadsleden,

De provincie heeft gereageerd op alle zienswijzen op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie/Verordening met de 'Nota van Beantwoording' (NvB). Om optimaal invloed uit te oefenen op de totstandkoming van het provinciale ruimtelijk beleid zal ik de zienswijze van Soest toelichten op de hoorzitting op 24 oktober. Er is maximaal 5 minuten spreektijd (en 5 minuten vragen) beschikbaar.

Er is gekeken wat opvalt in de NvB en of er aanleiding is om gebruik te maken van de hoorzitting. Als bijlage bij deze mail is de integrale NvB gevoegd, en 3 bestanden (zienswijze Soest, Regio Amersfoort en derden) met een reactie wat opvalt en of inbreng van het onderwerp op de hoorzitting gewenst is. Dossiers die zich lenen voor bespreking tijdens de hoorzitting zijn blauw gemarkeerd. Het gaat om de volgende onderwerpen:

Zienswijze Soest (nr 98)
- Hardheidsclausule: provincie neemt geen hardheidsclausule op omdat de PRV afwijkingsmogelijkheden biedt in de vorm van maatwerk op basis van bieden van extra ruimtelijke kwaliteit. Echter: zo flexibel is de PRV niet, zie bijvoorbeeld de regeling voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Die is veel strenger geworden terwijl een hardheidsclausule hier uitkomst zou kunnen bieden.
- Verplaatsing agrarisch bedrijf: Provincie stelt dat de ontwerp herijking PRS PRV een verplaatsing niet onmogelijk maakte. Echter een aanpassing van dat ontwerp – naar aanleiding van een andere zienswijze (88) – gaat hier wel toe leiden. Gezien de bestuurlijke aandacht voor dit onderwerp zeker een punt om bij de hoorzitting in te brengen. Zie ook de reactie van de provincie op de zienswijze van de agrariër zelf verderop in deze adviesnota.
- Krappe termijn indiening zienswijzen (aanstippen): de provincie geeft een puur juridische reactie. Het gesprek vooraf met ambtenaren van de provincie heeft geen inzicht gegeven in de teksten van de herijking. Bovendien is pas een overleg met raadsleden en collegeleden mogelijk op een moment dat de teksten klaar zijn. Anticiperen met de zienswijzen werkt niet zo eenvoudig als de provincie nu aangeeft. Ook de reactie op de NvB valt weer in een periode van vakantie.
- Bodembewerking (aanstippen): bodembewerking door de bouw van een schuur of woning ten behoeve van het agrarisch bedrijf kan ook leiden tot een bodembewerking en daardoor tot het aan de oppervlakte brengen van veen, en zou daarom aan de uitzonderingen moeten worden toegevoegd.
- Regionaal onderzoek bedrijf bij uitplaatsing naar kernrandzone (aanstippen). Provincie hecht aan een regionale check maar stelt dat het eventuele belang voor de lokale werkgelegenheid in deze ruimtelijke motivering kan worden meegewogen. Dat geeft geen duidelijkheid: hoe groot is de regio en wanneer gaat het argument lokale werkgelegenheid voor?

Zienswijze Regio Amersfoort (nr 126)
Voor Soest is regionale inbreng op de hoorzitting interessant op de volgende onderwerpen (die ook al bij de gemeentelijke zienswijze zijn genoemd). Hiervoor is bij de regio aandacht gevraagd:
- Krappe termijn indiening zienswijzen
- Hardheidsclausule
- Regionaal onderzoek bedrijf bij uitplaatsing naar kernrandzone

Barneveld, Bunschoten en Woudenberg zoeken elkaar bestuurlijk op voor de onderwerpen VAB en 1,5 ha bouwvlakken en gaan mogelijk gezamenlijk inspreken.

Zienswijze derden
Er is een snelle scan gedaan welke 'derden' een zienswijze hebben ingediend en wat de provinciale reactie daarop is. De provincie reageert bijzonder kort op zienswijze 149 (agrariër Insingerstraat): 'de inspraakprocedure voor de PRS/PRV is niet bedoeld om uitspraken te doen over de afhandeling van individuele bouwaanvragen'. De gemeente heeft zelf ook een zienswijze ingediend over de verplaatsing van dit agrarische bedrijf, zie reactie hierboven. Provinciale Staten brengen 14 november een bezoek aan de agrariër.

Verder zijn zienswijzen ingediend door oa Stichting Milieuzorg Zeist (68, bezwaar woonwijk Vliegbasis), Vitens (142, Den Blieklaan 1 en 3). Ook zienswijzen 89 (Birkstraat 136a), 21 (bezwaar nieuw agarisch bedrijf), 61 (recreatieterrein Eekhoornnest).

Vervolg
- 24 oktober hoorzitting
- 14 november PS op bezoek bij agrariër Insingerstraat
- 21 november commissie Ruimte, Groen en Water
- 12 december besluit PS

Vriendelijke groet,

Janne Pijnenborg

Toelichting zienswijze herijking PRS PRV gemeente Soest

wethouder Janne Pijnenborg, hoorzitting PS 24 oktober 2016

Ik sta hier niet alleen namens de gemeente Soest, maar spreek ook in namens de regio Amersfoort. De regio Amersfoort maakt met een kwart van het aantal inwoners een substantieel onderdeel uit van de provincie Utrecht. Ik wil namens de regio een viertal zaken toelichten: de hardheidsclausule, de indieningstermijn, het regionale onderzoek bij uitplaatsing van bedrijven en de regionale visie.

Naast mijn regionale inbreng wil ik ook aandacht vragen voor een lokale kwestie: de verplaatsing van een agrariër vanuit de bebouwde kom naar de polder.

1. Hardheidsclausule

De PRV is een hard juridisch document waar de gemeente aan gebonden is. Een hardheidsclausule kan uitkomst bieden bij een starre regel zoals bij de verplaatsing van een agrarisch bedrijf. zie punt 2.
Zo'n hardheidsclausule pas je alleen toe als de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die met de verordening worden gediend of als dit leidt tot onevenredig hoge kosten. Maar alles juist gelet op het doel en het belang die deze bepalingen beogen te beschermen. Provinciale staten kunnen altijd vooraf geïnformeerd worden over het voornemen van gedeputeerde staten om ontheffing te verlenen. Ook kunnen er door gedeputeerde staten aan de ontheffing voorschriften verbonden worden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Andere provincies (o.a. Gelderland, NH en Flevoland) hebben wel een dergelijke clausule. Omdat onze regio in 2 provincies ligt (Utrecht en Gelderland) is het grote verschil in bestuurlijke flexibiliteit tussen provincies voelbaar. In onze optiek geeft een hardheidsclausule meer ruimte voor wat past. GS geeft aan dat geen hardheidsclausule nodig is omdat er veel maatwerk wordt geboden. In onze optiek past een hardheidsclausule juist bij de provinciale behoefte aan maatwerk, omdat het mogelijk kan maken wat past. Wij zien dan ook geen reden voor ongerustheid als een hardheidsclausule wordt opgenomen.

2. Krappe termijn indiening zienswijzen

GS geeft een puur juridische reactie. Wij stellen vraagtekens bij de termijnen die de provincie in dit proces hanteert, in relatie tot de inwerkingtreding van de omgevingswet in 2019. Het gesprek vooraf met ambtenaren van de provincie gaf een beeld van de grote lijnen, maar geen inzicht in de concrete teksten van de herijking die duidelijkheid geven over de 'hardheid' van een regel. De mogelijkheid om aan te vullen heeft evenmin kunnen leiden tot een gedegen overleg met de gemeenteraden in verband met het zomerreces. De raad wenst in concrete gevallen overleg met de provincie. Was er over een punt al eerder duidelijkheid verschaft door de provincie dan was dit wellicht niet nodig geweest. Ook het voorbereiden van de hoorzitting valt weer in een periode van vakantie.

3. Regionaal onderzoek bedrijf bij uitplaatsing naar kernrandzone

GS geeft aan dat ze hecht aan een regionale check maar stelt dat het eventuele belang voor de lokale werkgelegenheid in deze ruimtelijke motivering kan worden meegewogen. Dat geeft geen duidelijkheid: hoe groot is de regio en wanneer gaat het argument lokale werkgelegenheid voor? Een regionaal onderzoek naar alternatieven is een ingewikkeld proces, kostbaar voor aanvrager en gemeente, en is potentieel voer voor juridificering. Niet wenselijk in een tijd van deregulering.

4. Regionale visie

GS heeft aangegeven tzt graag met de regio in gesprek te gaan over de RRV. De analyse is inmiddels gereed en te vinden op https://bureau.regioamersfoort.nl/analyse-voor-regionale-ruimtelijke-visie-is-afgerond

5. Verplaatsing agrariër

Namens de gemeente Soest breng ik het volgende onderwerp in. Het betreft de verplaatsing van een agrarier vanuit de bebouwde kom naar de polder. U gaat deze locaties bekijken op 14 november a.s.. GS stellen in haar beantwoording dat verplaatsing in het geheel niet meer mogelijk

is. Een voorgestelde aanpassing zo ingrijpend dat niet meer gesproken kan worden van slechts een herijking maar van een essentiële wijziging die thuis hoort in een volledige herziening. Het landelijk gebied is toch bedoeld voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering! Onder de geldende regeling had Van Dorresteijn al als boer moeten verdwijnen uit Soest (ivm regionale alternatieven) terwijl Soest toch een dorp is dat het aantal agrarische bedrijven langzaam aan ziet verminderen. Wij willen er juist alles aan doen deze bedrijven te behouden en zo onze polder open en agrarisch te houden. Agrariers dragen bij aan de instandhouding van het open landschap. Het is vreemd dat wel een 'stedelijke' functie als wonen wordt toegelaten in het kader van bv de Ruimte-voor-Ruimte regeling, terwijl een passende agrarische functie wordt afgewezen. Er zou niet alleen naar stenen, maar ook naar passende functies moeten worden gekeken.
Ik wil tot slot benadrukken dat ik het bijzonder vind dat GS zich zo kortaf uitlaat richting de bewuste agrariër naar aanleiding van zijn zienswijze. Dit dossier is welbekend en het is dan ook niet terecht om alleen te stellen 'dat de inspraakprocedure voor de PRS/PRV niet is bedoeld om uitspraken te doen over de afhandeling van individuele bouwaanvragen'.

Vliet, Rien van

Van: Pijnenborg, J.G.S. wethouder
Verzonden: maandag 20 februari 2017 15:18
Aan: SST-0-Raadsleden; Bogaard, M.R.; Sluizeman, H.; Haagen, P.
Onderwerp: Vastgestelde PRS/PRV en punten uit Soest
Bijlagen: 20170750167B43B24A1C949A18187A9067E81B2EFpdf.pdf; ATT00001.htm

Geachte leden van de raad,
Op 12 december 2016 heeft Provinciale Staten de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening vastgesteld.
In mijn email van 24 oktober 2016 had ik u al op de hoogte gesteld van de planning en welke punten ik tijdens de hoorzitting zou inbrengen. Van de ontwerp Nota van beantwoording heeft u toen kennis kunnen nemen. Tijdens deze hoorzitting heb ik een nadere toelichting gegeven op de ingediende zienswijzen.
Vervolgens is op 12 december 2016 de Herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening vastgesteld.
De provinciale Nota van beantwoording volgt de hoofdstukindeling van de Structuurvisie. In de nota is de reactie en het besluit van Provinciale Staten op de zienswijzen opgenomen. Voor het besluit van Provinciale Staten op de specifiek door Soest ingediende zienswijzen verwijs ik u naar de bijlage. Iedere indiener van zienswijzen heeft in de Nota van beantwoording een nummer gekregen. De gemeente Soest is nummer 98. Er is ten opzichte van de u toegezonden ontwerp Nota van beantwoording geen wijziging aangebracht ten aanzien van de door Soest ingebrachte zienswijzen.
Ook de regio Amersfoort heeft zienswijzen ingediend onder nummer 126. Voor Soest is deze regionale inbreng ook van belang geweest.
Zienswijze van diverse inwoners van Soest zijn van:
- de heer Logtenstein e.a. (nummer 21 bezwaar nieuw agrarisch bedrijf in de polder),
- de heer van Dorresteijn, (nummer 149, verplaatsing agrarisch bedrijf Insingerstraat naar de polder),
- de heren Spijker en Veenman (nummers 4 en 50, aanpassing rode contour Van Lenneplaan 25 en 25a),
- stichting Milieuzorg Zeist (nummer 68, bezwaar woonwijk Vliegbasis),
- Vitens (nummer 142, verleggen rode contour Den Blieklaan 1 en 3),
- dierenasiel Birkstraat 148 (nummer 89 tegen woning Birkstraat 136a),
- eigenaar Eekhoornnest (nummer 61 aanpassing Groene contour recreatieterrein Eekhoornnest).

Op www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u de stukken digitaal inzien. Ook heb ik een schriftelijk exemplaar van de vastgestelde herijking met de Nota van beantwoording in de leeskamer ter inzage gelegd en bij deze mail gevoegd. Daar kunt u de reactie van de Provincie zien op de door en vanuit Soest ingebrachte opmerkingen.
Tegen de vastgestelde herijking van de PRS en PRV kan geen bezwaar of beroep worden ingediend.
Vanaf nu zijn de herijkte PRS en PRV ons toetsingskader bij ontwikkelingen waar een provinciaal belang speelt en dat is met name buiten de rode contour.
Met vriendelijke groet,
Janne Pijnenborg

↳ maar daarna is Bovinoë dus van standpunt gewijzigd n.a.v. advies Veldhuinen.

Vliet, Rien van

Van:	Pijnenborg, J.G.S. wethouder
Verzonden:	maandag 5 februari 2018 16:39
Aan:	SST-0-Raadsleden; Haagen, P.; Sluizeman, H.; Bogaard, M.R.; Faas, S.
Onderwerp:	Bedrijfsverplaatsing A. van Dorresteijn
Bijlagen:	verslag statencommissie Ruimte Groen en Water van 23 en 30 oktober 2017.pdf; ATT00001.htm; brief provincie 12 dec. 2017.pdf; ATT00002.htm

Aan de leden van de raad,

Het is weer een tijd geleden dat ik u heb geïnformeerd over de zoektocht van de agrariër de heer A. van Dorresteijn naar een nieuwe geschikte locatie. Hij is al jaren op zoek naar een geschikte locatie voor zijn te verplaatsen agrarische bedrijf maar heeft die niet kunnen vinden. Wel heeft hij zijn bedrijf aan de Insingerstraat 19 inmiddels beëindigd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied in 2013 heeft uw raad besloten dat een nieuwvestiging aan de Peter van den Breemerweg mogelijk moet zijn. De provincie was hier tegen omdat de geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) de nieuwvestiging van een agrarische bedrijf verbiedt. De Raad van State heeft dit deel van het bestemmingsplan toen vernietigd.

Ook de herijking van de PRV in 2016 sluit de nieuwvestiging uit. Bij de behandeling van deze herijking heeft de gedeputeerde P. van den Berg toegezegd een zoektocht te initiëren naar een bestaand bouwblok voor het bedrijf van de heer Van Dorresteijn. Deze zoektocht heeft helaas geen resultaat opgeleverd.
↳ advies Veldhuizen.

Om toch tot een oplossing te komen is door Provinciale Staten besloten de PRS en de PRV te wijzigen en concreet voor deze bedrijfsverplaatsing een uitzondering te maken. In bijgaande brief van de gedeputeerde wordt de gemeente over het voorstel van de provincie ingelicht. Als bijlage bij de brief is het verslag van de Statencommissie van 23 oktober 2017 gevoegd.

Gezien de beIn eerste instantie zal gekeken worden of een nieuwvestiging aan de Peter van den Breemerweg mogelijk is. Met provincie, de heer Van Dorresteijn en de gemeente is afgesproken dat er eerst aan de hand van een quickscan wordt onderzocht of een nieuwvestiging aan de Peter van den Breemerweg mogelijk is. Mocht uit de quickscan volgen dat een agrarisch bedrijf op de gewenste locatie mogelijk is dan zal een bestemmingsplan worden opgesteld. → Dat is dus gebeurd.
Ondertussen zal de provincie een aanpassing van de PRS en PRV voorbereiden en deze vaststellen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Provincie staat nog steeds achter uitzondering.

Maar mocht uit de quickscan blijken dat een nieuwvestiging op deze locatie aan de Peter van den Breemerweg niet haalbaar is, dan wel op te veel risico's stuit, dan stelt de gedeputeerde een nieuwe zoektocht naar een alternatieve locatie voor.

Zodra de quickscan gereed is en hierover een standpunt is ingenomen zal ik u inlichten over het vervolg.

Met vriendelijke groet, bleek dus mogelijk.

Janne Pijnenborg

toen kwamen de verkenningen .....

Bijlage 5

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Dijkhuizen, H. [mailto:Dijkh@soest.nl]
Verzonden: woensdag 2 november 2016 13:07
Aan: van.dorresteijn@ziggo.nl
Onderwerp: Contact met Provincie

Geachte heer Dorresteijn, beste André

Wij hebben je verzoek om je mail met daarin je relaas omtrent de verhuizing van je bedrijf gelezen. Wij hebben als raadsfractie je eerdere verzoeken hierin destijds binnen de raad van Soest gesteund en daarom heb ik je mail doorgezet naar onze CU-statenleden in het provinciehuis. Wij hebben goede contacten met hen en ik heb een pleidooi gedaan om medewerking. Ik wacht hun bericht nu af. Weet in ieder geval dat wij gehoor hebben gegeven aan je verzoek.

