

Toelichting

**Partiële herziening Bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87a en 89**

NL.IMRO.0342.BPLG0018-0302

11 juli 2019

Gemeente Soest
Partiële herziening
Bestemmingsplan Landelijk Ge-
bied, Lange Brinkweg 87a en 89

Vastgesteld

11 juli 2019

Kenmerk 0342-41-T01

Projectnummer 0342-41

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.2.1.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied	2
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"	3
Hoofdstuk 2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
2.2.1.	Aanleiding	5
2.2.2.	Kaveloptimalisatie	7
2.2.3.	Bouwplan	7
2.2.4.	Gebruik gebouwen en indeling perceel	9
2.2.5.	Verkeer en Parkeren	10
2.2.6.	Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 3.	Beleid	14
3.1.	Rijksbeleid	14
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	15
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	16
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Milieuaspecten	17
4.2.1.	Bodem	17
4.2.2.	Milieuzonering	17
4.2.3.	Geluidhinder	19
4.2.4.	Luchtkwaliteit	19
4.2.5.	Externe veiligheid	20
4.3.	Water	21
4.4.	Natuurwaarden	22
4.5.	Archeologie	23
4.6.	Kabels en leidingen	24
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	25
5.1.	Algemeen	25
5.2.	Partiële herziening	25
5.3.	Regels	25

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.3.	Ontwerp partiële herziening	28

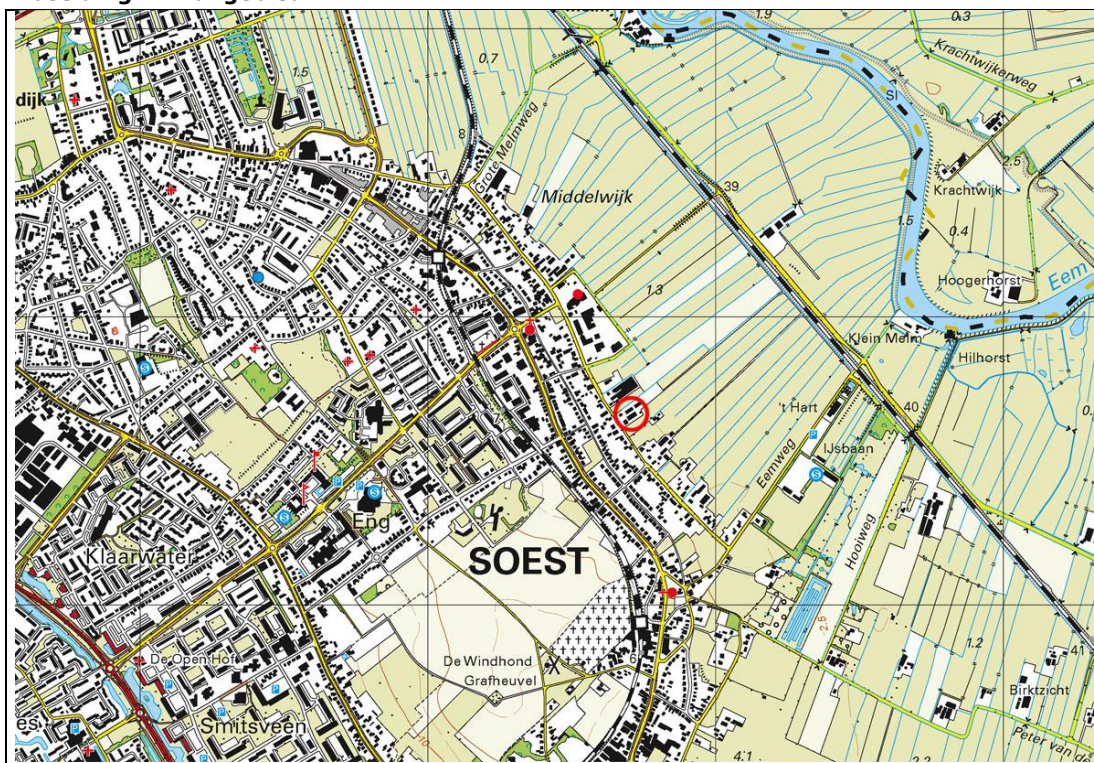
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De familie M.P.A. Hilhorst, eigenaar en bewoners van Lange Brinkweg 87a, heeft Stalhouderij Klein Middelwijck van de heer G.A. Hilhorst overgenomen, eigenaar en bewoner van Lange Brinkweg 89. De paarden van deze stalhouderij staan momenteel gestald in de voormalige melkveestal op perceel Lange Brinkweg 89. Om de overname te kunnen realiseren wil de familie M.P.A. Hilhorst twee nieuwe stallen/schuren bouwen op perceel Lange Brinkweg 87a. Op het perceel Lange Brinkweg 89 zullen enkele verouderde stallen worden gesloopt. Voor de bouw van één van deze schuren is inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven. Door de planontwikkeling zal het bebouwde oppervlak worden gereduceerd. Daarnaast wordt de oudste bedrijfswoning (nummer 89) herbestemd tot plattelandswoning en verkocht aan een andere zoon van de heer G.A. Hilhorst. Deze woning wordt vervangen.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien om de kavelindeling te kunnen optimaliseren en om de tweede bedrijfswoning om te zetten in een plattelandswoning.

Afbeelding 1: Plangebied.