Met vriendelijk groet,

Harrie Dijkhuizen
fractievoorzitter CU-SGP Soest

Bijlage 6

Advies Veldhuizen (Henk)
voormalig voorzitter RTO →
ingeschakeld door gebiedscoöperatie
Ogen.

Inleiding

Tijdens de vergadering van Provinciale Staten van Utrecht van 16 december 2016 is bij de evaluatie van de PRV gesproken over de situatie van het bedrijf van de familie Van Dorresteijn in Soest. Door verschillende fracties werd gewezen op de situatie van het bedrijf van de familie en is aan Gedeputeerde Van Den Berg verzocht te helpen bij het zoeken naar een oplossing voor hun bedrijf.

Gedeputeerde Van Den Berg heeft toegezegd de familie Van Dorresteijn te helpen bij het zoeken naar een oplossing en heeft daarbij de gebiedscoöperatie O-gen ingeschakeld.

Wij gaan ervan uit dat de procedures van de gemeente Soest, Van Dorresteijn en een aantal belanghebbenden bij de Raad van State alsmede de uitspraak van de Raad van State genoegzaam bekend zijn en gaan daarom met name in op de specifieke situatie van het bedrijf van de familie Van Dorresteijn in relatie tot de PRV.

De situatie samengevat

De familie Van Dorresteijn exploiteert een agrarisch bedrijf. De bedrijfsgebouwen staan aan de Insingerstraat 19 in Soest. De grond, gedeeltelijk in eigendom en voor het grootste deel in pacht, ligt verspreid in het buitengebied van de gemeente Soest. Het bedrijf van Van Dorresteijn bestaat uit het houden van vleesvee. Een deel van het vlees wordt als streekproduct verkocht aan mensen in de regio. In de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen aan de Insingerstraat zijn de laatste jaren een aantal woningen gebouwd. Hierdoor kon het bedrijf van de heer Van Dorresteijn niet verder worden ontwikkeld en moest zelfs worden verkleind. Tenslotte heeft de familie Van Dorresteijn besloten om het erf en de bedrijfsgebouwen te verkopen voor woningbouw. Dit werd mogelijk gemaakt door bestemmingsplanwijziging, met instemming van de gemeente Soest en de provincie Utrecht. Door de verkoop van het erf met bestemming woningbouw kon de heer Van Dorresteijn zijn erf goed verkopen en ontstaat voor hem meer financiële ruimte voor herinvestering in nieuwe bedrijfsgebouwen. De mogelijkheden om te verplaatsen worden echter sterk ingeperkt door de PRV, die niet toestaat dat er nieuwe agrarische bedrijven in het buitengebied worden gevestigd behoudens nieuwvestiging als gevolg van internationale natuurwetgeving. Het is tot nu voor de heer Van Dorresteijn niet mogelijk gebleken een bestaand bedrijf te kopen en op die plaats zijn bedrijf voort te zetten. Om die reden heeft de familie Van Dorresteijn nog steeds de voorkeur om nieuw te bouwen op hun perceel in eigendom aan de Peter van den Breemerweg.

Waarom lukt het niet een bestaand bedrijf te kopen?

In de landbouw vindt al jaren schaalvergroting plaats. De laatste jaren komt hierin zelfs een versnelling. Door hogere eisen vanuit milieu, dierwelzijn en voedselveiligheid worden er veel aanpassingen aan stallen gedaan. Deze hogere kosten worden veelal gecompenseerd door schaalvergroting, dus verlaging van andere kosten. Sommige boeren besluiten te stoppen

omdat de investeringen voor hen te hoog zijn en verkopen het bedrijf. Andere bedrijven, die hebben gekozen voor vergroting, kopen de grond van stoppende boeren en zo komen dus bestaande agrarische gebouwen vrij. In veel gevallen zijn deze gebouwen verouderd en voldoen niet meer aan de eisen die worden gesteld aan dierwelzijn, diergezondheid- en milieu en is het financieel veelal niet haalbaar met oude bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf op te starten. Bedrijfsgebouwen worden bij voorkeur nieuw gebouwd op de bestaande locatie van de bedrijven.

Een andere mogelijkheid om de hogere kostprijs te compenseren is verhoging van de opbrengstprijs. Een mogelijkheid van verhoging van opbrengstprijs is het verkopen van streekproducten aan consumenten in de regio. De familie Van Dorresteijn heeft voor dit laatste gekozen.
Door deze ontwikkelingen ontstaan totaal verschillende bedrijven binnen de landbouw. Verschillen tussen bedrijven die groter worden en bedrijven die kiezen voor verbreding als streekproducten en biologische productie, maar ook steeds meer onderlinge verschillen tussen bedrijven die uitbreiden en die niet uitbreiden. En daar wringt het steeds meer. Nu in het bijzonder voor de heer Van Dorresteijn. Het verplaatsen van zijn bedrijf naar een bestaande locatie heeft een aanzienlijke kapitaalvernietiging tot gevolg. Immers, op een bestaande locatie van b.v. een melkveebedrijf zal de rundveestal altijd moeten worden afgebroken. Dorresteijn wil zijn koeien huisvesten op een geheel andere wijze, in een zgn. potstal. Een stal waar de koeien met hun kalveren op stro de winter doorbrengen. Een totaal andere bedrijfsopzet. Een andere oorzaak die het lastig maakt een bestaand bedrijf te kopen is de prijs. De bestemming van een bestaande locatie kan worden omgezet in woonbestemming waarbij de Rood voor Rood regeling kan worden gebruikt voor de bedrijfsgebouwen. Hierdoor is de prijs van bestaande bedrijfslocaties relatief hoog. Bovendien is het zoekgebied voor Van Dorresteijn beperkt tot de gemeente Soest omdat daar zijn meeste klanten wonen die het vlees afnemen.
Om bovengenoemde (financiële) redenen is het voor de heer van Dorresteijn niet mogelijk gebleken een bestaand bedrijf te kopen. Binnen de gemeente Soest zijn de laatste jaren verschillende voormalige bedrijfslocaties verkocht. Mede door de aantrekkende woningmarkt worden voormalige agrarische bedrijven voor een hoge prijs verkocht. Van Dorresteijn heeft de laatste jaren verschillende pogingen gedaan een dergelijk bedrijf te verwerven en heeft makelaars in de regio daarvoor een zoekopdracht gegeven, maar om bovengenoemde redenen is aankoop tot nu toe niet gelukt. In feite is hier sprake van het falen van de markt. Het aanbod van bestaande bedrijven is voldoende, maar door meerdere oorzaken is de prijs/kwaliteit verhouding onvoldoende voor een nieuwe start van een ander agrarisch bedrijf. De waarde van die bedrijven wordt meer bepaald door de mogelijkheid tot functieverandering dan door de waarde voor agrarisch gebruik. Het rapport van Dun(zie bijlage) licht dit verder toe.

We moeten daarom vaststellen dat de familie Van Dorresteijn in de huidige markt en met de huidige regels rondom bedrijfsverplaatsing in de PRV onvoldoende kans heeft om een

bedrijfseconomisch gezonde nieuwe start te maken en derhalve hun bedrijf zal moeten stoppen.

Hoe nu verder?

Bijzonder, want de opzet van een dergelijk bedrijf, kleinschalig, extensief, het verkopen van streekproducten, koeien in de wei, wordt maatschappelijk zeer gewaardeerd. Maar mede door de huidige regels is dit onmogelijk. Het stoppen van een dergelijk bedrijf heeft ook iets tegenstrijdigs. Dit is dan ook de achtergrond dat er in de gemeenteraad van de Soest en bij een aantal Statenleden een gevoel ontstaat dat de familie Dorresteijn op een of andere manier moet worden geholpen. Als men dat wil betekent dit dat er mogelijkheden moeten worden bedacht waardoor de kosten bij een aankoop van een bestaand bedrijf worden verlaagd of er mogelijkheden worden gegeven een nieuw bedrijf te vestigen, niet op een bestaand bedrijf.

Bedrijfsplan Van Dorresteijn

De familie Van Dorresteijn heeft een bedrijfsplan opgesteld voor een nieuw te vestigen bedrijf aan de Peter van den Breemerweg. Voor een bedrijf voor het houden van vleeskoeien van het Blonde d, Aquitaine ras met daarbij een boerderijwinkel voor de verkoop van o.a. vlees van hun eigen dieren. Ondanks de voorgenomen uitbreiding blijft het een kleinschalig en extensief bedrijf. De koeien en hun kalveren worden gehouden in een zgn. potstal en gaan in de zomer allemaal naar buiten. Bij de inrichting van de bouwkavel is voldoende ruimte voor landschappelijke inpassing en ook de gebouwen kunnen daarop worden aangepast. De bestaande schuur zal worden gesloopt en het is mogelijk dat het nieuwe bedrijf met een toegangsweg wat verder van de Peter van den Breemerweg te vestigen. De familie Van Dorresteijn is ook bereid op de betreffende kavel meer te investeren in duurzaamheid en, wanneer dat gewenst wordt, recreatieve voorzieningen wellicht aan te sluiten bij de boerderijwinkel. Echter de huidige PRV staat nieuwvestiging niet toe en daarom is, tot nu vergeefs, gezocht naar een locatie op een bestaand bedrijf.

Sloopfonds

Zoals eerder aangegeven voldoen in veel gevallen bestaande bedrijfsgebouwen niet meer aan de eisen die worden gesteld aan milieu en dierenwelzijn en moeten in veel gevallen nieuwe stallen worden verbouwd. Doordat Van Dorresteijn zijn koeien wil huisvesten in een potstal zal de aanwezige stal geheel moeten worden afgebroken en ontstaat een vorm van kapitaalvernietiging die de bedrijfsopzet van Van Dorresteijn niet kan dragen. Een mogelijkheid is het geven van een vergoeding voor de waardevermindering als gevolg van het slopen van de stallen. Dus het instellen van een zgn. Sloopfonds. Het voordeel is dat dit past binnen de PRV en de familie Van Dorresteijn wellicht verder kan als een geschikte locatie wordt gevonden.
Een nadeel van deze oplossing is dat het zeer moeilijk is in de praktijk de grens te bepalen wanneer iemand voor een zgn. sloopfonds in aanmerking komt, mede omdat er nog geen

regels zijn uitgewerkt waaraan te voldoen. Daarnaast is de kans uiterst klein dat er binnen de gemeente Soest op korte termijn een locatie te koop komt die kan voldoen aan de bedrijfsopzet van Van Dorresteijn. De vraag is of, nu er al zo lang naar een andere locatie is gezocht, het redelijk is te verwachten dat dit binnenkort wel zal slagen. Daarnaast is bij informatie gebleken het niet zeker is dat een dergelijk fonds in dit geval toepasbaar is mede omdat er al snel sprake kan zijn van staatsteun.

Het bedrijf van Van Dorresteijn als casus voor de PRV

Een andere oplossing zou kunnen zijn toch te kijken naar mogelijkheden van bedrijfsverplaatsing ondanks dat dit niet mogelijk is binnen de huidige PRV. De vraag is nu of we een uitzondering willen of kunnen creëren voor de familie Van Dorresteijn in afwijking van de PRV. Hoewel hier sprake is van een zeer specifiek bedrijf is toch niet goed uit te leggen waarom voor de heer Van Dorresteijn een uitzondering wordt gemaakt. Om rechtsongelijkheid te voorkomen lijkt dit geen goede route als niet gekeken wordt naar het probleem in bredere zin.
Een andere benadering is het bedrijf van Van Dorresteijn te zien als casus voor de regels binnen de PRV m.b.t. nieuwvestiging van agrarische bedrijven.
Het voorstel is dat laatste te doen.
Zoals eerder aangegeven verandert er in de landbouw momenteel erg veel. Bedrijven maken andere keuzen en verschillen steeds meer van opzet. Het collectief landbouw bestaat daardoor steeds minder en bedrijven verschillen veel meer van elkaar dan een aantal jaren geleden. Ze passen zich continu aan de eisen aan hen gesteld en investeren veel in aanpassingen van hun bedrijfsgebouwen. Er vindt in alle sectoren veel vernieuwing en innovatie plaats. In verreweg de meeste gevallen passen bedrijven zich aan op de huidige locatie. Verhuizen is immers erg duur en komt daardoor erg weinig voor. Een bedrijf heeft er geen belang bij van locatie te veranderen als er geen andere belangen een rol spelen. Anderzijds kan een overheid er wel veel belang bij hebben dat een bedrijf verplaats wordt. Zeker in de provincie Utrecht met zo veel toekomstige ontwikkelingen en zoveel belangen zal dat zeker het geval zijn. Om dat mogelijk te maken is een breder in te zetten instrument voor nieuwvestiging ons inziens in de toekomst onmisbaar. Dit omdat verplaatsing naar een bestaande locatie voor velen niet uitvoerbaar is omdat de oude gebouwen niet meer te gebruiken zijn. Wil de provincie als regisseur van het buitengebied succesvol blijven is een dergelijk breder inzetbaar instrument als bedrijfsverplaatsing ons inziens absoluut noodzakelijk. Naast mogelijkheden tot bedrijfsverplaatsing als gevolg van internationale natuurwetgeving lijkt bedrijfsverplaatsing in het kader van het algemeen maatschappelijk belang dan ook zeer wenselijk. Dat geeft veel meer flexibiliteit voor een overheid wanneer het noodzakelijk is een bedrijf te verplaatsen in het algemeen belang. Ons advies is dan ook het instrument bedrijfsverplaatsing middels nieuwvestiging te verbreden zoals is aangegeven, wanneer dit in het algemeen maatschappelijk belang wenselijk is.

Daarnaast is dan ook mogelijk in dergelijke gevallen van nieuwvestiging ook de hogere eisen aan de nieuwe gebouwen m.b.t. dierwelzijn, milieu en landschappelijke inpassing te stellen zoals die ook gelden bij de bouwblokken groter dan 1.5 ha.

Terug naar het bedrijf van Van Dorresteijn .

Het bedrijf van Van Dorresteijn is ingebouwd tussen de woningen en kon niet verder. Dorresteijn heeft het bedrijf na de bestemmingswijziging goed kunnen verkopen, maar iedereen heeft het wel laten gebeuren dat het bedrijf niet verder kon. Ook overheden hebben hierin een verantwoordelijkheid.
Bovendien is er de laatste jaren sprake van veel overlast van transport van mest en voer door een woonwijk. Om die reden is er o.i. sprake van algemeen belang dat dit bedrijf wordt verplaatst. Dit heeft de gemeente Soest eerder gemotiveerd. Zoals eerder is aangegeven is het voor van Dorresteijn niet mogelijk een bestaand bedrijf aan te kopen. Het lijkt dan toch redelijk dat in dit geval ook gezocht mag worden naar een andere locatie, die verplaatsing wel mogelijk maakt. De familie Van Dorresteijn heeft aangegeven voorkeur te hebben voor nieuwbouw aan de Peter van den Breemerweg, maar wil dat ook realiseren op een andere plaats binnen de gemeente Soest. Het nieuw te vormen bouwvlak heeft een maximale grootte van het bouwblok van 1 ha.

Bijdrage aan maatschappelijk belang

Voor het vestigen van een nieuw bedrijf is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij wijziging van een agrarisch perceel in een agrarisch bouwblok ontstaat een waardevermeerdering. Het lijkt redelijk dat de heer Van Dorresteijn om deze reden een bijdrage levert aan maatschappelijke belangen in zijn omgeving. Dit mede omdat van Dorresteijn ook een hogere prijs heeft ontvangen bij de verkoop van zijn huidige erf als gevolg van bestemmingswijziging, waardoor de bouw van 4 woningen mogelijk wordt. Daartegenover staat dat het bedrijf van Van Dorresteijn jarenlang stil heeft gestaan en niet verder ontwikkeld kon worden, zelfs is verkleind door de oprukkende woningbouw. Dat heeft ook veel kosten met zich meegebracht. Alles overziend is een bijdrage van Van Dorresteijn aan maatschappelijk belang bij nieuwvestiging gerechtvaardigd. Dit kunnen investeringen zijn in meer duurzaamheid, meer landschappelijke inpassing of recreatieve voorzieningen, die wellicht aansluiten op het te vestigen bedrijf.

Rollen

Doordat de zoektocht van de familie van Dorresteijn al even duurt heeft dit ook in de media aandacht gekregen. Ook in de raad van de gemeente Soest en bij een aantal Statenleden is de betrokkenheid bij het bedrijf van Van Dorresteijn groot. Dat kan gezien worden als een voorbeeld van empathie, echter de rol van de ondernemer moet wel helder blijven.
De familie Van Dorresteijn is de ondernemer, die hun bedrijfsgebouwen hebben verkocht omdat zij daar niet verder konden. Zij kunnen ervoor kiezen het bedrijf te beëindigen, andere activiteiten te gaan uitvoeren of het bedrijf voortzetten en een andere ruimte te

zoeken. De familie Van Dorresteijn heeft gekozen voor het laatste. Het is de verantwoordelijkheid van de ondernemer of hij daarin slaagt. Hij is op de hoogte van de tijd die het mogelijk kost om nieuw te kunnen bouwen en hij is verantwoordelijk voor het welslagen van zijn nieuwe bedrijfsopzet. De overheden, de gemeente Soest en de provincie Utrecht kunnen hem daarbij niet helpen en geven alleen de kaders aan waarbinnen de familie van Dorresteijn hun bedrijf kunnen uitoefenen. Door het voor de familie mogelijk te maken een nieuwe bedrijfsopzet binnen de gemeente Soest te realiseren is sprake van maximale inzet van de gemeente Soest en de provincie Utrecht.

Het advies samengevat

Het uiteindelijke advies in deze gaat echter breder dan het bedrijf van Van Dorresteijn en kan worden gezien in het belang van toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied van de provincie Utrecht. Bij het kopen van bestaande locaties voor agrarisch gebruik is er sprake van marktfalen en is het nadenken over de rol van de overheid gerechtvaardigd. Wij hebben de situatie van het bedrijf van de familie Dorresteijn daarom als casus gebruikt voor de regels van de PRV en zijn via deze route tot ons advies gekomen.
Kort samengevat adviseren wij te overwegen de regels voor nieuwvestiging voor agrarische bedrijven binnen de PRV te verruimen door deze ook toe te passen bij situaties in het algemeen maatschappelijk belang. Daarnaast stellen wij voor in die gevallen extra eisen te stellen aan dierwelzijn, milieu en landschappelijke inpassing.
In het geval van Van Dorresteijn is een extra bijdrage aan maatschappelijke voorzieningen verdedigbaar en kan naast de locatie van de Peter van de Bremerweg ook een andere locatie geschikt zijn.
Gezien het belang voor van Dorresteijn adviseren wij snel helderheid te geven en dit advies niet door te schuiven naar nieuwe beleidsdiscussies. Een vorm van hardheidsclausule of overgangsregeling is gezien de historie, de specifieke situatie en vooral de jarenlange onzekerheid zeker op zijn plaats. Voorwaarde is wel dat de familie Van Dorresteijn de bedrijfsopzet financieel haalbaar is, hetgeen door de familie wordt gegarandeerd.

Tenslotte

Na gesprekken met de provincie Utrecht, de gemeente Soest, de familie Van Dorresteijn, een aantal makelaars en organisaties en in samenwerking met O-gen zijn we gekomen tot bovenstaand advies.

Bijlage 7

PROVINCIE :: UTRECHT

A.G. van Dorresteijn
Insingerstraat 19
3766 MA Soest

VERZONDEN 13 DEC 2017

DATUM	12 december 2017	TEAM	GRO
NUMMER	81C43655	REFERENTIE	M.J. Buruma
UW BRIEF VAN		DOORKIESNUMMER	030-2583247
UW NUMMER		E-MAILADRES	maarten.buruma@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	Verslag cie RGW 23 oktober 2017	ONDERWERP	Stand van zaken zoektocht vestigingsplek voor uw bedrijf

Geachte heer Van Dorresteijn,

Met deze brief wil ik u graag informeren over de stand van zaken met betrekking tot de planning en besluitvorming voor een nieuwe locatie voor uw agrarisch bedrijf.
Zoals u weet verbiedt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) (PRV) in zijn huidige vorm aan gemeenten om in hun bestemmingsplannen nieuwe agrarische bouwvlakken op te nemen. Uw bedrijf bevindt zich in een bijzondere situatie, doordat het met name door de oprukkende woonbebouwing van de kern Soest steeds meer in de klem is gekomen. Daarom heb ik bij de behandeling van de PRV in Provinciale Staten op 12 december 2016 toegezegd om een zoektocht te helpen initiëren naar een bestaand agrarisch bouwvlak waar u uw bedrijf zou kunnen vestigen. Helaas heeft deze zoektocht geen bruikbaar resultaat opgeleverd.
Nu blijkt dat ondanks deze inspanningen er nog steeds geen mogelijkheid is ontstaan, ben ik in overleg met Provinciale Staten gegaan over een vervolg. De Commissie Ruimte, Groen en Water heeft hierover op 23 oktober 2017 duidelijke uitspraken gedaan. Ik ben nu bereid een flinke stap verder te gaan. U was bij genoemde commissie aanwezig, maar voor de duidelijkheid voeg ik hier het verslag van de commissie bij.
Ik ben bereid aan Provinciale Staten een voorstel te doen toekomen tot wijziging van de PRV, die zal inhouden dat er specifiek voor uw bedrijf op een concrete plek een uitzondering op bovengenoemd verbod wordt gemaakt. Tegelijk met de PRV zal daartoe ook de Provinciale Structuurvisie (Herijking 2016) (PRS) moeten worden aangepast, omdat wij voor uw specifieke situatie een uitzondering gaan maken op het daarin verwoorde beleid. Deze uitzondering zal ook in de PRS worden gemotiveerd.
Op basis van deze aanpassingen zal de gemeenteraad een bestemmingsplan kunnen vaststellen dat voorziet in een nieuw bouwvlak voor uw bedrijf. Burgemeester en wethouders van de gemeente Soest zijn bereid gebleken zo'n bestemmingsplan voor te bereiden.
Uiteraard moet dan wel bekend zijn, op welke plek dit bouwvlak moet landen. Mede op uitdrukkelijk verzoek van Provinciale Staten zal daarbij in eerste instantie worden gekeken naar de gronden en het gebouw die al in uw bezit zijn, aan de Peter van den Breemerweg. Of deze locatie daarvoor geschikt is, zal in overleg met de gemeente moeten worden vastgesteld. Omdat voor het beoordelen van die geschiktheid kennis nodig is van de aard, omvang en toekomstperspectief van uw bedrijf, verzoek ik u deze kennis zo snel mogelijk beschikbaar te stellen aan de gemeente. Ik heb begrepen dat er op 30 november 2017 een gesprek heeft plaatsgevonden bij

Dhr. P. van den Berg
Lid van het college van gedeputeerde staten
Archimedeslaan 6
Postbus 80300, 3508 TH Utrecht
T 030-2589111

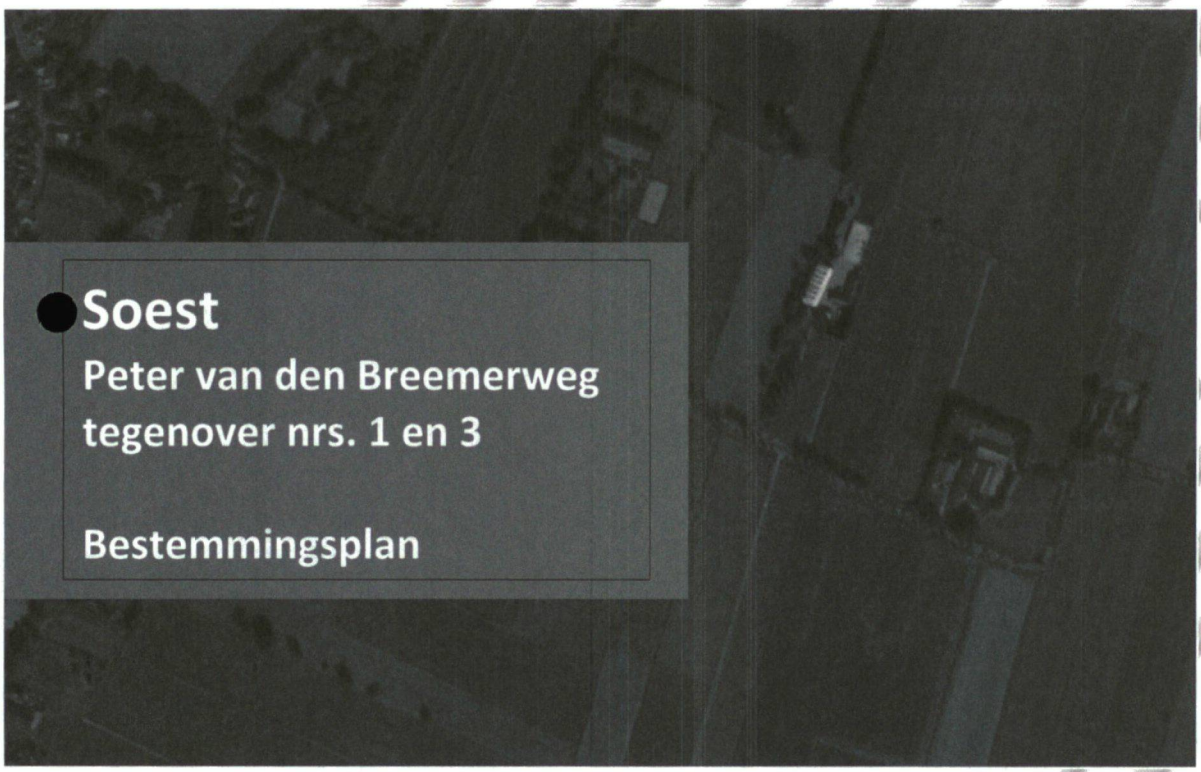
de gemeente tussen u en uw adviseurs en ambtenaren van gemeente en provincie. Daarbij zijn waarschijnlijk al afspraken gemaakt.
U begrijpt dat ik op dit moment geen garanties kan geven dat deze locatie haalbaar is. Het is zowel voor de gemeente als voor de provincie noodzakelijk dat de locatie past in de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Als de locatie haalbaar blijkt, dan is mijn voornemen met de gemeente afspraken te maken om de procedures voor de aanpassing van PRS en PRV zo snel mogelijk in procedure te brengen, afgestemd op de gemeentelijke procedure voor het bestemmingsplan. Voor beide procedures gelden wettelijke eisen die zorgvuldig in acht moeten worden genomen.
Mocht de locatie onverhoopt niet haalbaar blijken, dan is een nieuwe zoektocht nodig naar een andere locatie. Mocht dat aan de orde zijn dan zullen we daarover met u nieuwe afspraken maken.
Vanuit de provincie zullen wij u structureel op de hoogte houden van de stand van zaken, zodat we in goede samenwerking tot resultaat kunnen komen.

Ik hoop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

P. van den Berg
Gedeputeerde Ruimtelijke ontwikkeling, Economie en Toerisme, Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling en Energietransitie

Bijlage 8



Soest

Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3

Bestemmingsplan

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3

Soest

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0342.PvdBreemerweg-0001

projectnummer:
034200.20180197

opdrachtleider:
drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:
06-06-2018

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: BNSP

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

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planologische situatie**	**11**
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3	**Beleidstoets**	**15**
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**23**
4.1	Inleiding	23
4.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.3	Ecologie	24
4.4	Geur	26
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Water	29
4.7	Bodem	32
4.8	Verkeer en parkeren	33
4.9	Wegverkeerslawaai	33
4.10	Externe veiligheid	34
4.11	Archeologie	34
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**37**
5.1	Algemeen	37
5.2	Inleidende regels	37
5.3	Bestemmingsregels	37
5.4	Algemene regels	38
5.5	Overgangs- en slotregels	39
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**41**
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen toelichting 43

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan**

Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 4 **Quickscan Flora & Fauna**

Bijlage 5 **Geurberekening**

Bijlage 6 **Aerius berekening**

Bijlage 7 **Memo wegverkeerslawaai (SRM-I)**

Regels 59

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **61**

Artikel 1 Begrippen 61

Artikel 2 Wijze van meten 69

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **71**

Artikel 3 Agrarisch met waarden 71

Artikel 4 Leiding - Riool 79

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **83**

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 83

Artikel 6 Algemene bouwregels 84

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 86

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 87

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 88

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 89

Artikel 11 Overige regels 90

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **91**

Artikel 12 Overgangsrecht 91

Artikel 13 Slotregel 92

Bijlagen regels 93

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan**

Bijlage 2 **Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 3 **Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit**

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

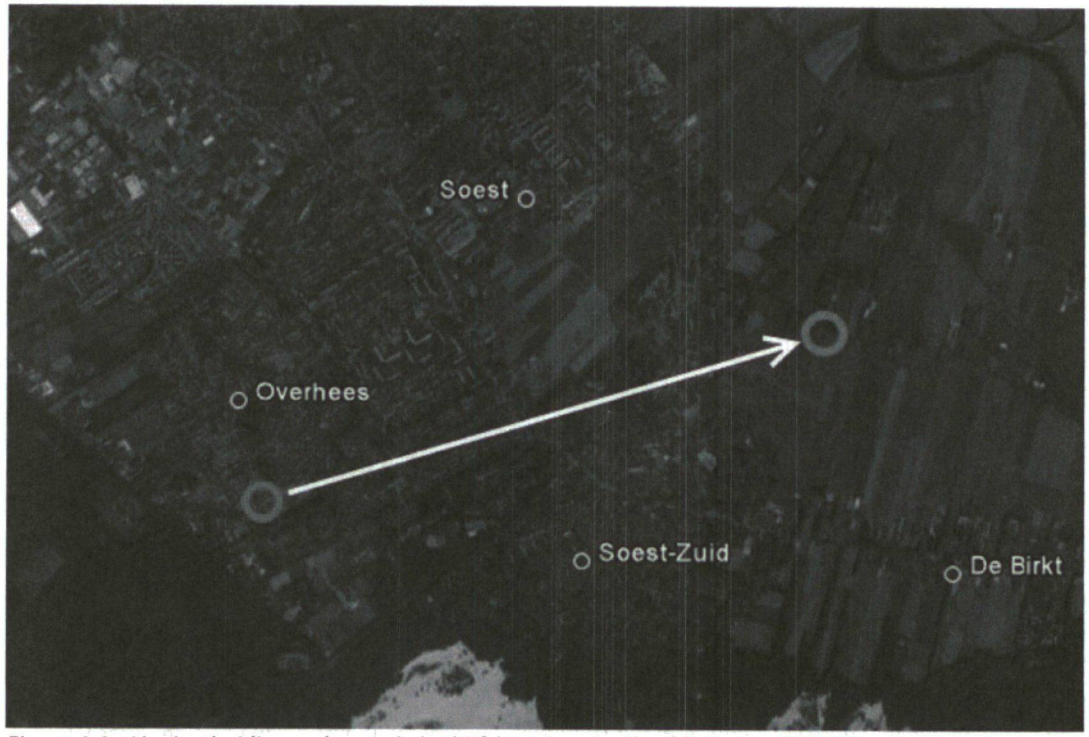
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het grondgebonden zoogkoeienbedrijf van initiatiefnemer dhr. Van Dorresteijn is sinds 1969 gevestigd aan de Insingerstraat 19 te Soest. In de loop van de jaren heeft het bedrijf steeds meer grond verworven in de Eempolder. Deze locatie ligt aan de andere kant van de kern Soest, aan de rand van de wijk Overhees en nabij het gehucht Hees (figuur 1.1). De omliggende woningen en functies belemmerden de ontwikkeling van het agrarische bedrijf op die plek. Vanuit dat oogpunt heeft dhr. Van Dorresteijn 4,5 hectare grond met erf en een bestaande schuur gekocht aan de Peter van den Breemerweg, schuin tegenover huisnummers 1 en 3 (kavel L247). De verplaatsing van het bedrijf van de Insingerstraat naar deze locatie heeft de voorkeur van zowel de gemeente, de provincie als de initiatiefnemer. De toekomstbestendigheid van het bedrijf en de ruimtelijk-functionele inpassing zijn aan de Peter van den Breemerweg aanmerkelijk beter gewaarborgd dan op de huidige locatie.

Door middel van het in februari 2017 vastgestelde wijzigingsplan 'Insingerstraat 19' is de agrarische bestemming van het huidige agrarische bedrijf inmiddels verwijderd. Hiervoor zijn vier nieuwe woningen in de plaats gekomen. Het agrarisch bedrijf werd hiermee uit de dichtbebouwde omgeving geplaatst, waar het in de afgelopen decennia volledig ingeklemd door woningen. Ook de dagelijkse en hinderlijke transporten van voer, mest en dieren door de woonwijken van Soest kwamen hiermee te vervallen.

Op de beoogde bedrijfslocatie aan de Peter van den Breemerweg ligt een agrarische bestemming met een aanduiding voor een agrarisch bedrijfsgebouw (veldschuur). Om de volwaardige vestiging van het agrarische bedrijf hier mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.1 - Ligging huidige en beoogde bedrijfslocatie. Kaartbeeld: Google Earth.

1.2 Plangebied

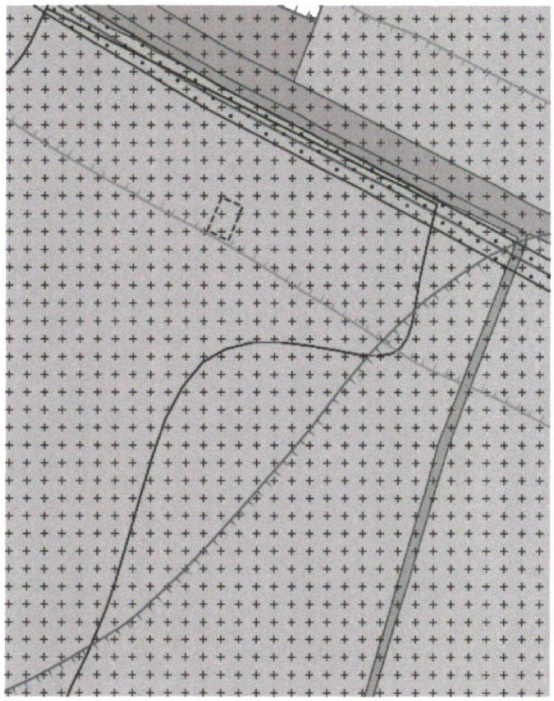
Het plangebied betreft een deel van het kadastrale kavelnummer L247, aan de noordgrens begrenst door de Peter van den Breemerweg en aan de westkant door een watergang. Het plangebied bestaat uit het nieuwe agrarische bouwvlak, aangevuld met de aangrenzende gronden waarvan de archeologische dubbelbestemming is komen te vervallen naar aanleiding van het archeologische onderzoek dat is uitgevoerd (zie paragraaf 4.11).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan op de locatie Peter van den Breemerweg (kavel L247) is 'Landelijk Gebied', vastgesteld op 19 december 2013. Op het kavel rust de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak. De bestaande veldschuur is door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven.