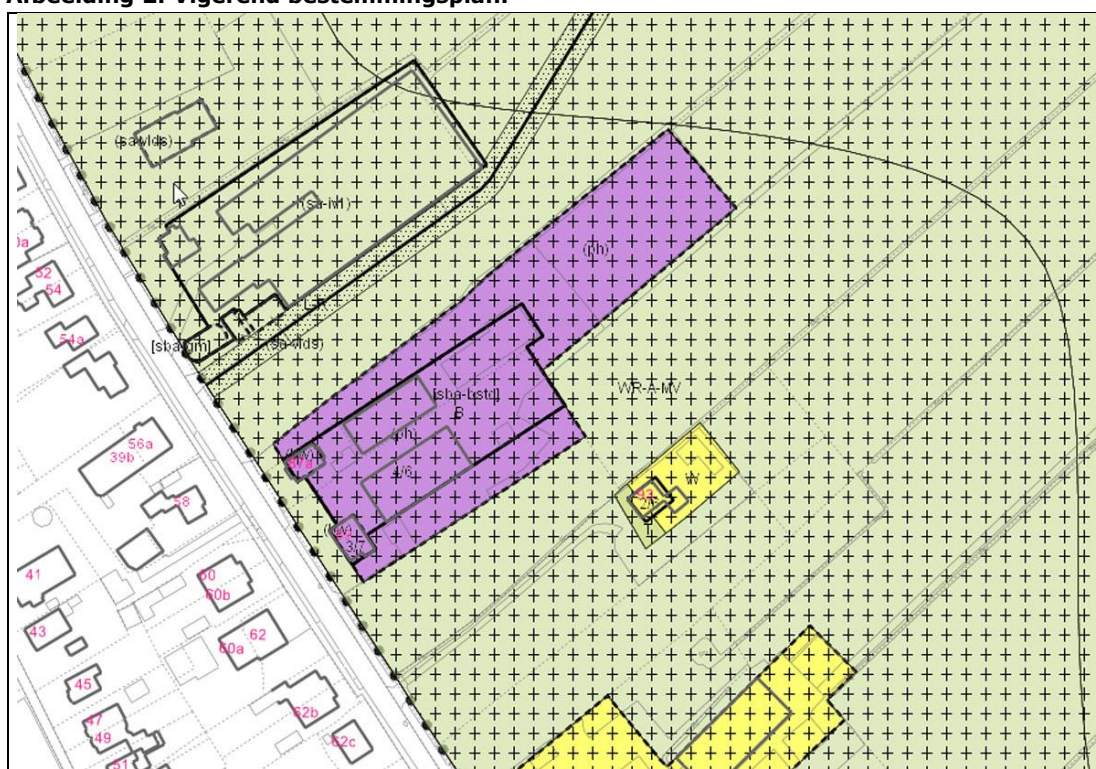
In hun antwoord van 14 september 2016 (zaaknummer 1425086) op het principeverzoek van de eigenaren van het perceel hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Soest aangegeven dat zij hieraan in principe willen meewerken. Daarvoor is begin 2017 een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Om tegemoet te komen

aan de zienswijzen die tegen deze partiële herziening waren ingediend, hebben de initiatiefnemers hun plannen aangepast en de procedure voor wat betreft de partiële herziening uit 2017 niet door te zetten.

De door indieners van de zienswijzen gevraagde aanpassingen zijn in de onderhavige partiële herziening verwerkt. Dit houdt onder meer in dat de kaveloptimalisatie oppervlakteneutraal plaats vindt, terwijl het areaal bedrijfsbebouwing per saldo iets afneemt, zodat een verdere verstening waarvoor de indieners van de zienswijze vrezen, niet aan de orde is. Daarnaast is onder meer een samenvatting van het rijks- en provinciaal beleid opgenomen, waaruit blijkt dat het beleid van deze hogere overheden zich niet verzet tegen de beoogde ontwikkeling.

Deze onderhavige partiële herziening omvat een beknopte toelichting, omdat de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling zeer beperkt zijn. De ontwikkelingen hebben uitsluitend betrekking op de optimalisatie van een bestaand bouwvlak van een bestaand bedrijf en het omzetten van de bedrijfswoning in een plattelandswoning.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



1.2. Vigerende bestemmingsplannen

1.2.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf", met de aanduiding 'paardenhouderij'. Door middel van de

aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' in het bouwvlak is bepaald dat het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet mag worden uitgebreid of verhoogd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een oppervlakte neutrale aanpassing van de bestemmings- en bouwvlakken en het toelaten van een plattelands-woning niet toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de ontwikkeling planologisch te kunnen legaliseren.

Een strook grond tussen het perceel en de Lange Brinkweg heeft de bestemming "Agrarisch met waarden". Deze gronden zijn echter in gebruik als voortuin bij beide woningen.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt.

1.2.2. Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening.