Verder rusten op de locatie van het beoogde bouwvlak (zie figuur 1.2) momenteel de volgende relevante gebiedsaanduidingen of dubbelbestemmingen:

- de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' aan de voorzijde van het perceel, die regelt dat bij nieuwe geluidgevoelige functies akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan;
- de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 17', echter is deze is door een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van 26 januari 2014 verwijderd.
- de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' (west- en noordkant van het beoogde bouwvlak; onderzoeksdrempel 100 m2 en 30 cm -mv) en 'waarde - Archeologie - Lage verwachting' (zuidoostkant; onderzoeksdrempel 10.000 m2 en 30 cm -mv)). Vanaf de genoemde drempels is het noodzakelijk om d.m.v. onderzoek aan te tonen dat de archeologische waarden niet worden aangetast.



Figuur 1.2 - Huidige planologische situatie van het plangebied (born: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

Het vervolg van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen beschreven, door in te gaan op zowel de huidige als de beoogde situatie;
- hoofdstuk 3 omvat een toetsing van de ontwikkeling aan het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid voor wat betreft de omgevingsaspecten beoordeeld;
- de regels en verbeelding worden toegelicht in hoofdstuk 5, ook wel de juridische plantoelichting genoemd;
- tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planologische situatie

2.1 Huidige situatie

Het kadastrale perceel L247, waarbinnen het plangebied is gesitueerd, is momenteel ingericht en in gebruik als weiland (zie figuur 2.1). Het gaat om een rechthoekig perceel met de oriëntatie noordnoordoost - zuidzuidwest. Bovenin het perceel, op circa 40 meter afstand van de Peter van den Breemerweg, bevindt zich een agrarische veldschuur. Rondom deze veldschuur worden momenteel enkele hooibalen opgeslagen. Verder is het plangebied onbebouwd.



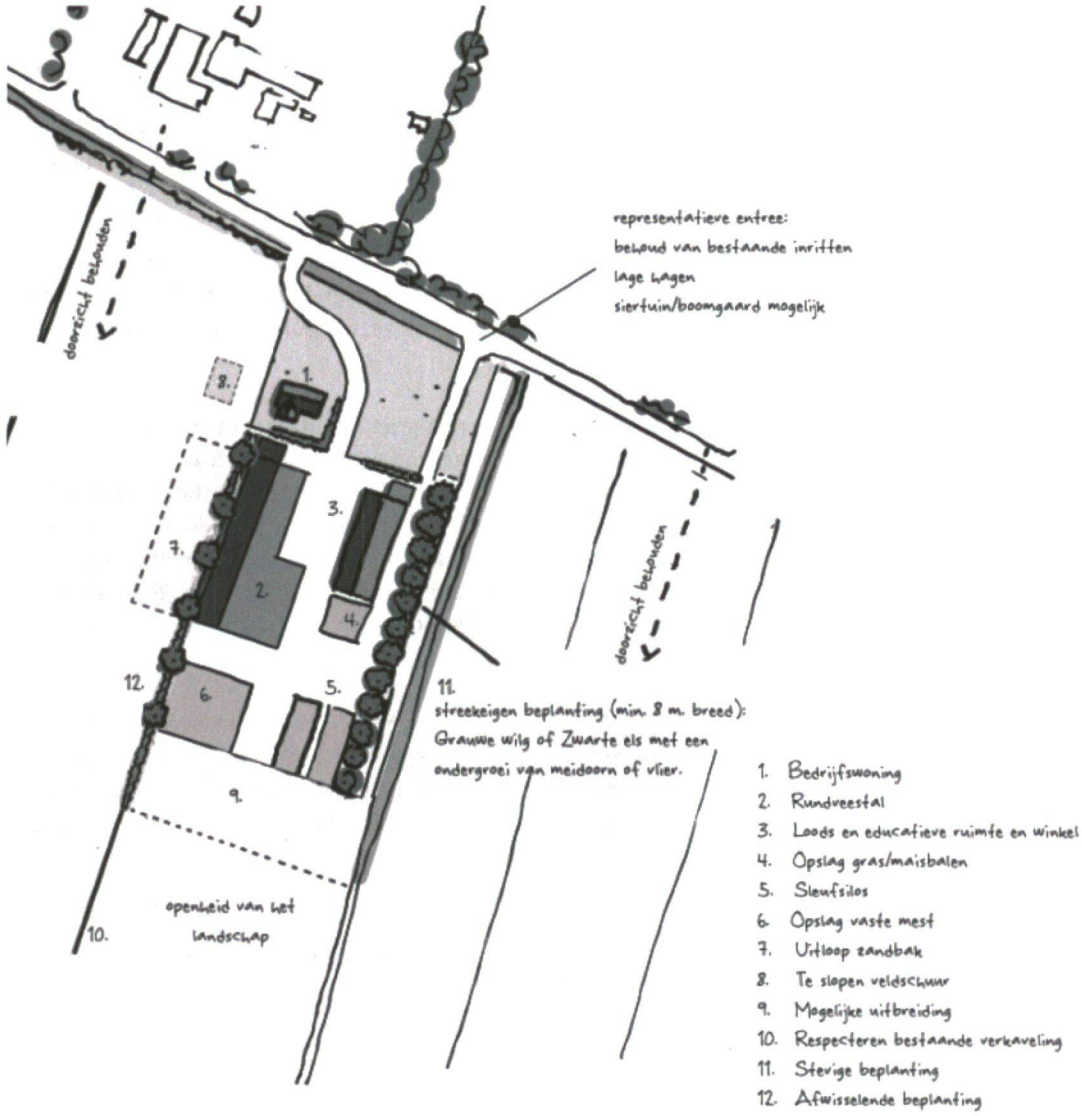
Figuur 2.1 - Luchtfoto met daarin het beoogde bouwvlak.

Landschappelijke context
De Eempolder ligt in het Nationaal landschap Arkenheem-Eemland. Het karakter van de Eempolder wordt bepaalt door de karakteristieke slagenverkaveling. In de openheid van dit weidegebied liggen solitaire boerderijen. De beplanting concentreert zich rondom de erven en de linten. De bebouwing aan de Peter van den Breemerweg is gericht op de weg. Tussen de bebouwing zijn doorzichten richting het landschap. Ten noorden van de Peter van den Breemerweg doorkruist de spoorlijn tussen Amersfoort en Baarn het slagenlandschap. Het is daarmee niet alleen een functionele, maar ook visuele grens. Het spoor ligt namelijk op een dijk met steile taluds. De noordelijke grens van de polder wordt gevormd door de Eem. De Peter van den Breemerweg ligt ingeklemd tussen Soest ten westen Amersfoort ten oosten. In het zuiden ligt een oud bebouwingslint dat die functie doet als de doorgaande weg N221 tussen de twee kernen.

In het deel van de Peter van den Breemerweg ter hoogte van het plangebied is ten opzichte van de rest van de Eempolder relatief veel beplanting aanwezig, met name in de vorm van houtwallen en erfbeplanting. Het betreft een overgangsgebied van de bebouwing in het dorp naar het open polderland meer noordwestelijk.

2.2 Nieuwe situatie

Het voornemen is om op de planlocatie een agrarisch bedrijf te realiseren, waar de bedrijfsactiviteiten van dhr. Van Dorresteijn duurzaam kunnen worden voortgezet. Hiertoe wordt met dit bestemmingsplan een bouwvlak van één hectare opgenomen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bouwvlak biedt de ruimte voor de te bouwen bedrijfswoning, rundveestal, loods, educatieve ruimte en winkel, buitenopslag en sleufsilo's. Een schets van de beoogde situatie is hieronder opgenomen als figuur 2.2.



Figuur 2.2 - Landschappelijke schets, met inpassingsmaatregelen

Terreininrichting

De bedrijfswoning wordt aan de voorzijde van de weg gesitueerd, ter hoogte van de westelijke inrit van het perceel L247. Op het achtererf, vanaf ca. 50 meter van de weg, wordt het agrarisch bedrijfsterrein ingericht met vooraan de rundveestal en een loods, en achteraan de opslag van mest, de opslag van gras- en maïsbalen en sleufsilo's. Bij, dan wel in de loods, worden ook vier paardenboxen, een educatieve ruimte en een winkel ingericht. Deze gebouwen en bouwwerken worden allen op de lengterichting van de plaatselijke verkaveling georiënteerd. Direct westelijk van de rundveestal wordt een uitloopzandbak aangelegd. Deze komt buiten het bouwvlak te liggen.

Landschappelijke inpassing

De schets die is opgenomen als figuur 2.2 toont ook op welke manier het nieuwe agrarische bedrijf landschappelijk wordt ingepast. Als entree blijven de inritten die nu al de doorgang vormen van de doorgaande weg naar het perceel, over de sloot die parallel aan de weg loopt, behouden. De ruimte tussen het achtererf en de weg wordt als voortuin ingericht, mogelijk met een siertuin en/of boomgaard. De stal en loods op het achtererf worden door hagen aan het zicht vanaf de weg ontnomen.

Aan weerszijden wordt het erf ingepast met streekeigen beplanting van enkele meters breed, zoals met grauwe wilg of zwarte els, met een ondergroei van meidoorn of vlier. Deze inpassing wordt langs bestaande structuren (greppel en sloot) aangelegd. Aan de achterzijde blijft het erf open, met vrij zicht over het weideland. Door deze inpassing ontstaat er een representatief agrarisch erf op deze plek, dat wat qua beplanting, oriëntatie en erfopbouw past in de omgeving en zichtbare verrommeling beperkt.

Toelichting op de beoogde bedrijfsvoering
Op het bouwvlak worden de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning zo gesitueerd dat er nog voldoende ruimte is om de dieren met 24-uurs toezicht te huisvesten en te weiden. Daarnaast is het in de winter mogelijk alle dieren in de nabijheid van het wintervoer te huisvesten zonder allerlei transport van dieren, voer en mest door de woonomgeving van Soest.

Doordat dhr. van Dorresteijn in de afgelopen jaren voldoende grond bij deze locatie heeft verworven (eigendom en pacht) kan het bedrijf zogenaamd extensief gerund worden. Dit betekent dat dieren en land in balans zijn en er dus geen voer van elders gehaald hoeft te worden, de mestafzet weer op het eigen land uitgereden kan worden en dat er geen behoefte is aan aanvullende kunstbemesting waardoor het bedrijf op circulair-economische wijze wordt uitgeoefend met een lage milieudruk. Hierbij is het doel de producten in de directe omgeving afzet te zetten. Om dit te realiseren met eigen arbeid en in harmonie voor een sociaal gezinsleven is het nodig om het bedrijf op een locatie in de nabijheid van de landerijen te concentreren.

De veehouderij bestaat nu uit 95 stuks dieren – 45 zoogkoeien en 50 pinken en kalveren. Het bedrijf was twee jaar geleden groter, maar in verband met de mogelijke verhuizing zijn noodzakelijke investeringen in één van de schuren aan de Insingerstraat niet gedaan en is de veestapel ingekrompen. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering is een groei naar 150 stuks vee op de nieuwe locatie gewenst.

Toelichting op de locatiekeuze en positionering bouwvlak
Met de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf aan de Peter van den Breemerweg, wordt er een bouwperceel toegevoegd in een deel van de Eempolder waar openheid, weidsheid en de slagenverkaveling kenmerkende en te behouden kwaliteiten zijn. De locatiekeuze en de exacte positionering van het bouwvlak zijn daarom van groot belang. Bij de gekozen locatie en positionering speelden de volgende overwegingen mee:

- om aantasting van het vrije zicht van de overburen op de nrs. 1 en 3 te beperken, is het bouwvlak aan de uiterste oostkant van het kadastrale perceel L247 gepositioneerd. Hierdoor blijft er direct tegenover deze burgerwoning sprake van uitzicht/ zicht op de openheid. De bestaande veldschuur en de opslag daaromheen, die nu meer westelijk en dus meer in het zicht van de overburen liggen, worden gesloopt;
- eveneens met het oog op het zicht van de overburen en de ruimtelijke beleving en het zicht op Amersfoort vanaf de Peter van den Breemerweg, is het bouwvlak op enige afstand van de weg gepositioneerd. Het erf met de bedrijfsbebouwing wordt bovendien landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting (zie het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 voor details);
- het bouwvlak is in de lengterichting van de slagenverkaveling gepositioneerd (oriëntatie noordnoordoost-zuidzuidwest), en sluit aan weerszijden aan op een bestaande kavelgrens (greppel of sloot). Ook de gebouwen zijn op deze wijze georiënteerd;
- de gekozen locatie ligt aan het westelijke deel van de Peter van den Breemerweg, waar zich tevens al een legale veldschuur bevond. Wat het verstorende effect op de openheid en weidsheid betreft, is deze locatie te verkiezen boven een locatie langs de Peter van den Breemerweg die meer naar het oosten ligt. Ten westen van de locatie is sprake van relatieve verdichting door enkele houtsingels en omzoomde erven aan weerszijden van de weg. Meer oostelijk neemt de openheid sterk toe, en daarmee het ruimtelijk-visuele effect van een eventuele ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Beleidstoets

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken is een aanpak geformuleerd die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Toetsing en conclusie
De inhoud van de SVIR is van een dusdanig abstractieniveau dat er van belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Peter van den Breemerweg geen sprake is.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vastgelegd. De 'ladder' vereist bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een onderbouwing van de noodzaak en locatieafweging.

Toetsing en conclusie
Een agrarisch bedrijf wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling of een stedelijke voorziening waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. Toetsing aan de 'ladder' is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijkt in 2016)
In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS), vastgesteld op 12 december 2016, staat het ruimtelijk beleid beschreven voor de periode tot 2028. Hierin geeft de provincie aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. Deze uitvoering wordt deels gegeven via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, eveneens vastgesteld op 12 december 2016) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De provincie wil onder met de PRS en de PRV invulling geven aan de filosofie: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Daarbij wordt er gestreefd naar een omslag van toetsings- naar ontwikkelingsplanologie, die zich onder meer uit in minder kwantitatieve normering en juist meer kwalitatieve randvoorwaarden waaronder ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De provincie wil Utrecht aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier dat in de PRS wordt uitgewerkt is daar op gericht en omvat een viertal pijlers:
- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;

- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Voor de gewenste ontwikkeling aan de Peter van den Breemerweg in Soest zijn in het bijzonder de pijlers 'beschermen kwaliteiten' en 'dynamisch landelijk gebied' uit de PRV relevant. In tabel 3.1 wordt het relevante beleid uit de PRS en de PRV opgesomd en wordt de voorliggende ontwikkeling hieraan getoetst.

Tabel 3.1 - Toetsing aan PRS en PRV

Landschap Eemland	
PRS (§5.2.1)	Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Voor het landschap Eemland zijn dat de volgende: - extreme openheid; - slagenverkaveling - veenweidekarakter - historie van de Zuiderzee; - Grebbelinie - overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort). Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Eemland verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.
PRV (art. 1.8)	Lid 3: 'Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.'
Toetsing	Voor de locatie aan de Peter van den Breemerweg is met name de slagenverkaveling en het veenweidekarakter relevant. Hoewel de verplaatsing naar deze locatie nieuw ruimtebeslag in de Eempolder met zich meebrengt, is de aantasting van het veenweidekarakter beperkt door de locatiekeuze, inrichting en wijze van inpassing. Zo worden het erf en de gebouwen georiënteerd op de aanwezige slagenverkaveling. De toekomstbestendigheid van het extensieve agrarische bedrijf, dat veel gronden in de Eempolder heeft, verbetert met de verplaatsing. Dit betekent een versterking voor het veenweidekarakter van het omliggende landschap. De kernkwaliteit extreme openheid is in dit deel van de polder niet van toepassing, omdat het een relatief verdicht overgangsgebied betreft. Wel is het zichteffect (beleving van de openheid) een belangrijke overweging geweest bij de locatiekeuze en de positionering van het bouwvlak, zoals meer uitvoerig uiteengezet in paragraaf 2.2. In het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan, bevat een landschappelijke analyse, een beeldkwaliteitskader en een meer gedetailleerde beschrijving van de landschappelijke inpassingsmaatregelen. De landschappelijke schets hierbij (zie ook figuur 2.2) is juridisch verankerd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels.
Agrarische bedrijven (nieuwvestiging of verplaatsing)	
PRS (§7.3.1)	Omdat door de voortgaande schaalvergroting voldoende bouwkavels van stoppende bedrijven beschikbaar komen en om verstening en aantasting van het landschap te voorkomen, wordt geen nieuwvestiging van landbouwbedrijven toegestaan. Bij verplaatsing van melkveehouderij en fruitteelt binnen de provincie wordt ervan uitgegaan dat hervestiging doorgaans op een vrijkomend agrarisch perceel kan plaatsvinden.