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie

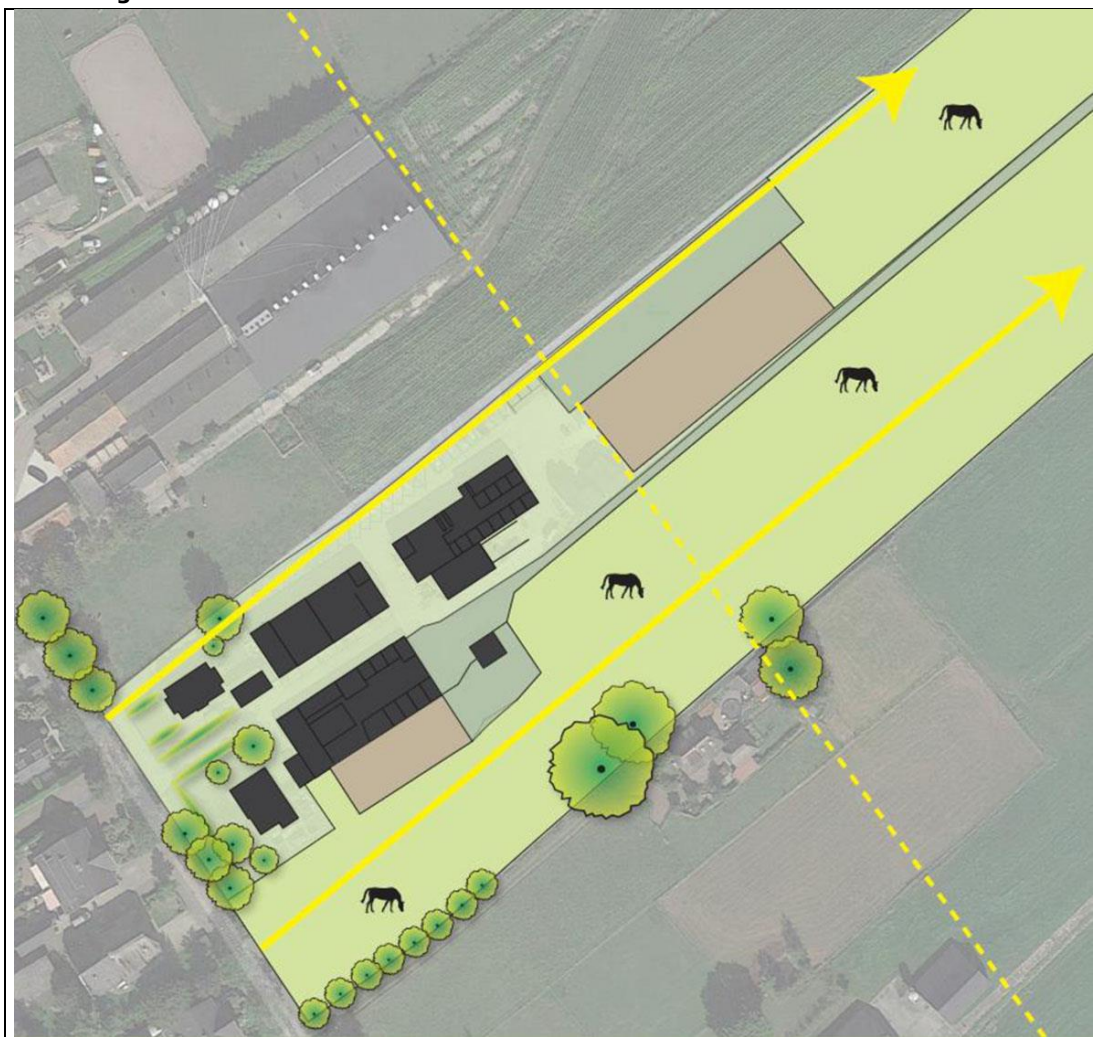


Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De Lange Brinkweg vormt de rand van de bebouwde kom aan de noordoostkant van Soest op de grens met het open poldergebied. Aan de noordoostkant van de weg is een aantal (agrarische) bedrijven en woningen aanwezig.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Het perceel Lange Brinkweg 87a/89 is grotendeels bebouwd en verhard. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen en diverse opstallen aanwezig. Aan de achterzijde ligt een paardenbak en een winterweide.

De voormalige melkveestal achter de woning op nummer 89 wordt momenteel gebruikt voor het stallen van de paarden. Deze stal is sterk gedateerd en niet gebouwd voor het huisves-

ten van paarden, waardoor deze met de beperkte hoogte niet efficiënt gebruikt kan worden voor paarden.

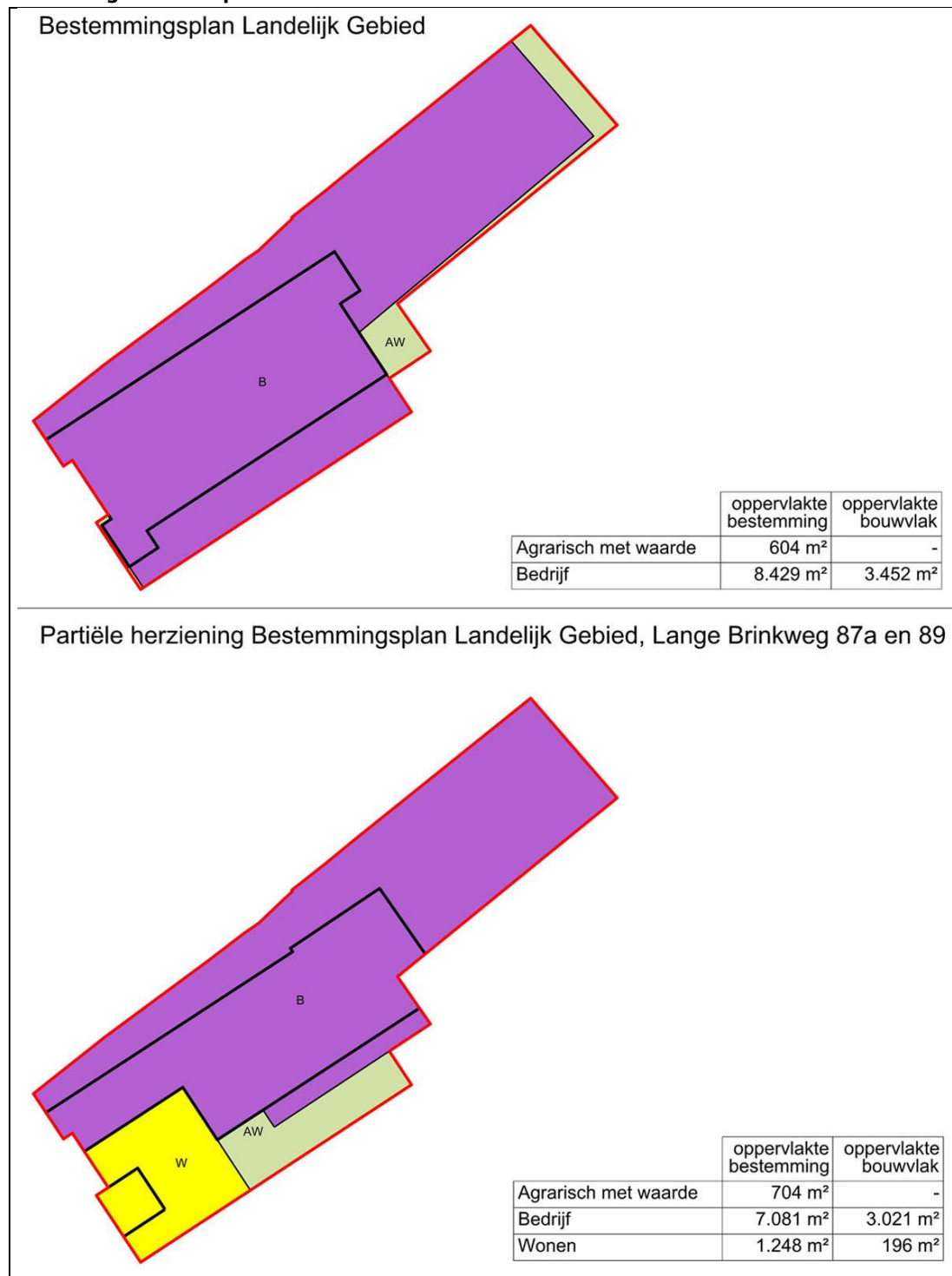
Abbeelding 5: Toekomstige situatie.



2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Aanleiding

De familie M.P.A. Hilhorst, eigenaar en bewoners van Lange Brinkweg 87a, hebben Stalhouderij Klein Middelwijck van de heer G.A. Hilhorst overgenomen, eigenaar en bewoner van Lange Brinkweg 89. Daardoor zijn beide bedrijven samengevoegd. Stal Klein Middelwijck bestaat uit een menschool en pensionstal waar maximaal 35 paarden gehuisvest worden. Voor de menschool zullen minimaal 8 ervaren paarden ingezet worden met eventuele jongere paarden in training. De overige paardenplaatsen zullen beschikbaar zijn voor pensionklanten. Door deze verandering in bedrijfssamenstelling en bedrijfsvoering is het noodzakelijk de vorm van het kavel te optimaliseren en in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Bij die optimalisatie zijn uitgangspunten en randvoorwaarden meegenomen ten aanzien van de bedrijfsvoering, de milieusituatie en de inpassing in het polderlandschap. Omdat er geen tweede bedrijfswoning meer noodzakelijk is, wordt de tweede bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijf.

Afbeelding 6: Kaveloptimalisatie

Vastgesteld

Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87a-89

2.2.2. Kaveloptimalisatie

Het bedrijfskavel van Lange Brinkweg 87A is relatief klein voor een volwaardig paardenbedrijf. In vergelijking met soortgelijke agrarische bedrijven, waarbij kavels van 1,5-2,0 hectare normaal zijn, heeft Stalhouderij Klein Middelwijck de beschikking over een bedrijfskavel van circa 0,7 hectare. Hierdoor zal heel efficiënt met ruimte omgegaan moeten worden. Verkleining van de bestemming zal dan ook resulteren in beperking van de bedrijfsvoering en zal het toekomstperspectief verslechteren. Om de beschikbare gronden op een zo efficiënt mogelijke manier te benutten is kaveloptimalisatie noodzakelijk. Bovendien wordt in het bestemmingsvlak in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Daarbij is uitgegaan van een oppervlakte neutrale aanpassing van het bestemmingsoppervlak, waarbij het perceel aan de zuidzijde wordt versmald en aan de oostzijde wordt verlengd.

In de planopzet is uitgegaan van een scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten, namelijk de menschool / stalhouderij en de stalling van huifkarren. De stalling van huifkarren is in de voorste loods en de paardenstallen bevinden zich in achtergelegen aaneengesloten stallen. De bestemming "Bedrijf" is aan de zuidoostzijde versmald. Dit perceelsgedeelte heeft in het onderhavige bestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. In de huidige situatie ligt hier weliswaar geen bouwvlak, maar deze gronden zouden benut kunnen worden voor opslag en stalling van voertuigen. Deze opslagmogelijkheden gaan ten koste van de beleevingswaarde en het open zicht naar de polder gezien vanaf de Lange Brinkweg. Ook voor de bewoners van de plattelandswoning zou het uitzicht naar de polder worden beperkt.

De oppervlakte met de bestemming "Bedrijf" die aan de zuidoostzijde is veranderd in de bestemming "Agrarisch met waarden" wordt aan de noordoostzijde toegevoegd, waardoor de bedrijfskavel wordt verlengd en verbreed aan de noordoostzijde. Door het verlengen van de bedrijfskavel, komen de op het achtererf gesitueerde bestaande paddock en buitenrijbak volledig binnen de bestemming "Bedrijf" te liggen. De verbreding is noodzakelijk om het bedrijfsperceel in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

2.2.3. Bouwplan

Op het perceel Lange Brinkweg 87a is een nieuwe stal gebouwd, die specifiek zal worden ingericht ten behoeve van paarden. De paarden die in de bestaande melkveestal op het perceel Lange Brinkweg 89 zijn gehuisvest zullen in die nieuwe stal worden ondergebracht, die in de zomer van 2018 is gerealiseerd. In een later stadium zal nog een hooischuur/kleinere stal worden gebouwd, die eveneens dichtbij de bestaande stallen wordt gerealiseerd.

De melkveestal achter Lange Brinkweg 89 wordt gesloopt als de nieuwe stal is gerealiseerd. Daarnaast worden nog een opslagloods en een oude schuur gesloopt en wordt de mestplaat verwijderd. Deze hebben een totaal oppervlak van 774 m². De totaal te bouwen bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 751 m².

Het vervangen van de verouderde bebouwing en de verplaatsing daarvan heeft een aantal voordelen. Door de bebouwing dichtbij elkaar te situeren kunnen de looproutes worden verkort en geoptimaliseerd. Uit het landschapsplan blijkt dat door de compacte situering van de bebouwing de openheid van het landschap en de zichtlijnen naar de achterliggende polder

worden verruimd, omdat langs de Lange Brinkweg 89 een breder doorzicht ontstaat. Er is daarom niet alleen sprake van een bedrijfstechnische verbetering, maar ook vanuit landschappelijk perspectief zal er een interessantere situatie ontstaan.

Het aantal paarden (35) zal niet uitbreiden ten opzichte van het huidige aantal dieren. Met uitzondering van de nieuwbouw zijn de overige consequenties van de planontwikkeling marginaal, omdat de gebruiksintensiteit niet verandert er niet meer bezoekers naar de Menschool/stalhouderij zullen komen. De in-/uitrit van het bedrijf zal evenmin worden gewijzigd.

Omdat beide bedrijven worden samengevoegd, is in de nieuwe situatie geen tweede bedrijfswoning meer noodzakelijk. Daarbij zal gebruik gemaakt worden van de Wet platte-landswoningen die per 1 januari 2013 in werking is getreden. Deze wet wijzigt onder meer de bescherming voor (voormalig) agrarische bedrijfswoningen. Het uitgangspunt van de wet is om het gebruik als woning mogelijk te maken zonder dat daarbij een relatie blijft bestaan met de agrarische bedrijfsvoering en zónder dat beide functies elkaar juridisch hinderen (hetgeen bij gewone burgerwoningen en agrarische bedrijven wél het geval zou zijn). Gelet op het feit dat er geen andere agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, treden er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen op (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Afbeelding 7: Oppervlakte bestaande en nieuwe bebouwing in m².

Bouwwerk	Bestaand, te handhaven	Te slopen	Nieuw	Verschil
Woning 87a	102			
Woning 89		137	151	14
Garage	38			
Schuur 1	376			
Schuur 2	388			
Schuur 3		594		-594
Schuur 4		37		-37
Schuur 5			145	145
Schuur 6			523	523
Loods 1		94		-94
Mestplaat		49		-49
Overdekte mestplaat			83	83
Totalen	904	911	902	-9

Afbeelding 8: Oppervlakte bestemmingsvlakken.

Bestemming	Bestaand	Nieuw	Verschil
Bedrijf	8429	7081	-1348
Wonen		1248	+1248
Agrarisch met waarden	604	704	+100
Totalen	9033	9033	0

De woning wordt verkocht aan de heer P.G.J. Hilhorst, zoon van de huidige eigenaar. Gelet op het gedateerde karakter van deze woning, heeft de toekomstige bewoner het voornemen om de bestaande woning te slopen en in plaats daarvan een nieuwe woning te bouwen. De

nieuwe woning wordt in de rooilijn gesitueerd. Omdat de melkveeststal wordt gesloopt, krijgen de bewoners van deze woning een vrij uitzicht naar het achterliggende landschap.