	Toch kan nieuwvestiging hiervoor in de vorm van bedrijfsverplaatsing binnen de provincie in specifieke situaties nodig zijn voor de realisatie van internationale natuurdoelen. Als er geen geschikt vrijkomend agrarisch bouwperceel beschikbaar is, wordt hier hieraan alleen mee binnen een integrale, gebiedsgerichte aanpak waarbij ook rekening wordt gehouden met natuur, landschap, recreatie en infrastructuur.
PRV (art. 2.1)	Lid 2: 'Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'agrarische bedrijven' bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij het gaat om de verplaatsing van een grondgebonden landbouwbedrijf voor het voldoen aan internationale natuurverplichtingen.' Lid 10 'Een ruimtelijk besluit voor de gronden die zijn aangewezen als 'Bestaand agrarisch bedrijf' bevat bestemmingen en regels die voorzien in de nieuwvestiging van het grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een rundveehouderij dat voorheen gevestigd was aan de Insingerstraat 19 te Soest, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: 1. de omvang van het agrarisch bouwperceel bedraagt maximaal 1 hectare, en 2. gebouwen inclusief maximaal één bedrijfswoning worden uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel toegestaan, en 3. het ruimtelijk besluit regelt dat: (a) andere vormen van detailhandel dan de nevenactiviteit particuliere verkoop van vleespakketten niet zijn toegestaan, en (b) het gebruik van gebouwen voor deze nevenactiviteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf met een maximum van 100 m2, en 4. het ruimtelijk besluit bevat de voorwaardelijke verplichting dat gelijktijdig met de uitvoering van bouwwerken wordt voorzien in de realisering van een goede landschappelijke inpassing met de daarbij behorende instandhoudingsverplichting van deze inpassing, en 5. bij het ontwerpen van de onder 4 bedoelde landschappelijke inpassing worden de kernkwaliteiten die worden genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap bij deze verordening in acht genomen, en 6. gemotiveerd wordt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten die worden genoemd in de onder 5 genoemde Bijlage.'
Toetsing	In dit geval gaat het om de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op gronden die zijn aangewezen als 'Bestaand agrarisch bedrijf', zoals genoemd in lid 10. Aan de zes voorwaarden die worden genoemd in lid 10 wordt voldaan: 1. op de verbeelding is een bouwvlak van 1 hectare vastgelegd; 2. in de regels is vastgelegd dat gebouwen en maximaal één bedrijfswoning uitsluitend binnen het agrarische bouwvlak zijn toegestaan; 3. deze voorwaarde is geborgd in de regels van de agrarische bestemming; 4. er is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen ten aanzien van het realiseren en instandhouden van de landschappelijke inpassing van het perceel, conform het daartoe opgestelde plan; 5. bij de landschappelijke inpassing van het perceel worden de kernkwaliteiten in acht genomen, zoals nader is toegelicht bij de toetsing aan art. 1.8 van de PRV. Zie ook het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1. 6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals nader is toegelicht bij de toetsing aan art. 1.8 van de PRV. Zie ook het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1.
Recreatiezone	
PRS (§7.4.1)	De provincie wil de bestaande recreatieve voorzieningen in de recreatiezones behouden en waar nodig versterken. Hiervoor wordt geregeld dat in de recreatiezones geen

	ontwikkelingen plaats kunnen vinden die behoud en realisatie van recreatief groen belemmeren.
PRV (art. 3.17)	Lid 2: 'Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Recreatiezone' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de instandhouding en de bereikbaarheid van bestaande recreatieve voorzieningen.'
Toetsing	De ontwikkeling aan de Peter van den Breemerweg staat de instandhouding en de bereikbaarheid van recreatieve voorzieningen in dit gebied niet in de weg. Door het faciliteren van een landschappelijke drager van dit landschap, wordt de kernkwaliteit van het veenweidekarakter versterkt en daarmee de belevingswaarde voor recreanten.

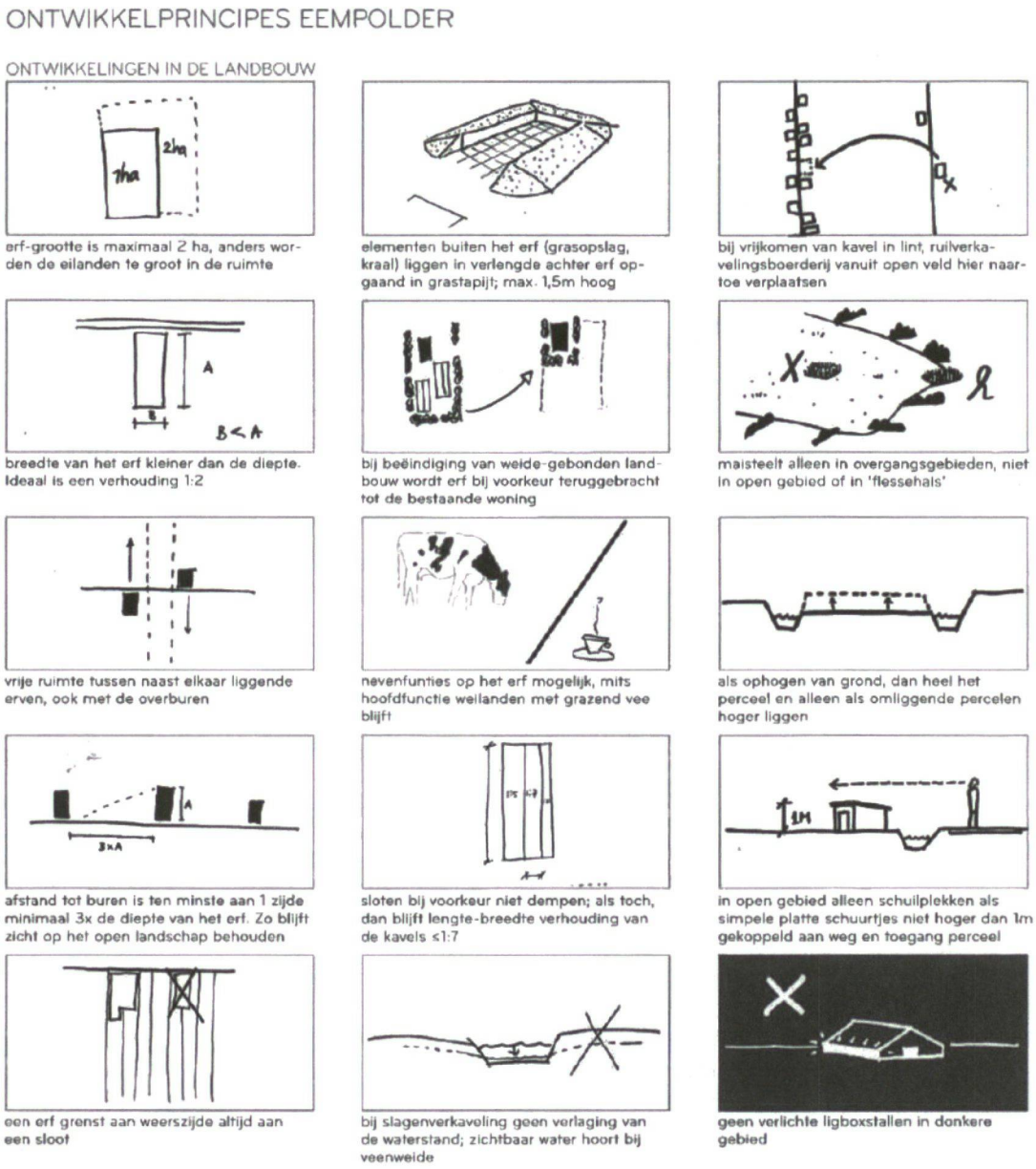
Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

Binnen het Utrechtse landschap 'Eemland' valt het projectgebied in het deelgebied 'Eempolder'. In de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen worden de vier kernkwaliteiten zoals opgesomd in tabel 2.1 benoemd. De ambities met betrekking tot deze kernkwaliteiten zijn toegespitst op het versterken van de openheid en op bijzondere aandacht voor de randen van de openheid.

De ambities zijn in de kwaliteitsgids uitgewerkt in een aantal richtpunten. De volgende zijn relevant voor de ontwikkeling aan de Peter van den Breemerweg:

- behoud van een continue open ruimte langs de Eem;
- behoud van een doorlopend grastapijt, waarop vooral koeien grazen;
- vermijden van nieuwe bebouwing in open gebied, bebouwing hoort zoveel mogelijk in de bestaande linten thuis;
- transparant houden van de boerderijlinten in Eemland.

Daarnaast worden in het gebiedskatern Eemland voor de verschillende deelgebieden ontwikkelprincipes meegegeven, onder meer voor ontwikkelingen in de landbouw (zie figuur 3.1). De ontwikkelprincipes zijn, net als de kwaliteitsgids zelf, opgesteld om inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen, namelijk op z'n manier dat de kernkwaliteiten worden zeker gesteld of zelfs beter beleefbaar worden. Het zijn dan ook geen bindende regels, maar nadrukkelijk principes die inspiratie geven voor de inpassing en vormgeving van ontwikkelingen in het landschap.



Figuur 3.1 - Ontwikkelprincipes voor de landbouw in de Eempolder (bron: Gebiedskatern Eemland)

Toepassing en conclusie

De ontwikkeling aan de Peter van den Breemerweg brengt nieuw ruimtebeslag in de Eempolder met zich mee. Het betreft echter geen stedelijke functie, maar een extensief agrarisch bedrijf met weidegrond in de directe omgeving. Dit komt het 'grastapijt' en de beleefbare 'koe in de wei' ten goede, conform de ambities uit de Kwaliteitsgids. Het zicht op de Eem wordt door deze ontwikkeling niet aangetast. De bebouwing ligt niet centraal in de polder, maar sluit aan bij een relatief verdicht deel van dit deel van de Eempolder. Mede door de positionering schuin tegenover (in plaats van direct tegenover) de burgerwoningen op de nrs. 1 en 3 blijft de transparantie van het 'lint' ook met deze ontwikkeling hoog.

De beoogde inpassing van het agrarische bedrijf gebeurt in lijn met het grootste deel van de relevante ontwikkelprincipes uit de kwaliteitsgids, bijvoorbeeld voor wat betreft de erfgrootte (kleiner dan 2ha), de breedte-lengteverhouding (nagenoeg 1:2), de oriëntatie op de aanwezige slagverkaveling en het

behoud van het (zicht op het) open landschap. Op het punt van de vrije ruimte ten opzichte van de overburen wordt vanwege de situatie ter plekke afgeweken van de ontwikkelprincipes. Het bouwvlak wordt niet direct, maar schuin tegenover de overburen gesitueerd, zonder de vrije ruimte die in één van de ontwikkelprincipes wordt verbeeld. Een verschuiving naar een meer oostelijk kavel, waardoor een dergelijke vrije ruimte wordt gecreëerd, zou namelijk een grotere impact hebben op de openheid en weidsheid van dit deel van de Eempolder. Vandaar dat ervoor gekozen is om het bouwvlak binnen het kadastrale perceel L247 te situeren, maar dan wel aan de oostkant met het oog op het zicht van de overburen.

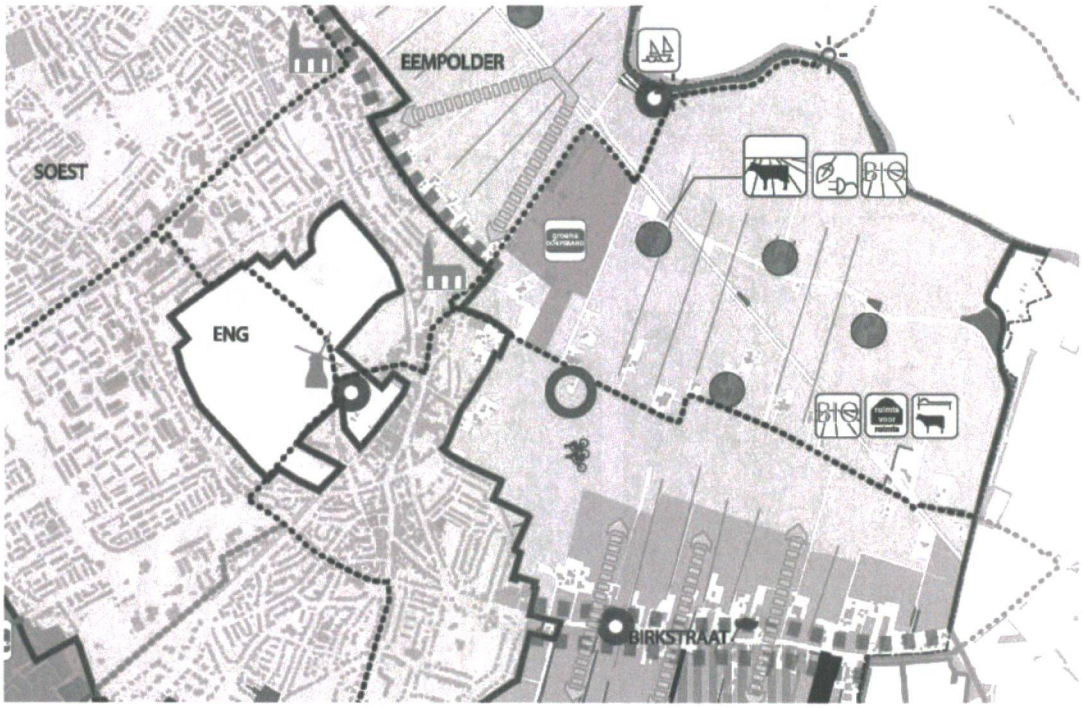
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009-2020 - Een groen en levendig Soest, nu en in de toekomst
In de structuurvisie bepaalt de gemeente de hoofdlijnen van haar toekomstig ruimtelijk beleid. De structuurvisie stelt de gemeente in staat sturing te geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De Eempolder is in de ruimtelijke analyse van de structuurvisie als een te behouden open weidelandschap gekarakteriseerd. Het behouden van zichtrelaties en de openheid zijn hier van belang. Stedelijke ontwikkelingen als woningbouw worden hier als ongewenst benoemd. De structuurvisie gaat slechts in hoofdlijnen in op de ruimtelijke koers in het buitengebied. Kaders en richtlijnen voor de (her)inrichting van nieuwe agrarische bedrijven worden niet gegeven. Wel wordt de noodzaak genoemd om beleid te ontwikkelen voor het buitengebied. de Gebiedsvisie Landelijk gebied Soest is hier een uitwerking van.

Toetsing en conclusie
De ontwikkeling aan de Peter van den Breemerweg past binnen de structuurvisie: er volgen hieruit geen belemmeringen voor de gewenste uitbreiding.

Gebiedsvisie Landelijk gebied Soest (2012)
De Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest vormt een integrale visie op toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Gebaseerd op de trends in de agrarische sector, waar bedrijven op termijn ofwel (moeten) kiezen voor schaalvergroting of voor verbreding van de activiteiten, kunnen in het landelijk gebied zeer uiteenlopende ruimteclaims worden verwacht. Dit, in combinatie met de wens om de landschappelijke kwaliteit en diversiteit te beschermen en versterken, vraagt om een visie op toekomstige ontwikkelingen. De visie onderscheidt daarbij verschillende gebieden, die ieder afzonderlijk hun eigen landschappelijke kwaliteiten kennen en wisselend geschikt zijn voor bepaalde functies.

Figuur 3.2 toont de locatie van het nieuwe agrarische bedrijf op de visiekaart. Het kavel ligt in de geel gekleurde landbouwzone, gekarakteriseerd als 'hoog productief, schaalvergroting, intensivering, verbreding, biologisch'.



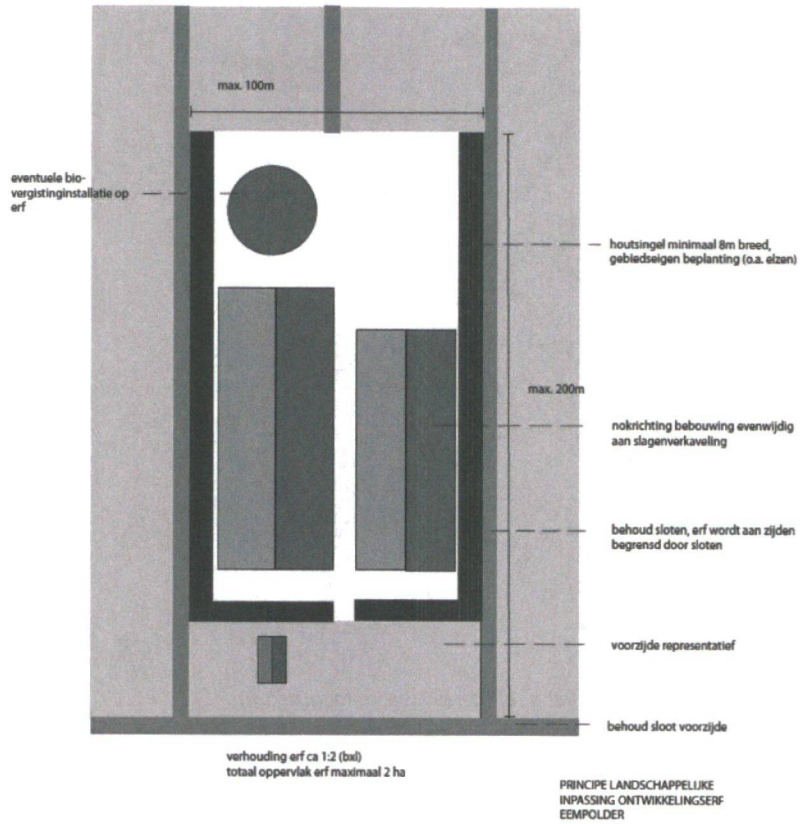
Figuur 3.2 - Visiekaart, de blauwe cirkel geeft de ontwikkellocatie aan.

Visueel-ruimtelijke kwaliteit Eempolder

In de Gebiedsvisie wordt verder ingegaan op de beeldkwaliteit van de Eempolder. Daarbij gaat het in de eerste plaats om het behoud van de belangrijkste visueel-ruimtelijke kwaliteiten, namelijk openheid, het agrarische karakter en de karakteristieke slagenverkaveling. Op kavelniveau worden zaken als een sobere en gebiedseigen erfbeplanting, behoud van de verkavelingsmaten, bescheiden gebruik van inrichtingselementen als hekwerken en traditioneel kleurgebruik als aandachtspunten aangemerkt.