De architectuur van de nieuwe woning is geïnspireerd op de bestaande woningen aan de Lange Brinkweg, zowel voor wat betreft de massaopbouw (goot- en bouwhoogte) als in de detaillering (accenten in gevels en daken, kleur- en materiaalgebruik).

De nieuwe woning zal een bouwoppervlak krijgen van 151 m². Uitgangspunt is een woning van 880 m³ met een maximum bouwhoogte van 8,5 meter.

Door de planontwikkeling neemt zowel het bebouwd oppervlak als het oppervlak aan niet-agrarische bestemmingen beperkt af.

2.2.4. Gebruik gebouwen en indeling perceel

Huifkarren

De huifkarren voor de menschool worden in de eerste loods gezien vanaf de Lange Brinkweg gestald. Deze huifkarren hebben een lengte tot 11 meter en hebben een forse draaicirkel nodig om uit de loods te kunnen komen. De huidige afstand tot de droge sloot / berm is momenteel circa 9,5 meter, een afstand die minimaal noodzakelijk is voor het in-en uitrijden van de huifkarren. Aangezien de huifkarren niet dagelijks worden gebruikt, wordt de straat voor de loods benut als parkeerplaats. Indien de grootste huifkarren uit de loods gereden worden, dan is het noodzakelijk dat deze auto's even op een andere plek staan.

Paardenstallen

De tweede loods vanaf de Lange Brinkweg gezien is de paardenstal en de stallingsruimte voor materieel. Een groot deel van het materieel wordt binnen opgeslagen in de loods. Echter is er niet genoeg binnenruimte voor al het materieel dat benodigd is voor het bewerken en onderhouden (hooien, bemesten en verplegen) van het omliggende weiland. Daarom worden de voor-en achtermaaier, schudder, hark, kiepkar, etc. buiten gestald. Ook bij dit gebouw is manoeuvreerruimte noodzakelijk. Enerzijds is dit voor de bereikbaarheid van de stallen met tractor, voor bijvoorbeeld de aanvoer van hooi en stro. Anderzijds is deze ruimte nodig voor het kunnen rondrijden van vrachtwagens en tractoren voor de aan-en afvoer van hooi, stro, enzovoort.

Paddock

Gedurende de wintermaanden staan de paarden overdag in de paddock. Zodra de omstandigheden het toelaten lopen de paarden weer in de wei. Ook dit worden paddocks genoemd. De paddocks zijn aan de polderzijde van de bedrijfskavel buiten het onderhavige plangebied gesitueerd. Bij Stalhouderij Klein Middelwijck is gekozen voor groepshuisvesting. Hierdoor is het mogelijk de paarden in meerdere grote paddocks te houden. De paddock binnen de bestemming "Bedrijf" heeft een (wit) zandachtige bodembedekking en wordt voornamelijk benut als de weersomstandigheden beperkingen opleveren voor het gebruik van de paddocks in de weilanden. Deze weilanden ten oosten van het plangebied hebben de uitstraling van een weideperceel. Hier zal wel bodemverbetering worden toegepast zodat de paarden in de winter droog blijven staan. In de zomer zal deze gelijk lijken aan de rest van het weiland, name-

lijk volledig begroeid met gras. Voor deze paddock zal geen hek maar schrikdraad worden gebruikt als afscheiding, zodat er zo min mogelijk landschappelijke verstoring ontstaat.

Rijbak

Binnen de bestemming "Bedrijf" is ook de bestaande rijbak opgenomen. Ook deze heeft een (wit) zandachtige bodem met 'eb en vloed'-systeem, dat ervoor zorgt dat het zand niet te nat en te droog wordt voor berijding / mensen.

Voeropslag

Stalhouderij Klein Middelwijck heeft ruimte voor het stallen van 35 paarden. Dit betekent dat er voldoende hooi beschikbaar moet zijn. Dit hooi wordt grotendeels geoogst van eigen land. Dit zorgt er wel voor dat in de zomermaanden het voer wordt opgeslagen voor het gehele jaar. Dit houdt in voor 35 paarden, dat circa 250-300 grote balen benodigd zijn. De opslag hiervan neemt een aanzienlijk deel van het achter terrein in beslag. Om ruimte te besparen, worden deze balen opgestapeld.

Voortuinen

De voortuinen van beide woningen hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". Door middel van deze partiële herziening krijgen deze de bestemming "Tuin" zodat de bestemming overeenkomt met het feitelijk gebruik.

2.2.5. Verkeer en Parkeren

De ontsluiting van beide percelen zal niet worden aangepast.

In de beleidsnota Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, van 6 juni 2017, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

In de huidige situatie zijn er twee bedrijfswoningen en 35 paardenboxen aanwezig. In de nieuwe situatie worden de twee bedrijven van percelen 87a en 89 samengevoegd. Omdat het aantal paarden en daardoor ook het aantal bezoekers gelijk blijft, is er in dit geval geen uitbreiding van de parkeerbehoefte.

Een menschool / stalhouderij komt niet voor in de Nota parkeernormen van de gemeente Soest. De functies zijn het best vergelijkbaar met een manege waarvoor een parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per paardenbox geldt, danwel 0,35 parkeerplaatsen en 0,7 stallingsplekken voor fietsen. De bezoekersintensiteit van de menschool / stalhouderij is aanzienlijk lager dan van een manege.

Voor de menschool is er maximaal één lesgroep tegelijkertijd die uit maximaal 6 personen bestaat, waarbij bovendien veel gecarpoold wordt. Daarnaast worden de lessen ook vaak op locatie gegeven (niet aan de Lange Brinkweg 87a), waardoor er in die situatie helemaal geen parkeerbehoefte is.

Het bedrijf heeft zelf 8 paarden. In totaal zijn 27 van de 35 paardenboxen voor pensionpaarden. Uitgaande van een worst case situatie komen de eigenaren van de pensionpaarden ko-

men gemiddeld 3x per week naar het pension. Op eigen terrein zijn minimaal 18 parkeerplaatsen voor derden aanwezig (zie afbeelding 5). Doordat de paardeneigenaren verspreid over de dag komen, zijn er nooit 18 auto's tegelijk. De verwachte parkeerplaatsbezetting zal op piekmomenten uit hooguit 8 tot 10 auto's bestaan. Er is derhalve voldoende parkeergelegenheid op eigen erf beschikbaar.

Voor paardentrailers zijn in aanvulling hierop 5 plaatsen beschikbaar. Voor het vervoer van de paarden van de menschool zijn een aantal trailers gestald. Voor de pensionklanten is een paardentrailer beschikbaar vanuit Stalhouderij Klein Middelwijck. Hierdoor is het mogelijk om met een beperkt aantal trailerstallingsplaatsen te voldoen aan de parkeerbehoefte.

Ook normatief gezien hoeft het aantal parkeerplaatsen niet te worden verhoogd. In zowel de bestaande en de toekomstige situatie zijn er 2 woningen met een gebruiksoppervlak van meer dan 121 m² aanwezig. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor beide woningen zijn derhalve 4 parkeerplaatsen en voor de 35 paardenboxen zijn 14 (35x0,4) parkeerplaatsen noodzakelijk. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie zijn derhalve 18 parkeerplaatsen vereist.

Op eigen terrein zijn 18 parkeerplaatsen aanwezig. Autoparkeerplaatsen op eigen terrein die niet voor openbaar verkeer open staan worden in de Parkeernota echter als 0,8 parkeerplaats meegerekend, omdat deze niet altijd voor parkeren gebruikt. Normatief zijn derhalve 14,4 (18x0,8) parkeerplaatsen aanwezig. Er is sprake van bestaand tekort van 3,6 parkeerplaatsen. Bij ontwikkelingen hoeft een bestaand tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein niet opgelost te worden. Er wordt voldaan aan de parkeereis.

2.2.6. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de inpassing is op basis van een landschapsanalyse van de Eempolder en de bebouwingrand van de Lange Brinkwege een landschappelijk inpassingsplan¹ vervaardigd, dat inhoudelijk is afgestemd met de landschapsarchitect van de gemeente Soest.

Een van de uitgangspunten van de landschappelijke inpassing is handhaving van het open zicht naar de polder als belangrijke kwaliteit van de locatie in het algemeen, maar zeker ook voor direct omwonenden, zoals blijkt uit gesprekken die de initiatiefnemers hebben gevoerd met de burens.

De openheid van het verharde erf aan de westzijde maakt het zicht op de polder mogelijk. Het aanplanten van hoog opgaand groen aan deze zijde zal het zicht op en de beleving van de openheid deels beperken. Voorgesteld wordt op aan deze zijde op voldoende afstand de bestaande solitaire eik tot aan de rijbak achter op het erf een rij knotwilgen te planten met een plantafstand van 6 meter. Door deze plantafstand is de overlast voor het erf minimaal is en er voldoende zicht op de openheid van de polder en de weides met de (eigen) paarden. Met het op de juiste plaatsen snoeien van de knotwilgen blijft de singel in stand, maar blijft

¹ Kien Ontwerp, Landschappelijke inpassing erf Lange Brinkweg 87a Soest, Amersfoort, 18 februari 2019

er voldoende bewegingsruimte op het erf. De knotwilgen versterken de lengterichting van het landschap en daarmee de verkavelingsrichting van de polder. Tussen de wilgen door is er ruimte voor het beheer van de kavelsloot. De bestaande eik wordt als herkenbare erfbeplanting voldoende vrijgehouden.

Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan.



Voor het behoud van de openheid achter op het erf, rondom de rijbak, wordt door de initiatiefnemer afgezien van het omheinen van de rijbak met balken en/of planken. Brede stroomlinten worden rond de rijbak ook niet toegepast. De huidige omheining met palen en draad biedt transparantie en doorzicht op de polder die zowel vanaf de Lange Brinkweg zichtbaar is als door de buren op nummer 93 wordt beleefd en gewaardeerd. Een landschappelijke inpassing wordt op deze plek niet nodig geacht en lijkt strijdig met de gewenste beleving van de openheid.

Aan de oostzijde van het erf, waar de grootste verandering op het erf optreedt, worden grotere ingrepen gedaan ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen het woongedeelte van het erf, de schuren zone met de opslag en de rijbak. Deze opdeling is veel terug te zien bij agrarische erven waarbij het

woongedeelte met erf meet cultureel is ingericht en het erf met de schuren een meer landelijk aankleding krijgt. Bij de nieuw te bouwen woning wordt voorgesteld een lage haag als afscheiding met de ernaast gelegen weide aan te planten. Hierbij wordt, in aansluiting op de haag aan de voorzijde een beukenhaag voorgesteld. Naast de solitaire meerstammige berk biedt de voortuin voldoende ruimte voor nog enkele solitaire bomen. Door de ligging van de tuin dicht bij de Lange Brinkweg en het zicht onder de bomen door, verstoren deze bomen de beleving van de openheid niet. Dit geldt ook voor het zicht vanuit het nieuwe woonhuis.

In de achtertuin wordt een kleine boomgaard ingeplant. Door de ruime opzet van de boomgaard wordt op ooghoogte een bepaalde vorm van transparantie behouden terwijl de kroon van de bomen een deel van het zicht op de bestaande en nieuwe schuren wegnemen. De lage haag langs de voortuin kan langs de boomgaard worden doorgetrokken.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuwe schuren wordt een houtsingel voorgesteld van circa 4 meter breed die bestaat uit een twee-rijige onderlaag van struiken met daarin een reeks solitaire bomen. Belangrijk hierbij is dat de beplanting meer naar achteren op het erf niet te hoog wordt. Ook aan deze zijde zal hoog opgaande beplanting de beleving van de openheid van de polder verstoren, terwijl het schuin wegllopen van de daken van de schuur het zicht op de lucht en daarmee de beleving van de openheid juist versterken. Het doel is om in het perspectief vanaf de Lange Brinkweg de beplanting zo hoog te maken dat de zijden en dakvlakken van de schuren en de buitenopslag uit het zicht worden genomen. Uit het 3D-model is gebleken dat deze hoogte circa 5-5,5 meter is. De houtsingel wordt zo dicht mogelijk tegen de bestaande en nieuwe schuren geprojecteerd. Voor voldoende werk- en manoeuvreerruimte is een maat van 5-6 meter nodig. De houtsingel wordt voorzien van een dichte onderbegroeiing met in twee rijen struiken zoals hazelaar, meidoorn, hondsroos, lijsterbes, gelderse roos, egelantier en mispel. In de houtwal worden circa 9 solitaire bomen geplant. Hierbij wordt gedacht aan een menging van zomerlindes en elzen. Door voor een beperkt aantal soorten te kiezen blijft het beeld langs de schuren rustig en licht de nadruk in het beeld op de lengte van de verkavelingsrichting, maar blijft het beeld van erfbeplanting overeind.