Aandachtspunten bij 'ontwikkelingserven'

De gebiedsvisie benoemt een aantal aandachtspunten bij agrarische ontwikkelingen in het algemeen en agrarische uitbreidingen of 'ontwikkelingserven' in het bijzonder. Hiermee wordt gedoeld op een beperkt aantal bestaande agrarische bedrijven met ontwikkelperspectief. De ontwikkellocatie is niet als ontwikkelingserf aangemerkt. Omdat nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing in de gebiedsvisie niet als zodanig wordt benoemd, wordt aangesloten op deze aandachtspunten. Voor een groot deel sluiten ze aan op de ontwikkelprincipes uit de Kwaliteitsgids. Het gaat onder meer om een lengte-breedteverhouding van 2:1, een maximale erfgrootte van 2 ha, sloten aan weerszijden van het erf, erfbeplanting van minimaal 8 m breed aan weerszijden en één laag met kap als uitgangspunt voor alle gebouwen. In de model-inrichtingsschets in figuur 3.3 zijn deze aandachtspunten verwerkt.



Figuur 3.3 - Principe landschappelijke inpassing ontwikkelingserf Eempolder

Toepassing en conclusie

In de Gebiedsvisie wordt nieuwvestiging als ontwikkelingstype niet nader benoemd of beschreven. Omdat het hier gaat om een verplaatsing van een agrarisch bedrijf, namelijk naar een bedrijfsmatig en ruimtelijk-functioneel geschiktere locatie binnen de gemeente (zie paragraaf 1.1), past de ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten zoals in de Gebiedsvisie uiteengezet.

De inrichting en inpassing van het agrarische bedrijf van dhr. Van Dorresteijn sluit aan op de principes c.q. aandachtspunten en de visueel-ruimtelijke kwaliteiten die in de Gebiedsvisie worden geformuleerd, zoals ook naar voren komt in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1).

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Bij de onderbouwing van een bestemmingsplan dient inzicht te worden gegeven in de mogelijke milieugevolgen. De initiatiefnemer heeft nog geen definitieve keuze gemaakt in het dieraantal en het stalsysteem. De emissies van geur, fijn stof en ammoniak kunnen daarmee variëren. Binnen dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de flexibiliteit die wordt geboden aan agrarische bedrijven in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat betekent dat binnen de kaders van het bestemmingsplan de ontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk is. De oprichting van een intensieve veehouderij is uitgesloten (waarmee de potentiële milieu-impact wordt beperkt). Ook is in de planregels vastgelegd dat geen sprake mag zijn van overschrijding van de drempelwaarden zoals vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage.

Om een beeld te geven van de milieugevolgen is aansluiting gezocht bij het aangeleverde ondernemersplan bedrijfsverplaatsing André van Dorresteijn. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Voor de geur en ammoniak berekening is uitgegaan van het aantal dieren en de verdeling daarvan zoals weergegeven in tabel 5.1.1 van het ondernemersplan bedrijfsverplaatsing André van Dorresteijn. In tabel 4.1 is de verdeling van het aantal dieren weergeven met de bijbehorende emissies.

Tabel 4.1 - Diertabel toekomstige situatie

diersoort	rav-code	aantal	ammoniak (kg) /dier	ammoniak (kg) / totaal	geur Oue / dier	geur Oue / totaal	fijn stof (g PM 10 dier / jaar)	fijn stof (g PM 10 totaal / jaar)
zoogkoeien > 2 jr.	A 2.100	56	4,1	229,6	0	0	86	4816
zoogkoeien < 2 jr.	A 3.100	45	4,4	198	0	0	38	1710
vleeskalveren tot 8 maanden	A 4.100	49	3,5	171,5	35,6	1744,4	33	1617
	Totaal	**150**		**599,1**		**1744,4**		**8143**

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in het kader van de aan te vragen Omgevingsvergunning milieu een meer gedetailleerde toetsing aan de wettelijke milieunormen plaatsvinden. Op dat moment is er sprake van een gedetailleerd uitgewerkt plan waarin een definitieve keuze zal zijn gemaakt in de diersoort en het stalsysteem.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Zoals in de inleiding is beschreven blijft de voorgenomen ontwikkeling onder de drempelwaarden uit Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D14. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. In deze beoordeling is ook een doorkijk gegeven naar de effecten in combinatie met andere ontwikkelingen in de omgeving. Uit deze beoordeling blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen (zie bijlage *) Op basis van deze beoordeling heeft de gemeente Soest een besluit genomen dat voor het voorgenomen plan geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk is (bijlage *).

* Vormvrije MER-beoordeling volgt bij het opleveren van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

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

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

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

Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden

plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

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

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

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

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.
Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Utrecht
In de provincie Utrecht wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het in of op de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage II bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bunzing, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De beoogde locatie is niet gelegen in of nabij een NNN-gebied (Nationaal Natuurnetwerk) of WAV gebied (Wet Ammoniak en Veehouderij). Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied betreft de Arkenheem en is gelegen op 8 km van de planlocatie. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000 gebied betreft de Oostelijke vechtplassen op ca. 12 km van het plangebied. In nabijheid van het plangebied is geen weidevogelgebied aanwezig. Vanwege de afstand tot natuurgebieden zal de ontwikkeling niet leiden tot negatieve effecten als areaalverlies, versnippering, effecten op de waterhuishouding of verstoring. Mogelijk is er wel invloed in de vorm van stikstofdepositie (bijdrage aan verzuring en vermesting). Middels het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma Aerius is een indicatieve berekening gemaakt op basis van de diertabel zoals opgenomen in tabel 4.1. Voor de Aerius berekening zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in de geurberekening. De uitgangspunten staan in de bijlage geurberekening nader beschreven. Uit de berekening blijkt dat er geen significante toename van stikstofdepositie is. Er zijn geen natuurgebieden met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. De Aerius berekening is toegevoegd in bijlage 6.

Soortenbescherming

De bescherming van dieren en planten ziet, anders dan bij gebiedsbescherming, op de bescherming van specifieke plant en diersoorten met als doel de diversiteit aan soorten te beschermen. Om te inventariseren of er beschermde planten en dieren ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd, ofwel een verkennend veldonderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten. De eindrapportage is opgenomen als bijlage 4. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om sloopwerkzaamheden van de veestal buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen om er te verblijven. Mogelijk vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De plannen van het bedrijf aan de Peter van der Breemerweg te Soest zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.4 Geur

Toetsingskader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de tabel 4.2.

Tabel 4.2 - Overzicht geurnormen Wgv

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m³	max. 2 ouE/m³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m³	max. 8 ouE/m³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Verordening geurhinder en veehouderij

De gemeente Soest heeft een geurverordening vastgesteld genaamd, 'Verordening geurhinder en veehouderij' (vastgesteld op 29 oktober 2009). Op grond van deze verordening is de afstand tussen een veehouderij (waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld) en een geurgevoelig object in de bebouwde kom verkleind naar 50 meter. Aangezien de beoogde bedrijfslocatie en de omliggende geurgevoelige objecten in het buitengebied zijn gelegen is de Verordening niet van toepassing en wordt uitgegaan van de normen uit de Wgv / Activiteitenbesluit.

Onderzoek

Algemeen

Zoals in paragraaf 4.1 vermeld is er nog geen definitieve keuze gemaakt in welk stalsysteem de dieren gehouden gaan worden. Ten tijde van het aanvragen van de Omgevingsvergunning milieu zal toetsing aan de wettelijke geurnormen plaatsvinden. Op dat moment is er sprake van een gedetailleerd uitgewerkt plan waarin een definitieve keuze zal zijn gemaakt in de diersoort en het stalsysteem.
Wel wordt in dit bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie gegeven of in de voorgenomen situatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is in een geuronderzoek uitgevoerd. Op het bedrijf zijn naar verwachting zowel diercategorieën aanwezig met een geuremissiefactor als ook diercategorieën waarbij rekening gehouden dient te worden met vaste afstanden.

Geuronderzoek

Om de geurbelasting op omliggende woning te onderzoeken ten gevolge van de diercategorieën waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld, is een geurberekening uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma V-Stacks vergunning (versie 2010.1). De geurberekening is toegevoegd in bijlage 5. Uit de berekening blijkt dat ruim voldaan wordt aan de geldende geurnormen. Daarnaast zijn in de omgeving voornamelijk grondgebonden agrarische bedrijven gelegen die geen geuruitstoot hebben. Gezien de geurberekening en de omgeving van het plangebied kan worden geconcludeerd dat in de beoogde situatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur.

Vaste afstanden

De gemeente Soest heeft een geurverordening vastgesteld genaamd, 'Verordening geurhinder en veehouderij' (vastgesteld op 29 oktober 2009). Op grond van deze verordening is de afstand tussen een

veehouderij (waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld) en een geurgevoelig object in de bebouwde kom verkleind naar 50 meter. Aangezien de beoogde bedrijfslocatie en de omliggende geurgevoelige objecten in het buitengebied zijn gelegen is de Verordening niet van toepassing en wordt uitgegaan van het Activiteitenbesluit.

Op basis van het Activiteitenbesluit geldt voor dieren zonder geuremissiefactor buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 m. Het gaat om de afstand vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object. Tevens geldt voor vaste mest opslag buiten de bebouwde kom een afstand van 50 m tot geurgevoelige objecten. De voorgenomen bedrijfslocatie is gelegen op meer dan 50 meer van omliggende burgerwoningen. Aan de vaste afstandseisen kan worden voldaan.

Conclusie
Ter plaatse van omliggende woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 4.3 - Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Onderzoek
Op basis van het ondernemersplan bedrijfsverplaatsing André van Dorresteijn bedraagt de fijn stof emissie in de beoogde situatie 8.143 g PM_{10} per jaar. In de handreiking fijn stof en veehouderijen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, is een vuistregel opgenomen ter vaststelling of de uitbreiding Niet In Betekenende Mate (NIBM) is. Er zijn veel projecten die namelijk overduidelijk NIBM zijn en waar een berekening niets toevoegt aan de conclusie. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding NIBM is. Onderstaande tabel is gebaseerd op de 3% NIBM grens, na inwerkingtreding van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Tabel 4.4 - ECN. Getallen op basis van berekeningen met Stacks, versie 2008

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000

De dichtstbijzijnde woning is gelegen op ca. 70 m van de beoogde locatie. De uitbreiding blijft ruim onder de NIBM grens van 324.000 g (pm10/jaar) blijft bij een toetsobject gelegen op 70 m. Het plan draagt Niet In Betekenende Mate bij.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Kerkstraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De hoogste concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 24,6 µg/m³ voor NO_2, 19,6 µg/m³ voor PM_{10} en 11,9 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 11,9 dagen. Omdat direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. De uitbreiding veroorzaakt een fijn stof toename. Gezien de huidige lage concentraties luchtverontreinigende stoffen zal ook na de voorgenomen ontwikkeling ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de toekomst verder zullen afnemen als gevolg van gebruikmaking van steeds betere emissiearme technieken.

Conclusie
Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Water

Waterbeheer en watertoets
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het voorgenomen plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

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

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

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

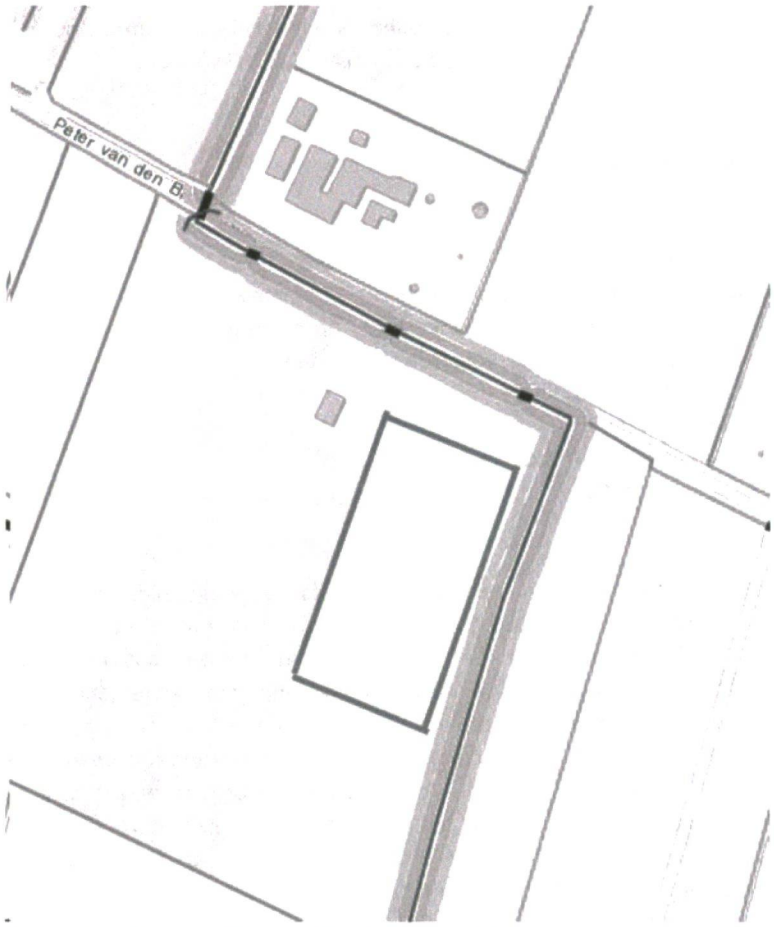
Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal
- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid
Sinds 1 januari 2013 zijn waterschap Vallei & Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Voor de periode 2016-2021 heeft het waterschap een waterbeheerprogramma opgesteld. Op basis van de strategische doelstellingen uit de Langetermijnvisie, de Deltabeslissingen, de aanbevelingen uit het in 2014 gepresenteerde OESO-rapport en de Kaderrichtlijn Water zijn in dit programma tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt samen met de partners concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Per 1 januari 2017 is de 3e herziening van de keur "Waterschap Vallei en Veluwe 2013" in werking getreden. In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden.

Huidige situatie
Algemeen
Het plangebied bestaat uit agrarische gronden en is als volledig onbebouwd aan te merken.

Waterkwantiteit
Aan de noord en oostzijde van het perceel is een A-watergang gelegen met aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter. Aan de west en zuidzijde zijn C-watergangen gelegen. De omliggende watergangen zijn weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 - Watergangen rondom het plangebied

Veiligheid en waterkeringen
Beide plangebieden zijn niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering
In de huidige situatie is het plangebied deels aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Toekomstige situatie
Algemeen
In de beoogde situatie wordt het bouwvlak deels verhard. Er worden geen watergangen gedempt.

Waterkwantiteit
Toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eisen van het Waterschap Vallei & Veluwe dienen bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 4000 m2 in het buitengebied maatregelen gehanteerd te worden ter compensatie van de vergroting van het verhard oppervlak. Hierbij dient uitgegaan te worden van een compensatie-eis van 10%. Hoewel de exacte oppervlakte aan nieuwe verharding nog niet bekend is, wordt de drempel van 4.000 m2 hoogstwaarschijnlijk overschreden. Afhankelijk van de exact te compenseren oppervlakte, worden watercompenserende maatregelen toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan infiltratie in de bodem d.m.v. aanleg van een waterberging, wadi of infiltratiekratten. Een andere mogelijkheid is om het afstromend hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater. Wanneer de exacte watercompensatie bekend is, vindt over de invulling afstemming plaats met het waterschap.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen
De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering
Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.7 Bodem

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Toepassing en conclusie
Vanwege de bouwplannen die onderdeel zijn van de nieuwvestiging in het plangebied, is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De eindrapportage is opgenomen als bijlage 2.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden gehandhaafd. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Het gehalte asbest in de grond ter plaatse van boring 01 geeft formeel gezien wel aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Echter, het gehalte is dermate gering dat, ons inziens, een onderzoek conform de NEN 5707 beperkt doelmatig is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

4.8 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ontsluiting
De bedrijfslocatie wordt ontsloten op de Peter van den Breemerweg, die is ingericht als erftoegangsweg (type II). In oostelijke richting vindt deze weg aansluiting op de N199 (Amersfoort - Bunschoten-Spakenburg). In westelijke richting vindt deze weg via de kern van Soest aansluiting op de N221 (Soest - Amersfoort).

Verkeersgeneratie en -afwikkeling
Rundveehouderijen kennen een relatief beperkte verkeersgeneratie. De extra vrachtwagenbewegingen die het agrarische bedrijf genereert zijn beperkt en gaan op in het heersende verkeersbeeld.

Parkeerbehoefte
Op het erf is ruim voldoende mogelijkheid om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

Conclusie
Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting geen sprake van knelpunten ten aanzien van verkeer of parkeren.

4.9 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal. Woningen zijn geluidgevoelige functies waarvoor, indien gelegen binnen de geluidzone van een weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Toepassing en conclusie
De nieuwe bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf is een geluidgevoelige functie en is daarom getoetst op geluidbelasting van het verkeer op de Peter van den Breemerweg, door middel van een SRM-I onderzoek (zie bijlage 7).

De geluidbelasting is berekend op basis van geluidcontouren conform de grenswaarden uit de Wgh. Aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt voldaan wanneer de woning op minstens 16 meter van de as van de weg wordt gebouwd. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan indien de woning op minstens 35 meter van de as van de weg wordt gebouwd.

Het bouwvlak ligt op méér dan 35 meter van de weg, waardoor aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Hierdoor is een aanvaardbaar akoestisch klimaat geborgd. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

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

Onderzoek
Volgens de professionele risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg of het water. Door uitvoering van de beoogde ontwikkeling is slechts beperkt sprake van een toename van het aantal personen waardoor er geen toename van het groepsrisico is.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.11 Archeologie

Toetsingskader
Erfgoedwet
Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijke archeologiebeleid
Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging.