De houtsingel loopt door tot aan de achterzijde van de bestaande schuur om ook het zicht op de daar geprojecteerde buitenopslag door de landschappelijke inpassing te ontnemen. Ter hoogte van het nieuwe woonhuis verspringt de houtsingel. Dit biedt voor de bewoners van het woonhuis vanuit de tuin en het huis meer zicht op de openheid van de polder, zonder dat dit het landschapsbeeld verstoort.

Net als bij de westzijde wordt ter hoogte van de rijbak geen beplanting voorgesteld. De rijbak is afgezien van de lichtmasten en de palen van de omheining vanaf de Lange Brinkweg of de Eemweg niet zichtbaar en verstoort het landschapsbeeld niet. Dit open beeld van de rijbak blijft behouden.

Hoofdstuk 3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middellange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Een van die nationale belangen is een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. Een daarvan is Schiphol. Het onderhavig plangebied ligt binnen deze stedelijke regio.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De interne aanpassing van een bedrijfsperceel van een paardenhouderij is uiteraard geen nationaal belang. Vanuit de SVIR zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

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

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

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

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten

spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar.

Door de planontwikkeling worden de zichtlijnen naar het achterliggende landschap verruimd. De planontwikkeling draagt daardoor bij aan het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit. Voor het overige zijn er geen onderwerpen in de PRS die een knelpunt vormen voor de gewenste ontwikkeling.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

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

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

Op de kaart 'Landschap' die bij de PRV hoort liggen de bestaande paddock en buitenrijbak in het gebied dat is aangeduid als 'Landschap Eemland'. Op grond van artikel 1.8, lid 3 mag een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. De onderhavige partiële herziening legt alleen de feitelijke situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen in het landschap mogelijk die de kernkwaliteiten aantasten.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, sub b van de PRV is het mogelijk stedelijke functies in het landelijk gebied met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime uit te breiden. In dit geval vindt een herschikking plaats waarbij het bebouwd oppervlak bedrijfsbebouwing per saldo iets afneemt. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de PRV.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

Ten behoeve van een bestemmingsplan dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt zowel voor de concentratie van de stallen op het perceel 87a als voor de omzetting van de bedrijfswoning op Lange Brinkweg 89 naar een plattelandswoning.

4.2. Milieuaspecten

Het bouwplan omvat geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Met de uitvoering van het plan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Natuurbeschermingswet op te stellen.

4.2.1. Bodem

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

In de Bouwverordening 2017 van de gemeente Soest is in artikel 2.1.5 (Bodemonderzoek), lid 5 bepaald dat, als het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek plaats dient te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. In artikel 2.4.1 en 2.4.2 is bepaald dat er niet mag worden gebouwd op vervuilde grond en dat hiervoor voorwaarden aan de omgevingsvergunning kunnen worden verbonden. Het bodem onderzoek ter plaatse van de woning zal daarom worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande woning. Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor de woning kan worden verleend onder voorwaarde dat uit bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemvervuiling is en dat dit bodemonderzoek na de sloop mag worden uitgevoerd.

4.2.2. Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige func-

ties. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen. Door de herinrichting (verplaatsing van de stal) wordt in het nieuwe plan voldaan aan de minimale afstand van 25 meter tot de plattelandswoning vanwege geur. De mestplaat ligt overeenkomstig het Activiteitenbesluit op minimaal 50 meter van geurgevoelig objecten zoals de dichtstbijzijnde woning van derden : Lange Brinkweg 93.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Abbeelding 10: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Situatie in het projectgebied

Een paardenhouderij (menschool/stalhouderij) wordt niet genoemd in de VNG brochure. Een paardenhouderij is het best vergelijkbaar met een paardenfokkerij of een manege die beide tot milieucategorie 3.1 behoren en een richtafstand van 50 meter hebben. De dichtstbijzijnde woning staat op een grotere afstand dan 50 meter.

De plattelandswoning staat evenmin binnen de richtafstand van een ander bedrijf.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe stal op het perceel.

4.2.3. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Een paardenhouderij is geen geluidsgevoelige functie.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Lange Brinkweg 89) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning.

Conclusie

Voor de bestaande woning hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

4.2.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM om-

schrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂.

De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Omdat het aantal paarden niet toeneemt en de bezoekersintensiteit evenmin groeit, zal de verkeersintensiteit als gevolg van de bouw van de nieuwe stal niet toenemen. Het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet van invloed op de ontwikkelingen in het plangebied.

Hoewel in de Wet plattelandswoningen geen rekening is gehouden met de Europese eisen ten aanzien van luchtkwaliteit voor wat betreft fijn stof afkomstig van de eigen inrichting, dienen deze eisen wel meegenomen te worden. Fijn stof komt voornamelijk door emissie van huid-, mest, voer- en strooiseldeeltes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). Overige activiteiten waarbij fijn stof voorkomt, zijn bijvoorbeeld het vullen van voersilo's, het gebruik van sleufsilo's, voertuigbewegingen etc. Bij deze activiteiten komt zeer gering fijnstof vrij, doordat de activiteiten slechts van korte duur zijn. Voersilo's moeten bovendien op grond van de Nederlandse Emissie Richtlijn (Ner) worden voorzien van filters. De hoeveelheden die hierbij vrijkomen zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de uitstoot afkomstig uit de stallen.

Op de locatie zijn een paardenbak en een paddock aanwezig. Het vrijkomen van stof uit deze rijbanen is voor de ruiter ongewenst, omdat dit hinder veroorzaakt tijdens het rijden. De ovaalbaan en de binnenrijbak worden voorzien van een grondsoort met een stuifklasse die licht stuifgevoelig en bevochtigbaar is. Deze stuifklasse zorgt ervoor dat er dus geen fijnstof van deze grondsoort af komt. Om deze redenen is de emissie van de rijbanen marginaal en niet van invloed op het fijnstof gehalte. Bij extreme droogte zullen de bakken bevochtigd worden om de berijdbaarheid te verbeteren en eventueel kleine hoeveelheden vrijkomend stof tegen te gaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2.5. Externe veiligheid

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 leidingen.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Abbeelding 11: Fragment risicokaart.**Conclusie**

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de bouw van de paardstal op het perceel.

4.3. Water**Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Algemeen

Op 4 mei 2018 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater

is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 4 mei 2018 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wnb vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft de planontwikkeling uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Soortenbescherming

De perceelsgedeelten waar de paardenstallen worden gerealiseerd is volledig verhard. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Op het perceel zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilde stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

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

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt. Deze dubbelbestemming is in de onderhavige partiële herziening gehandhaafd.