De gemeente Soest kent de 'Archeologische beleidsadvieskaart Soest versie 2016', waarop de archeologische terreinen en monumenten, waardevolle gebieden en verwachtingswaardes zijn vastgelegd.

Toepassing en conclusie
In het geldende bestemmingsplan zijn voor deze locatie de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' (west- en noordkant van het beoogde bouwvlak) en 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' (zuidoostkant) opgenomen, met de volgende onderzoeksdempels:

- 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting': ontwikkelingen groter dan 100 m2 én dieper dan 30 cm -mv.
- 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting': ontwikkelingen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 30 cm -mv.

Vanaf de genoemde drempels is het noodzakelijk om d.m.v. onderzoek aan te tonen dat de archeologische waarden niet worden aangetast. De bouwplannen die met de ontwikkeling gepaard gaan overschrijden de 100 m2. Dit betekent dat voor het deel van het bouwvlak dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' heeft, noodzakelijk is om archeologisch onderzoek uit te voeren. De eindrapportage is opgenomen als bijlage 3.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de bodemopbouw en de waterhuishouding in het plangebied waarschijnlijk al ongunstig zijn sinds het ontstaan van de stuwwal. Het plangebied is daardoor nooit bruikbaar geweest voor de mens en heeft als zodanig een zeer lage archeologische verwachting voor alle perioden. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Conform de wettelijke verplichting is gebruikgemaakt van de SVBP2012 voor de planregels en de verbeelding.

5.2 Inleidende regels

Begrippen
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten
Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden
Voor het agrarische bedrijf is een bouwvlak opgenomen van maximaal 1 ha. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilo's en kuilplaten binnen het bouwvlak worden gesitueerd.
Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, volledig worden bebouwd. Bij het bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 600 m^3, waarbij tevens nog 50 m^2 aan bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd.

In de specifieke gebruiksregels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage niet is toegestaan, in de gevallen zoals bedoeld in kolom 2 van de desbetreffende bijlage. Met deze bepaling wordt geregeld dat de agrarische activiteiten onder een in het Besluit milieueffectrapportage bepaalde drempel blijven (onder meer met betrekking tot dierplaatsen, diersoorten en stalsystemen). Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat de agrarische activiteiten milieueffecten tot gevolg hebben die mogelijk niet wenselijk zijn in dit gebied. De consequentie van de bepaling is dat voor activiteiten die de genoemde drempel overschrijden, een separaat planologisch proces zal moeten worden doorlopen waarin onder meer wordt getoetst op de milieueffecten.

Tevens is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, met het oog op de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden
In de planregels zijn de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor alle agrarische bouwvlakken in het landelijk gebied gelden, mits ze relevant zijn voor grondgebonden veehouderijbedrijven.

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

Leiding - Riool
De planologisch relevante leidingen zijn met dubbelbestemmingen aangegeven. In het plangebied komt de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' voor. Alvorens het bevoegd gezag over een verzoek om afwijken beslist, wint zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

5.4 Algemene regels

Antidubbeltelregeling
Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels worden onder meer de volgende zaken geregeld:
- Overschrijding bouwgrenzen: Om te voorkomen dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.
- Bestaande maten: Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.
- Onderkeldering van gebouwen: voor maatvoeringen van de toegestane onderkeldering van gebouwen.

Algemene gebruiksregels
Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in bijgebouwen en tevens stacaravans uitgesloten. Ook is permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandkamers niet toegestaan. Tevens is in dit artikel de regeling voor kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis opgenomen.

Algemene aanduidingsregels
Beperkende gebruiks- en bouwregels ter plaatse van:
- geluidszone-weg;
- milieuzone-bodembeschermingsgebied.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre afgeweken kan worden voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Overigens bestaat er een aantal bouwwerken, dat los van het bestemmingsplan gebouwd kan worden en waarvoor een algemene bevoegdheid tot afwijken (zoals voorheen te doen gebruikelijk) geen zin meer heeft. Het betreft hier zogenaamde vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.
- Kangaroewoning: In dit artikel zijn regels opgenomen om in een grote woning een kangeroewoning toe te staan.
- (Her)bouw buiten bestaande fundamenten: Er is een afwijkingsregel opgenomen voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten. Indien aangetoond kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenten toegestaan.

Algemene wijzigingsregels
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Overige regels
Hierin is geregeld dat voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, deze gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels
Overgangsrecht bouwwerken
Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Overgangsrecht gebruik
Betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Slotregel
Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De gemeente Soest heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar waarin het kostenverhaal is geregeld. Om die reden wordt afgezien van een exploitatieplan. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
Het bestemmingsplan Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3 wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan een aantal overleginstanties voorgelegd. De resultaten van de vooroverlegfase worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

Zienswijzen
In het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (zienswijzenprocedure) wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. De resultaten van de zienswijzenfase worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3 met identificatienummer NL.IMRO.0342.PvdBreemerweg-0001 van de gemeente Soest.

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

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

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

1.5 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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

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

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

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

1.10 agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
i. paardenhouderij: een productiegerichte paardenhouderij, alsmede een paardenhouderij gericht op verzorgen van oude paarden en pony's (paardenkamp).

1.11 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten:
het be- en verwerken van agrarische producten, die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of vanuit de streek, voor zover deze karakteristiek zijn voor de streek.

1.12 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.13 andere geluidgevoelige gebouwen
onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven.

1.14 archeologisch deskundige
de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.15 archeologische onderzoek
onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 38 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.16 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.18 bebouwingspercentage
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, of indien dat in de regels is aangegeven, van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.19 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huis houden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.20 bed en breakfast
een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw.

1.21 bestaand
bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd.
bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het betreffende gebruiksverbod.

1.22 bestemmingsgrens
de grens van het bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag
bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.27 bouwgrens
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.28 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.29 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.31 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.32 cultuurhistorische waarden
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.33 dagrecreatie
activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd, zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.34 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.35 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.36 erf- en terreinafscheiding
een ander bouwwerk, dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.37 extensieve recreatie
die vormen van openluchtrecreatie, waarbij men vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen.

1.38 fte
fte is een rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of de personeelssterkte kan worden uitgedrukt. Eén fte is een volledige werkweek van tenminste 38 uur. Een functie van 0,6 fte bijvoorbeeld is – uitgaande van een werkweek van 38 uur – een functie van 0,6 x 38 = 22,8 uur.

1.39 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 geluidgevoelig object
woning, ander geluidgevoelig gebouw, woonwagenstandplaats en ligplaats voor een woonschip.

1.41 geluidgevoelige ruimte
als geluidgevoelige ruimte van een woning wordt aangemerkt: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.

1.42 geluidzone - weg
gebied waar op grond van de Verkeersmilieukaart akoestisch onderzoek nodig is.

1.43 grondgebonden veehouderij
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

1.44 hobbymatige agrarische activiteiten:
het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten.

1.45 hoofdbewoner
degene, die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen, die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.46 hoofdgebouw
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.47 horeca
a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
- het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- het verstrekken van nachtverblijf;
- het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten

b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.48 inrichtingsplan
een inrichtingsplan verbeelding of tekening op schaal 1 : 1000 van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor een perceel of gebied met een daarbij behorende beschrijving.

1.49 kangoeroewoning
een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van één of twee personen, die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

1.50 kelder
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.51 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.52 kleinschalige horecagelegenheid
een horecagelegenheid, als bedoeld in categorie 1 van de Staat van horeca – activiteiten, zulks met uitzondering van bezorg- of afhaalservice (bijv. pizza, Chinees), met een daarbij behorende parkeervoorziening op het eigen terrein van tenminste 10 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

1.53 landschappelijke waarden
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.54 maatvoeringvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.55 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder, die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.56 monument
bouwwerken welke krachtens de Monumentenwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.

1.57 natuurlijke waarden
de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.58 nevenfunctie
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit, die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

1.59 openbaar gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied, dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.60 overkapping
een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.61 paardenbak/buitenrijbaan
een buitenrijbaan/- bak ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van het berijden, trainen en/of africhten van paarden.

1.62 peil
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter;
in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.63 permanente bewoning
het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als (hoofd)woonverblijf.

1.64 recreatiewoning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Hieronder worden niet verstaan groepsaccommodaties, zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen.

1.65 ruwvoedergewassen
gewassen, niet zijnde weidegras, zoals maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.66 schuilstal
overdekte ruimte met niet meer dan drie wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter.

1.67 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.68 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van deze regels als bijlage 2.

1.69 stacaravan
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.70 speelvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van spelende kinderen in de buitenlucht, zoals speelvelden en speeltoestellen, zoals een wip-wap, glijbaan, wipkip en klimrek, alsmede een skate-baan.

1.71 straatmeubilair
meubilair, dat langs de openbare weg staat zoals lantaarnpalen, banken en afvalbakken.

1.72 verbeelding
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen, alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.73 vlak
een geografisch bepaald gebied.

1.74 verkoop streekeigen producten:
het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.75 vervolgfunctie
de nieuwe bestemming van het bouwperceel, indien het aldaar gevestigde bedrijf is opgeheven.

1.76 volwaardig agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste één fte.

1.77 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.78 waardevolle archeologische laag
de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.79 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.80 zijdelingse perceelsgrens
de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

1.81 zijerf
de gronden, die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.82 zomerseizoen
de periode vanaf 1 maart tot en met 31 oktober.

1.83 zorgboerderij
een bij een (agrarisch) bedrijf behorende toelaatbare activiteit, gericht op het verlenen van zorg en begeleiding door middel van dagbesteding aan mensen waarbij het meewerken aan agrarische activiteiten in, bij en rond het ter plaatse aanwezige (agrarisch) bedrijf een wezenlijk onderdeel is of kan zijn van resocialisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens
de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

b. dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

c. goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.

d. bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

f. oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

g. breedte, lengte en diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

h. verticale bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

i. vloeroppervlakte
de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. ondergeschikte bouwonderdelen
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

b. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst
mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van

die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

c. het peil in andere gevallen

mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1.43;
b. behoud, herstel en instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in bijlage 3 bij de regels;
c. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden;
d. ondergeschikte extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
e. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
f. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, en (half)verharding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden;
c. voor bedrijfsgebouwen gelden maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 meter en 10 meter.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen, gelden de volgende bepalingen:
a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning in het bouwvlak gebouwd worden;
b. de inhoud per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m3;
c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mogen respectievelijk ten hoogste 5,5 meter en 10 meter bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden, tot een maximum van 100 m^2, bedragen;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	3 meter

d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

3.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter
erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	1,5 meter

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
b. het bouwvlak mag eenmalig en aan één zijde worden overschreden met niet meer dan 25 meter;
c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak;
d. omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
e. de overschrijding moet passen binnen de in bijlage 3 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit;
f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.2 Schuilstallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. de schuilstallen mogen uitsluitend gebruikt worden voor hobbymatige agrarische activiteiten;
b. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m^2 bedragen;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
d. de schuilstal is gelegen op een afstand van ten hoogste 50 meter van een bouwvlak;
e. per 3 ha aaneengesloten grond mag slechts één schuilstal worden gebouwd;
f. de overschrijding dient te passen binnen de in bijlage 3 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
g. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.3 Innovatieve stalsystemen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maatvoeringen zoals genoemd in 3.2.1 onder c, teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de afwijkende dakvorm dient te passen binnen de in bijlage 3 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
c. de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte mag maximaal 2 meter bedragen;
d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.4 Vergroten inhoudsmaat bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b om een grotere inhoudsmaat van de bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:
a. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m3;
b. de vergroting van de woning dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
c. de vergroting van de woning dient te passen binnen de in bijlage 3 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
b. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige burgerwoning door derden, anders dan de hoofdgebruiker van het agrarisch bedrijf, is niet toegestaan;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is niet toegestaan, in de gevallen zoals bedoeld in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.
d. het gebruiken van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken conform de bestemming Agrarisch met waarden is alleen toegestaan indien binnen één jaar na start van de bouw het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en terreinen voor niet-agrarische nevenfuncties, waarbij de volgende bepalingen in acht worden genomen:
a. de niet-agrarische nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
b. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
c. het parkeren behorende bij de niet-agrarische nevenactiviteit dient binnen het bouwvlak plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
d. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
e. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
f. buitenopslag is in geen geval toegestaan;
g. niet-agrarisch gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet aantasten;

h. het oprichten van nieuwe bebouwing voor de niet-agrarische nevenactiviteiten is niet toegestaan;
i. de niet-agrarische nevenfunctie mag de in bijlage 3 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
j. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
k. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder i en j van dit lid;
l. per nevenfunctie mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing in gebruik worden genomen;
m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing eveneens niet meer bedragen dan 300 m²;
n. voor kleinschalige verblijfsrecreatie gelden de volgende regels:
    1. kampeermiddelen mogen uitsluitend aanwezig zijn in de periode vanaf 1 maart tot en met 31 oktober;
    2. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
    3. verblijfsrecreatie is toegestaan tot maximaal 15 standplaatsen.
o. recreatieappartementen zijn toegestaan tot maximaal 15 slaapplaatsen;
p. detailhandel is slechts toegestaan in de vorm van detailhandel in lokaal of regionaal voortgebrachte producten, waarbij het netto verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m2;
q. horeca is slechts toegestaan in de vorm van lichte horeca volgens categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten, zulks met uitzondering van bezorg- en afhaalservice;
r. het aantal slaapplaatsen bij bed and breakfast mag niet meer bedragen, dan zoals genoemd onder sub o van dit lid;
s. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) zijn niet toegestaan;
t. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.5.2 Zorgboerderij bij agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen als zorgboerderij, met dien verstande dat:

a. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
b. het parkeren behorende bij de zorgboerderij dient binnen het bouwvlak plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
c. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
d. het oprichten van nieuwe bebouwing voor de zorgboerderij is niet toegestaan;
e. voor de zorgboerderij mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing in gebruik worden genomen;
f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.5.3 Gebruik als plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in dit bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning met inachtneming van het volgende:

a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik komt als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;

b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. door toepassing vervalt de mogelijkheid van het realiseren van een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf als bedoeld in artikel 3.2.2;
d. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning, die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing;
e. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden als bedoeld in artikel 3.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
c. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. omzetten van grasland naar bouwland;
h. het telen van ruwvoedergewassen als bedoeld in artikel 1.65;

3.6.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 3.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

Onverminderd de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeerterrein, zijn werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 slechts toelaatbaar, indien daardoor de in bijlage 3 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager aan de hand van een door een onafhankelijk deskundige op te stellen advies wordt aangetoond.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Niet-agrarische vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien het bedrijfsmatig agrarisch gebruik aantoonbaar is beëindigd;
b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt, dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling, waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
d. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden, waar bebouwing aanwezig is;
e. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen, die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
f. bij de bestemmingswijziging een regeling wordt opgenomen, dat de niet-agrarische nevenfuncties als bedoeld in artikel 3.5.1, die op het moment van ter visie legging van het ontwerpwijzigingsplan rechtens aanwezig zijn, mogen worden voortgezet;
g. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten, die buiten de bebouwing plaatsvinden;
h. de vervolgfunctie de in bijlage 3 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
j. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder s;
k. de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;
l. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
m. het parkeren binnen het bouwvlak moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
n. het aantal woningen niet mag toenemen;
o. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie, die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
p. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie, die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
q. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) zijn niet toegestaan;
r. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;
s. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

3.7.2 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in dit artikel te wijzigen in de bestemming 'Bos - Natuur', met dien verstande dat:

a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen nadat contractueel is vastgelegd, dat de gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie, dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;

b. verwerving op vrijwillige basis dient te geschieden;
c. de bestemmingswijziging milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

3.7.3 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van extra woningen voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik bedrijfsmatig is beëindigd;
b. voor de sloop of sanering van ten minste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mag één extra compensatiewoning worden gebouwd. Bij sloop van 2500 m2 tot 4000 m2 twee extra woningen. Bij sloop van 4000 m2 of meer drie extra woningen;
c. voor de woning gelden de bouwregels, zoals bij de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 van het bestemmingsplan Landelijk gebied (NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401);
d. de bouw van de compensatiewoning vindt plaats op het betreffende bouwvlak of aan de rand van de kern;
e. de nieuwe woningen mogen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
f. de wijziging mag de in bijlage 3 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
g. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
h. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het gestelde onder f en g van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder m;
i. er geen onevenredige beperkingen optreden voor de bestaande bedrijfsvoeringen en de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
j. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
k. indien niet aan het gestelde onder b van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager aantoont dat wordt voorzien in de benodigde ondergrens voor te slopen bebouwing door elders in het plangebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen;
l. indien niet aan het gestelde onder d van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aantoont, dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit als bedoeld in bijlage 3 van de planregels;
m. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

3.7.4 Uitbreiding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in dit artikel met een wijziging van het bestemmingsplan te vergroten met ten hoogste 0,5 ha, met inachtneming van het volgende:

a. uitbreiding is alleen toegestaan, indien het een economisch volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een onafhankelijke agrarisch deskundige aangetoond te worden;
c. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. de uitbreiding dient te passen binnen de in bijlage 3 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen of aansluitend aan het bouwvlak een groenstrook met gebiedseigen beplanting aangelegd dient te worden welke voorzien wordt van de bestemming 'Groen' als bedoeld in artikel 11 van het bestemmingsplan Landelijk gebied (NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401);
f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder d en e wordt voldaan. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder n;
g. de oppervlakte van een agrarisch bouwvlak mag in geen geval meer bedragen dan 2 ha;
h. het parkeren binnen het bouwvlak op eigen terrein moet plaatsvinden, met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
i. het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
j. de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar, als blijkt dat de functie van het agrarisch bedrijf door de geldende bestemmingsregeling onnodig wordt beperkt dan wel onmogelijk wordt gemaakt;
k. de uitbreiding bijdraagt aan:
    1. verbetering van het dierenwelzijn;
    2. vermindering van de milieubelasting;
    3. verbetering van de volksgezondheid;
l. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

Artikel 4 Leiding - Riool

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (de aanleg van) een afvalwatertransportleiding, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

4.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Hoogspanning', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', , 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2', 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde Ecologie' en/of 'Waarde Aardkundig - Monument' is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 4.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

4.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. ten dienste van de afvalwatertransportleiding uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;
b. ten dienste van de afvalwatertransportleiding uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
c. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 4.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder a en b uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

4.2.2 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de gronden genoemd in lid 4.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) – met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels – uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

a. de belangen van de afvalwatertransportleiding de betreffende bebouwing verdragen, door de bebouwing geen schade aan de afvalwatertransportleiding wordt toegebracht en geen gevaar voor personen en goederen ontstaat;
b. burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, over dat bouwwerk dan wel die werkzaamheden schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de afvalwatertransportleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.3 ten behoeve van de vestiging van personen binnen de in dat lid bedoelde veiligheidszone, indien en zover:

1. op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging binnen die zone gewenst of noodzakelijk is;
2. burgemeester en wethouders, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht;
3. de veiligheid van personen ter plaatse niet in het geding is of kan komen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 4.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);
2. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de afvalwatertransportleiding.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven dubbelbestemming, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

dubbelbestemming(en)	werken en werkzaamheden1)										
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.
Leiding - Riool	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
Verklaring: x = omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit o = niet-omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit											

1) werken en werkzaamheden:

a. het aanleggen en/of verharden van (kavel) wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
c. het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
f. diepwoelen, diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;

h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietbeplanting;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud of graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend;
c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;
d. het onderhoud en/of beheer van de aanwezige leidingen;
e. het leggen van drainageleidingen, indien deze leidingen niet dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld worden aangelegd.

4.5.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:
a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft geen schade aan de afvalwatertransportleiding veroorzaken of kunnen veroorzaken;
b. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van (een) andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

4.5.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen advies inwinnen bij de beheerder van de afvalwatertransportleiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

6.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 12.1 in de regels van dit plan niet van toepassing.

6.3 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

6.4 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

6.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemming en algemene bouwregels in artikel 6 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;

b. Het bepaalde in lid 6.5 onder a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 12 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

7.2 Verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
b. het gebruik van onbebouwde gronden buiten het bouwvlak met de bestemming waar niet mag worden gebouwd, als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen, zomer- en recreatiewoningen, stacaravans, kampeermiddelen en voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone - weg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidgevoelig object, tenzij:

a. uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
b. de geluidgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
    1. daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
    2. de geluidbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
c. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.1 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidgevoelig object, met dien verstande, dat de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;
d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone – weg, met inachtneming van het volgende:
    1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
    2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
    3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

8.2 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone – bodembeschermingsgebied" zijn in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen bodemwerkingen toegestaan waarbij veen aan de oppervlakte gebracht wordt/kan worden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

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

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.
g. voor een grotere inhoudsmaat van een bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:
    1. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m3;
    2. de vergroting van de woning vindt binnen het bestemmingsvlak plaats.

9.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 9.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.3 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning, zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;
e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd, zulks conform de gemeentelijke parkeernormen;
f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;
g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlak bedraagt;
h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingvergunning te stellen verplichting, dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

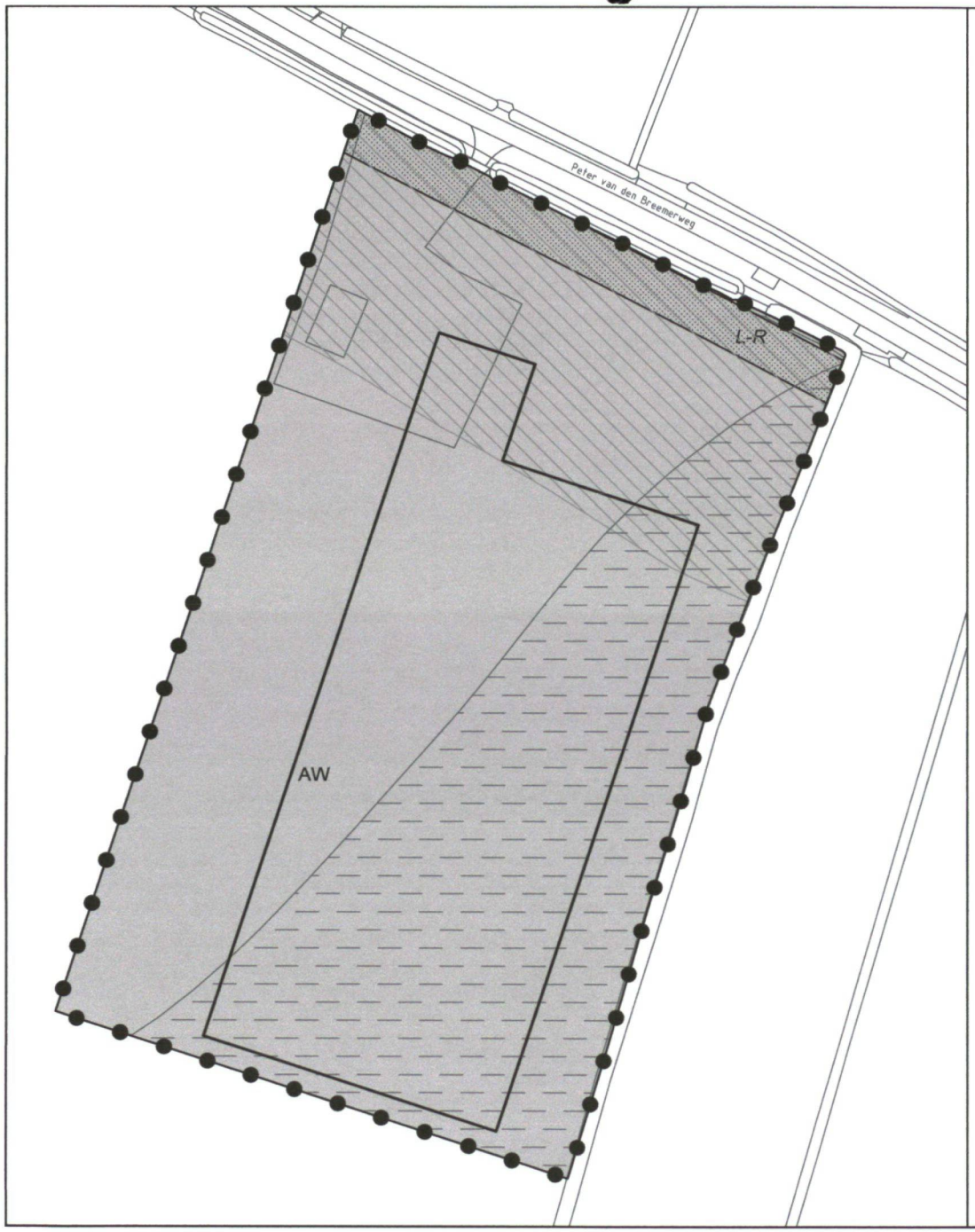
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan Peter van den Breemerweg tegenover nrs. 1 en 3'.



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

Dubbelbestemmingen

L-R — Leiding - Riool

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - weg

milieuzone - bodembeschermingsgebied

Bouwvlakken

bouwvlak

SOEST

Peter van den Breemerweg
tegenover nrs. 1 en 3

BESTEMMINGSPLAN

N

project	20180197		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	f.t.	concept	29-05-2018
idn	NL.IMRO.0342.PvdBreemerweg-0001		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

Bijlage 9

Janike Haakmeester Advocatuur

Bedrijfsonderdelen en verkeersbewegingen



De rode vlekken zijn de bedrijfslocatie welke gebruikt worden.

De blauwe omcirkeling zijn de landerijen welke gebruikt worden

1. Is de bedrijfslocatie aan de Peter van den Breemerweg t.o.v. nr. 1 en 3 waar naast ruwvoeders ook enkele machines en dieren worden gehuisvest.
2. Locatie aan de Koninginnelaan 142 waar naast ruwvoeders ook dieren en machines worden gehuisvest.
3. Praamgrachthuisvesting van enkel koeien.
4. De woning aan Insingerstraat 19 waar Van Dorresteijn nog woont en tevens de voormalige bedrijfslocatie.
5. De werkplaats, machineopslag en de locatie waar enkele dieren worden gehuisvest gelegen aan tussen de Veenzoom en de Wieksloterweg .

Bijlage 10

M160

PARTIJ VOOR DE **VRIJHEID**

D66

SGP

VVD

CDA

Motie duidelijkheid Dorresteijn

Provinciale Staten van Utrecht in vergadering bijeen op maandag 10 december 2018, aan de orde hebbende het besluit Statenvoorstel 2e partiele herziening PRS en PRV,

Constaterende

- dat de gemeenteraad van Soest in 2013 een amendement heeft aangenomen dat verhuizing van het bedrijf van dhr. Van Dorresteijn naar de polder mogelijk maakt;
- dat de provincie Utrecht een partiële herziening van de PRS/PRV in voorbereiding heeft om te voorzien in ruimte in de PRS/PRV, mocht de verhuizing er inderdaad van komen;

Voorts constaterende

- dat de noodzakelijke herziening van de PRS/PRV niet is afgerond voor de gemeenteraadsverkiezingen;

Overwegende

- dat het in 2013 aangenomen amendement nog steeds in de lucht hangt;
- dat dhr. Van Dorresteijn en zijn gezin recht hebben op een duidelijke uitspraak;
- dat de afgelopen jaren door zowel gemeente als provincie veel werk is verzet om de verhuizing mogelijk te maken, vanuit een positieve grondhouding;
- dat dhr. Van Dorresteijn al die tijd hoop heeft gehouden op een oplossing;
- dat GS van goede wil is, maar van mening is dat de gemeente nu aan zet is;

Roepen de gemeenteraad van Soest op

- om nogmaals bij zichzelf te rade te gaan en een duidelijk oordeel te vellen, met de bovenstaande overwegingen in het achterhoofd,

Spreken uit

- dat PS voornemens is de 1e partiële herziening PRS/PRV inzake Dorresteijn zoals die nu wordt voorbereid onmiddellijk in gang te zetten als de gemeente besluit tot medewerking aan de verplaatsing;

En gaan over tot de orde van de dag.

Elly Broere	Philip Overkleeft	Piet van Leeuwen	Jakob Germs	Tineke Koelewijn
PVV	D66	SGP	VVD	CDA

Bijlage 11

PROVINCIE UTRECHT

PROVINCIAAL BLAD

Officiële uitgave van de provincie Utrecht

Nr. 4313
13 juni
2018

Bekendmaking Ontwerp 1e partiële Herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie/Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) agrarisch bedrijf te Soest

Op 15 mei 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de ontwerp 1° partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie/Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) vastgesteld. De provincie wil weten wat u van deze ontwerpen vindt. Daarom liggen deze 6 weken ter inzage zodat iedereen daarop kan reageren. Naar verwachting zullen Provinciale Staten de definitieve versies in het najaar 2018 vaststellen.

Ontwerp 1° Partiële Herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Herijking 2016) agrarisch bedrijf te Soest

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) verboden, tenzij dit gebeurt vanwege internationale natuurverplichtingen. De provincie wil één uitzondering maken voor een agrarisch bedrijf in Soest omdat het bedrijf werd ingeklemd door woonbebouwing en omdat er na een lange en zorgvuldige zoektocht geen geschikte vrijkomende agrarische vestigingslocatie voor het bedrijf is gevonden. Om dit planologisch mogelijk te maken is een herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) nodig.

Ontwerp 1° Partiële Herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) agrarisch bedrijf te Soest

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. In deze partiële herziening (1°PHPRV) zijn aangepaste regels opgenomen voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf te Soest. De nieuwe regels gelden voor een nieuw ruimtelijk plan van de gemeente Soest dat nodig is voor nieuwvestiging van het agrarische bedrijf

Terinzagelegging

De 1°PHPRS en 1°PHPRV liggen vanaf donderdag 14 juni tot en met woensdag 25 juli 2018 ter inzage. Ze zijn te vinden op: www.provincie-utrecht.nl/terinzage. Op deze provinciale site staat ook een viewer waarmee u de 1°PHPRS en 1°PHPRV op een digitale wijze kunt raadplegen: ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl. Daarnaast staan ze ook op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar zijn ze te vinden met de volgende IMRO-codes: NL.IMRO.9926.SV1805PRSph-OW01 en NL.IMRO.9926.PV1805PRVph-OW01.

Een papieren versie van de 1°PHPRS en 1°PHPRV ligt tijdens kantooruren ter inzage in het Huis voor de provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht en in het Gemeentehuis Soest, Raadhuisplein 1, 3762 AV Soest.

Zienswijzen en opmerkingen

Van 14 juni tot en met 25 juli 2018 kan iedereen zienswijzen over de ontwerp 1°PHPRS indienen en opmerkingen maken over de ontwerp 1°PHPRV. Dit kan op verschillende manieren:

1. digitaal: via een 'digitale zienswijze indienen' dat te vinden is via www.provincie-utrecht.nl/loket/digitale-formulieren;

2. schriftelijk: via een brief, te richten aan Provinciale Staten van Utrecht, t.a.v. de commissiegriffier RGW, postbus 80300, 3508 TH Utrecht;

3. mondeling: op woensdag 5 september 2018 om 19.30 uur in het Huis voor de provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht. U moet zich hiervoor aanmelden. Dat kan door te bellen met mevrouw R. Heidstra (030) 258 20 83 of te mailen naar statengriffie@provincie-utrecht.nl.

Alle ontvangen zienswijzen en opmerkingen worden met een reactie van Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van de provincie, opgenomen in een concept Nota van Beantwoording. Vervolgens stellen Provinciale Staten de 1°PHPRS en 1°PHPRV, samen met de Nota van Beantwoording, definitief vast.

Heeft u nog vragen?

Met vragen kunt u tijdens kantooruren terecht bij het domein Leefomgeving, bij mevrouw Van Welsum (030) 258 90 11.

Bijlage 12

Info | Haakmeester Advocatuur

Van: Harrie Dijkhuizen <H.Dijkhuizen@soest.nl>
Datum: 12 juli 2019 om 14:12:32 CEST
Aan: SST-0-Raadsleden <0-Raadsleden@soest.nl>
Onderwerp: update zoektocht locatie Dorresteijn

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als eerder toegezegd zou ik u voor de zomervakantie op de hoogte brengen over onze zoektocht naar een geschikte locatie voor het agrarisch bedrijf van de heer Van Dorresteijn. Donderdag de 11e juli jl. ben ik door onze onafhankelijke deskundige bijgepraat.

Afgelopen periode is er door beide partijen, gemeente en Van Dorresteijn, ingezet op het vinden van oplossingsrichtingen. In overleg zijn tal van locaties, agrarisch en voorheen agrarisch, nog eens doorgelicht. In totaal waren dat er ruim 20.

Op basis van de verstrekte informatie door genoemde partijen, heeft de externe adviseur STIVAS zonder inmenging van genoemde partijen een eigen oordeel over deze locaties gevormd. Basis in denken is steeds geweest de kansrijkheid van de locatie op basis van ligging, oppervlakte en vorm, omgeving en toekomstmogelijkheden voor een vleesveehouderij (e.e.a. conform business plan Van Dorresteijn). Veel van de genoemde locaties zijn niet (meer) realistisch als beoogde locatie om een vleesveehouderijbedrijf te hervestigen. Deze locaties vallen daarmee af en blijven verder buiten beschouwing.

Beide partijen richten zich nu op een aantal locaties waar mogelijk wel potentie in zit. Die locaties worden nu nader onderzocht op haalbaarheid. Dit zal de komende periode gebeuren. Omdat het hier locaties betreft waar derden bij worden betrokken kan ik u, zo zult u begrijpen, hierover nu verder geen nadere informatie geven. Het is vooral belangrijk dit proces voldoende ruimte te geven of anders gezegd, het belangrijk de broedende kip niet te storen.

Ik kan u verzekeren dat het geen gemakkelijke opgave is. De kans bestaat ook nog steeds dat er uiteindelijk geen oplossing wordt gevonden. Toch zijn beide partijen hoopvol gestemd gezamenlijk tot een oplossing te komen. Daarbij is het amendement door uw gemeenteraad aangenomen uiteraard leidend.

Ik ga er vanuit dat u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd bent.

Met vriendelijke groet,
Harrie Dijkhuizen

H.E. Harrie Dijkhuizen

Wethouder
Afdeling Bestuur

Adres: Raadhuisplein 1
Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest
Telefoon:
Fax: --
E-mail: H.Dijkhuizen@soest.nl
Internet: www.soest.nl

Ma, di, wo, do (vrijdag beperkt aanwezig)

GEMEENTE SOEST

---------- Disclaimer ----------
De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die



Aantekenen

Aan de gemeenteraad
van de gemeente Soest

T.a.v. C. Visser

Postbus 2000
3760 CA SOEST

Janike Haakmeester Advocatuur
Postbus 4, 3740 AA Baarn