4.6. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

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

5.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87a en 89 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0342.BPSOE0018-0302) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0342-41-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

De gronden in het plangebied aan de Lange Brinkweg 87a houden de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'paardenhouderij'. Daarnaast behouden de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". De enige aanpassing is dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' wordt geschrapt. In plaats daarvan wordt er door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' voor zorggedragen dat het totale bebouwd oppervlak van het bedrijf niet mag worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie. De maatvoeringsaanduiding voor de goot- en bouwhoogte is ongewijzigd gebleven. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat de te slopen stallen binnen een jaar nadat de omgevingsvergunning voor een nieuwe stal is verleend, een even grote oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing dient te zijn gesloopt.

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87a en 89 wordt verstaan. Daarnaast zijn de begrippen bestaand, landschappelijk inpassingsplan, plattelandswoning en waterhuishoudkundige voorzieningen gedefinieerd.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduiding 'maximale goot - en bouwhoogte' uit de SVBP2008 is door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in 'maximum goothoogte (m), maximum bouw-

hoogte (m)'. Derhalve is in artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

In artikel 3 zijn aanpassingen en aanvullingen op de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen voor het onderhavige plangebied.

In de bestemming "Bedrijf" is door middel van een aanduiding aangegeven waar de buitenrijbak en de paddock zijn gesitueerd en zijn regels over de bouwhoogte van hekwerken en lichtmasten opgenomen. Daarnaast is de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. Teneinde te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing zijn de gebruiksregels aangevuld met een voorwaardelijke verplichting. Deze houdt in dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de hooischoor, de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan voor zover dat inpassingsplan betrekking heeft op de gronden met de bestemming "Bedrijf".

De voormalige bedrijfswoning aan de Lange Brinkweg 89 heeft de bestemming "Wonen". In artikel 3 is de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen" aangevuld, waardoor de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' als plattelandswoning wordt beschouwd. De inhoud is daarbij gemaximeerd op 880 m³. Hierbij is impliciet de 10%-regeling (afwijkingsbevoegd) al verdisconteerd, zoals die is opgenomen in de algemene afwijkingsregels in artikel 56 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In deze bepaling is daarom het nogmaals toepassen van die 10%-regeling uitgesloten.

In de Memorie van Toelichting (MvT) van de "Wet plattelandswoningen" wordt ervan uitgegaan dat plattelandswoningen in principe een agrarische bestemming krijgen, zodat uit de bestemmingsplan-regels duidelijk wordt dat de woning (tevens) bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarische bedrijf heeft. In dit geval heeft het plangebied in het vigerende bestemmingsplan al geen agrarische bestemming meer, maar een bedrijfsbestemming. In de MvT wordt hierover aangegeven: *Overigens staat de omstandigheid dat er geen wettelijke categorie «plattelandswoningen» wordt geïntroduceerd er niet aan in de weg dat gemeenten aan dit type woningen desgewenst zelf toch een bestemming – of bij voorkeur een aanduiding binnen de agrarische bestemming – «plattelandswoning» toekennen. Onder omstandigheden kan dat wellicht de planologische onderbouwing van de gekozen bestemming vereenvoudigen, wat in voorkomende gevallen zwaarder kan wegen dan het hiervoor beschreven nadeel van het gebruik van deze term. Het is hierbij van groot belang dat de vormgeving van de «plattelandswoning» in het bestemmingsplan – zowel voor wat betreft het leggen van de relatie met het bijbehorende agrarische bedrijf als voor wat betreft de gebruiksvoorschriften – zodanig is dat duidelijk blijkt dat sprake is van een geval als bedoeld in het nieuwe artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie artikel I, onderdeel A, van het wetsvoorstel). Gelet op het feitelijk toekomstige gebruik is gekozen voor een woonbestemming voor nummer 89 met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' in plaats van de bestemming "Agrarisch" met die aanduiding, omdat het bedrijf aan de Lange Brinkweg 87a immers geen agrarische bestemming meer heeft. De bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' ligt evenmin voor de hand.*

Ook aan de bestemming "Wonen" is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, om de uitvoering van het landschapsinrichtingsplan te waarborgen.

De voortuinen van beide woningen krijgen in deze partiële herziening de bestemming "Tuin" zodat de bestemming overeenkomt met het feitelijk gebruik.

Ten slotte is de bestemming "Waarde - Openheid" toegevoegd. Deze is van toepassing op de oostzijde van het perceel. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat onder meer hoogopgaande beplanting uitsluit. Beplanting die is vereist op grond van het inpassingsplan, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels is gekoppeld, is van dat verbod uitgezonderd.

Doel van deze dubbelbestemming is tevens om vergunningvrij bouwen in deze zone te voorkomen omdat de gronden hiermee niet als erf worden aangemerkt als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Bor. In de Nota van toelichting van het Bor is het volgende hierover opgenomen: "Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen. Indien de bestemmingsregeling in zo'n geval gepaard gaat met belemmeringen om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw, is er geen sprake van erf". Deze laatste mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie bevestigd (ABRvS 201209655/1/A1).

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. Gelet hierop kan worden gesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan worden gelaten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft omwonenden op 17 augustus 2018 geïnformeerd over de planontwikkeling. Voor omwonenden blijkt met name het behoud van doorzichten naar het open polderlandschap van belang. De uitkomsten van de gesprekken met de burens zijn daarom als uitgangspunt voor het landschappelijk inpassingsplan gebruikt.

Daarnaast is tegemoet gekomen aan de zienswijzen die tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan uit begin 2017 zijn ingediend. De kaveloptimalisatie vindt oppervlakteneutraal plaats, terwijl het areaal bedrijfsbebouwing per saldo iets afneemt, zodat een verdere versterking waarvoor de indieners van de zienswijze vrezen, niet aan de orde is. Daarnaast is een samenvatting van het rijks- en provinciaal beleid opgenomen, waaruit blijkt dat het beleid van deze hogere overheden zich niet verzet tegen de beoogde ontwikkeling.

De planontwikkeling wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse instanties. In dit kader is van het Waterschap Vallei en Veluwe en van de Provincie Utrecht reacties ontvangen.

Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat zij geen opmerkingen had op het plan.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het Landschappelijk inpassingsplan aangepast. Deze aanpassing is tevens in deze toelichting verwerkt. Daarnaast is één zin in paragraaf 3.2.2 aangevuld.

6.3. Ontwerp partiële herziening

Het ontwerp van de partiële herziening van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87a en 89 en de hiermee gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning voor vervanging van de woning aan Lange Brinkweg 89 is met ingang van 7 maart 2019 tot en met 17 april gedurende zes weken voor een ieder en ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl