

Geanonimiseerde versie

Betreft: Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen inzake het
ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied”
Status: Instemming door B&W d.d. 24 september 2013/Ruimte/1039791

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2	Zienswijzen	5
Hoofdstuk 3	Samenvatting wijzigingen	109

Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Doel

Het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft als belangrijkste doelstelling het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling, die afgestemd is op het huidige beleid en op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend, alsook om ruimte te bieden voor (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen. Het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" vervangt diverse bestemmingsplannen met als belangrijkste; de bestemmingsplannen Landelijk Gebied 1994, Hees 1998, Amersfoortsestraat en Soesterveen.

Paragraaf 1.2 Ligging

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Soest met uitzondering van de kernen Soest en Soesterberg en het grondgebied van de voormalige vliegbasis.

Paragraaf 1.3 Ter inzage legging

Vanaf donderdag 11 april 2013 tot en met woensdag 22 mei 2013 heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" voor een ieder ter inzage gelegen 1) bij het Omgevingsloket van de afdeling Dienstverlening in de hal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Soest, 2) in Idea kunstencentrum, theater en bibliotheek, Willaertstraat 49 in Soest, en 3) in de bibliotheek Soesterberg, Rademakerstraat 97 in Soesterberg.

Paragraaf 1.4 Digitaal raadplegen

Sinds 1 januari 2010 hebben gemeenten de plicht om ruimtelijke plannen digitaal en uitwisselbaar te maken en om de digitale ruimtelijke plannen aan te bieden aan een digitale landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Paragraaf 1.5 Mogelijkheden naar voren brengen zienswijzen

Paragraaf 1.5.1 Zienswijzen per post

Een schriftelijk naar voren gebrachte zienswijze dient tijdig te worden ingestuurd. Hiervoor geldt de verzendtheorie: zienswijzen zijn tijdig naar voren gebracht indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht - Awb).

Paragraaf 1.5.2 Zienswijzen per fax

Een zienswijze kan niet per fax naar voren worden gebracht vanwege de eis van een originele handtekening.

Paragraaf 1.5.3 Zienswijzen per e-mail

Zienswijzen kunnen ook per e-mail naar voren worden gebracht, mits het bevoegd gezag heeft aangegeven in deze kwestie elektronisch bereikbaar te zijn. Als een zienswijze elektronisch naar voren wordt gebracht terwijl het bevoegd gezag niet kenbaar heeft gemaakt dat de elektronische weg hiervoor is geopend (artikel 2:15, lid 1, Awb), dan kan het bevoegd gezag - op deze grond - de zienswijze weigeren. Deze weigering dient zo spoedig mogelijk aan de afzender te worden verstuurd (artikel 2:15, lid 4 Awb). Gevolg van de weigering is dat het bevoegd gezag niets met het stuk hoeft te doen totdat het stuk alsnog correct naar voren is gebracht. De weigering kan elektronisch worden verstuurd indien de indiener kenbaar heeft gemaakt dat hij langs elektronische weg voldoende bereikbaar is (artikel 2:14, lid 1, Awb). N.B. Een zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" kan niet via een e-mail naar voren worden gebracht, omdat de gemeente niet kenbaar heeft gemaakt dat de elektronische weg openstond voor het naar voren brengen van een zienswijze (artikel 2:15 Awb). Per e-mail naar voren brengen van een zienswijze is dus niet altijd mogelijk. Als een bestuursorgaan voor het indienen van een zienswijze niet de elektronische weg heeft opengesteld, is een per e-mail naar voren gebrachte zienswijze daarmee niet automatisch niet-ontvankelijk. Het bestuursorgaan moet de indiener eerst een mogelijkheid tot herstel bieden. Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat niet

in alle gevallen geldt. De Afdeling is niet al te ruimhartig bij het goedkeuren van elektronisch naar voren gebrachte zienswijzen, wanneer bestuursorganen niet de elektronische weg hebben geopend. Wil een indiener de gelegenheid krijgen om de onjuiste, elektronische verzendwijze te herstellen, dan moet de adressering per email zorgvuldig zijn geweest. Zijn e-mailbericht moet naar voren zijn gebracht aan het officiële e-mailadres van het bestuursorgaan, van de afdeling, of aan het adres van een ambtenaar van wie degene die deze naar voren heeft gebracht ervan mocht uitgaan dat hij zijn zienswijze ook per e-mail aan hem naar voren mocht brengen. De Afdeling houdt hiermee strikt de hand aan eerder geformuleerde criteria.

Paragraaf 1.5.4 Mondelinge zienswijzen

Mondelinge zienswijzen kunnen ook mondeling naar voren worden gebracht, bijvoorbeeld tijdens een hoorzitting (artikel 3:15 Awb). Bij mondelinge zienswijzen moet degene die deze naar voren brengt erop letten dat de zienswijzen in het verslag komen, dat het bevoegd gezag op grond van artikel 3:17 Awb verplicht is op te stellen. Dit is vooral van belang aangezien aan het naar voren brengen van zienswijzen de mogelijkheid tot beroep is gekoppeld.

Paragraaf 1.6 Aantal zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied” zijn in totaal 92 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht.

In hoofdstuk 2 van deze Nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Tenslotte is in dat zelfde hoofdstuk 2 aangegeven of deze zienswijzen naar het oordeel van de gemeente gegrond dan wel ongegrond zijn en of deze zienswijzen de gemeente al dan niet aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

De Commissie Milieu en Ruimte heeft geen zienswijze gestuurd, maar een advies dat is vermeld onder nummer 6A. De Monumentencommissie heeft geen zienswijze gestuurd, maar een advies dat is vermeld onder nummer 6C.

Paragraaf 1.7 Ontvankelijkheid zienswijzen

Vanaf donderdag 11 april 2013 tot en met woensdag 22 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied” voor een ieder ter inzage gelegen. De laatste dag van deze termijn was woensdag 22 mei 2013. Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), in combinatie met de artikelen 3:12 en 3:15 Algemene wet bestuursrecht (Awb), kon een ieder bij de gemeenteraad zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied”. Dit kon schriftelijk of mondeling. Voor schriftelijke zienswijzen geldt, dat zij tijdig naar voren zijn gebracht, indien zij voor het einde van de termijn door de gemeente zijn ontvangen, dan wel, bij verzending per post, indien het geschrift voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet langer dan een week na afloop van de termijn door de gemeente is ontvangen.

Zienswijzen 6B (Vereniging Vrij Polderland) en 6D (J. Achterberg) zijn niet ontvankelijk omdat deze buiten de termijn zijn ingediend. Niettemin zal op deze zienswijze hieronder ambtshalve worden ingegaan. De overige zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en als zodanig ontvankelijk.

Paragraaf 1.8 Samenvatting wijzigingen

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van alle wijzigingen (zowel naar aanleiding van zienswijzen als ambtshalve) van het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied”. Bij ambtshalve gaat het om algemene verbeteringen en technische aanpassingen op de verbeelding, in de regels en de toelichting. De ambtshalve wijzigingen vloeien derhalve niet voort uit zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Paragraaf 2.1 Inleiding

Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied” zijn in totaal 93 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn als volgt gerubriceerd:

Instanties

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum Zienswijze	Ontvangst-datum Zienswijze	Verseon nr. Zienswijze	Zienswijze heeft betrekking op
1					21-05-13	23-05-13	1047796	Diverse opmerkingen over de planregels en opmerkingen bij zeven specifieke verzoeken
2					21-05-13	22-05-13	1047163	Verbreden waterkering langs de Eem
3					21-05-13	22-05-13	1047181	Diverse aspecten van de agrarische bestemming
4					21-05-13	22-05-13	1047158	Kernrandzone Soesterveen; Eigendommen Natuur-monumenten; Wijzigings-bevoegdheid natuur en diverse aspecten van de agrarische bestemming
5					21-05-13	22-05-13	1047157	Diverse ruimtelijke nieuwe ontwikkelingen en diverse specifieke aspecten
6					21-05-13	21-05-13	1047312	Het bouwen van bouwwerken en gebouwen op De Vlasakkers
6A					05-06-13	06-06-13	1053017	Kernrandzone, driving range, natuur en landschap, Hooiweg 2 en teelt
6B					14-06-13	17-06-13	1056432	ruwvoedergewassen Inventarisatie, perceel Hooiweg 2, hoog-spanningslijnen en zend-masten
6C					20-06-13	24-06-13	1058324	Bouwvlak op perceel Birkstraat 107
6D						31-05-13	1051695	Bungalowpark Albertsdorp,

Particulieren

Deelgebied I Eempolder betreft het gebied ter weerszijden van de spoorlijn Amersfoort – Amsterdam en inclusief de percelen aan de Stadhouderslaan. Korte Brinkweg en ter weerszijden van de Peter van den Breemerweg.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum Zienswijze	Ontvangstdatum Zienswijze	Verseon nr. Zienswijze	Zienswijze heeft betrekking op
7					10-05-13	13-05-13	1044579	Weiland langs de Stadhouderslaan
8					20-05-13	21-05-13	1047421	Perceel naast Korte Brinkweg 57
9.					15-05-13	15-05-13	1045670	Perceel L 50 ter plaatse van Korte Brinkweg 63
10					12-05-13	13-05-13	1044337	Uitweg op Lange Brinkweg
11					16-05-13	21-05-13	1046889	Weiland L 12 aan Breemeentje
12					10-05-13	13-05-13	1044073	Perceel Grote Melmweg 31C
13					16-05-13	17-05-13	1046249	Perceel Grote Melmweg 35
14					22-05-13	22-05-13	1047977	Perceel A.P. Hilhorstweg 5
15					21-05-13	22-05-13	1047235	Perceel Kleine Melm
16					15-05-13	22-05-13	1047763	Perceel Hooiweg 2
17					21-05-13	22-05-13	1047371	Perceel L nr. 677 aan de P. v/d Breemerweg
18					21-05-13	22-05-13	1047186	Perceel P. v/d Breemerweg 3A
19					21-05-13	22-05-13	1047226	Perceel P. v/d Breemerweg 7
20					21-05-13	22-05-13	1047910	Perceel P. v/d Breemerweg 13
21					17-05-13	21-05-13	1046817	Perceel P. v/d Breemerweg 15
22					21-05-13	22-05-13	1047944	Perceel P. v/d Breemerweg 19A
23					21-05-13	22-05-13	1047230 + 1069925	Perceel P v/d Breemerweg 19B
24					20-05-13	23-05-13	1047967	Perceel P v/d Breemerweg 23

Deelgebied II Birkstraat (betreft alle percelen ter weerszijden van de Birkstraat, inclusief Zandlaan).

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum Zienswijze	Ontvangstdatum Zienswijze	Verseon nr. Zienswijze	Zienswijze heeft betrekking op
-----	------	-------	----------	--------	---------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

25		21-05-13	21-05-13	1047326	Perceel Birkstraat 107
26		21-05-13	21-05-13	1047413	Telen ruwvoerteelt en gebruik perceel Birkstraat 107
27		21-05-13	21-05-13	1047356	Perceel Birkstraat 117
28		21-05-13	22-05-13	1047936	Telen maïs en perceel Birkstraat 123
29		06-05-13	07-05-13	1043111 + 1077109	Perceel Birkstraat 133A
30		17-04-13	19-04-13	1037596	Perceel Birkstraat 142B
31		14-05-13	15-05-13	1045205	Perceel Birkstraat 161
32		21-05-13	21-05-13	1047316	Ontsluiting parkeerweide naast
33		12-04-13	15-04-13	1033879	Perceel Birkstraat 116A
34		21-05-13	22-05-13	1047160	Perceel Birkstraat 118B (‘t Eekhoornnest)
35		16-05-13	17-05-13	1046254	Perceel Birkstraat 124
36		26-04-13	02-05-13	1041421	Perceel Birkstraat 130/130A
37		22-05-13	22-05-13	1047621	Percelen Birkstraat 136A en 148
38		21-05-13	22-05-13	1047961	Perceel Birkstraat 149A

Deelgebied III tussen Birkstraat, ten zuiden van de spoorlijn Baarn – Utrecht en de gemeentegrens (betreft de percelen in Soestduinen en aan de Van Weerden Poelmanweg, Amersfoortsestraat en Zeisterspoor).

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum Zienswijze	Ontvangstdatum Zienswijze	Verseon nr. Zienswijze	Zienswijze heeft betrekking op
39					22-05-13	22-05-13	1049049	Percelen Soester Hoogt 4 en 6
40					21-05-13	21-05-13	1047396	Perceel Amersfoortsestraat 65
41					20-05-13	22-05-13	1047223	Perceel Amersfoortsestraat 119
42					20-05-13	22-05-13	1047215	Perceel Amersfoortsestraat 119

Deelgebied IV tussen Biltseweg en ten noorden van spoorlijn Baarn – Utrecht met de percelen in Laag Hees, Jachthuislaan en Wieksloterweg OZ ten zuiden van 1^e Heezerlaantje.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum Zienswijze	Ontvangstdatum Zienswijze	Verseon nr. Zienswijze	Zienswijze heeft betrekking op
43					17-05-13	21-05-13	1046816	Perceel Zoom 1
44					19-05-13	21-05-13	1046892	Perceel Dolderseweg 11 (Chaletpark Boslust)
45					21-05-13	23-05-13	1047846	Perceel Dolderseweg 11

46				17-05-13	22-05-13	1047175	Atletiekbaan Pijnenburg
47				17-05-13	17-05-13	1046782	Perceel Bosstraat 96
48				17-05-13	17-05-13	1046769	Opblaashal op perceel tennispark Toss aan de Bosstraat
49				15-05-13	16-05-13	1045607	Perceel G 13024 Wieksloterweg OZ 97
50				21-05-13	21-05-13	1047298	Perceel Wieksloterweg OZ 97
51				22-05-13	23-05-13	1048371	Perceel G 11497 naast Wieksloterweg OZ 103/103A
52				21-05-13	22-05-13	1047929	Perceel achter Wieksloterweg 109
53				22-05-13	22-05-13	1047625	Perceel Wieksloterweg OZ 109 en perceel achter Wieksloterweg 109
54				19-05-13	21-05-13	1047277	Perceel achter Wieksloterweg 109
55				16-05-13	17-05-13	1046246	Perceel Jachthuislaan 19, Jachthuislaan 66 en Jachthuislaan 70
56				10-05-13	15-05-13	1045187	Volkstuin 't Nut aan de Jachthuislaan
57				21-05-13	22-05-13	1047192	Perceel Jachthuislaan 57
58				21-05-13	22-05-13	1047238	Perceel Jachthuislaan 68
59				17-05-13	21-05-13	1047343	Perceel Turfweg 5
60				17-05-13	21-05-13	1046885	Perceel Staalwijklaan 7
61				14-05-13	15-05-13	1045662	Perceel Staalwijklaan 8
62				16-05-13	17-05-13	1046264	Bosgebied Laag Hees

Deelgebied V Soesterveen met de percelen in het Soesterveen en Hees ten noorden van het 1^e Heezerlaantje.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum Zienswijze	Ontvangstdatum Zienswijze	Verseon nr. Zienswijze	Zienswijze heeft betrekking op
63					21-05-13	22-05-13	1047786	Perceel 1 ^e Heezerlaantje 2A
64					15-05-13	15-05-13	1045190	Perceel G 13025 aan 1 ^e Heezerlaantje
65					16-05-13	17-05-13	1046256	Perceel 1 ^e Heezerlaantje 52C en 52D
66					16-05-13	23-05-13	1047950	Perceel 1 ^e Heezerlaantje 52A en 52B

67	15-05-13	15-05-13	1045188	Perceel G 13172 aan 1 ^e Heezerlaantje
68	21-05-13	21-05-13	1047360	Perceel 1 ^e Heezerlaantje 60
69	14-05-13	15-05-13	1045166	Perceel 2 ^e Heezerlaantje 4
70	15-05-13	16-05-13	1045602	Perceel 2 ^e Heezerlaantje 4A
71	16-05-13	21-05-13	1046789	Perceel 2 ^e Heezerlaantje 8
72	21-05-13	22-05-13	1047778	Perceel Insingerstraat 19
73	21-05-13	21-05-13	1047807	Perceel Insingerstraat 15
74	12-05-13	14-05-13	1044559	Perceel G. 9980 en Perceel G. 9979 (hoek Insingerstraat/ Ganzetrek)
75	21-05-13	21-05-13	1046753	Perceel G. 9979 (hoek Insingerstraat/Ganzetrek)
76	21-05-13	22-05-13	1047217	Perceel Wieksloterweg OZ 11
77	21-05-13	22-05-13	1047180	Perceel G 10219 tussen Veenzoom 1 en 1B
78	20-05-13	21-05-13	1047409	Perceel Veenzoom 2
79	20-05-13	21-05-13	1047407	Weiland naast perceel Veenzoom 2
80	16-05-13	17-05-13	1046767	Perceel Veenzoom 6
81	17-05-13	21-05-13	1047376	Perceel Veenzoom 8
82	22-05-13	22-05-13	1047946	Perceel Veenzoom 14
83	21-05-13	21-05-13	1047406	Perceel Veenzoom 14A
84	16-05-13	21-05-13	1047364	Perceel Veenpad 12
85	10-05-13	13-05-13	1044096	Perceel Dorrsteinweg 137
86	20-05-13	22-05-13	1047705	Perceel Wieksloterweg WZ 1
87	20-05-13	22-05-13	1047759	Perceel tegenover Wieksloterweg WZ 1
88	21-05-13	21-05-13	1047353	Perceel Wieksloterweg WZ 3
89	21-05-13	22-05-13	1047227	Perceel Wieksloterweg WZ 37D en 37E
90	23-04-13	24-04-13	1038748	Perceel Wieksloterweg WZ 39A

Paragraaf 2.2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De 94 schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen van degenen, die gereageerd hebben, zijn samengevat in deze Nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. De uiteindelijke conclusie is aansluitend weergegeven. De onderstaande nummers refereren aan de bovenstaande nummers van de betreffende zienswijzen.

1 De provincie Utrecht heeft de volgende opmerkingen:

1.1 Artikel 3.7.3, sub m

In dit artikellid wordt de Ruimte voor ruimte regeling niet geheel correct weergegeven. De laatste zinsnede '*of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing die eerder gesloopt is en waarvoor de Ruimte voor ruimteregeling of een andere saneringsregeling niet is toegepast*' is strijdig met het provinciale beleid. Door ook uit te gaan van reeds gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing, waarvan niet duidelijk is hoe lang in de tijd wordt teruggegaan, zou er op een oneigenlijke manier aan het criterium voldaan worden om een extra woning te mogen realiseren. Hierdoor zou er extra versterking van het landelijke gebied plaatsvinden, hetgeen niet met de Ruimte voor ruimte- regeling wordt beoogd. Ditzelfde geldt voor artikel 34.6, lid k.

Reactie gemeente:

Voor het toepassen van de Ruimte voor 'ruimte-regeling moet minimaal 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt om voor één extra woning in aanmerking te komen. Het bepaalde onder sub m is opgenomen om te kunnen salderen. De bepaling zal alleen worden toegepast voor voormalige agrarische bebouwing die nog moet worden gesloopt. De zin in het artikel met de tekst 'of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing die reeds is gesloopt en waarvoor de Ruimte voor ruimteregeling of een andere saneringsregeling niet is toegepast' wordt geschrapt.

1.2 Artikel 27.2 lid b

Hier is geregeld dat de inhoud van een zomer- of recreatiewoning niet meer mag bedragen dan 320 m². We nemen aan dat dit een omissie betreft en dat hier 320 m³ moet staan.

Reactie gemeente

De opmerking is juist. In het betreffende artikel moet 320 m³ staan. Het artikel wordt aangepast.

1.3 Artikel 56.6.

In deze afwijkingsregel is bepaald dat er een tijdelijk baggerdepot in het landelijke gebied mag worden gerealiseerd met een maximale afmeting van 20.000 m³. Gelet op het feit dat de locatie nog niet bekend is en niet duidelijk is hoe diep het baggerdepot zal worden, is een baggerdepot niet op voorhand overal in het plangebied ruimtelijk aanvaardbaar. Ook de voorwaarde dat het baggerdepot goed landschappelijk ingepast kan worden is niet altijd juist. Juist omdat er onduidelijkheid bestaat over het benodigde oppervlak, kan niet altijd een goede landschappelijke inpassing plaatsvinden

Reactie gemeente

De gemeente handhaaft de afwijkingsbevoegdheid voor tijdelijke baggerdepots in een weiland. Over zeven jaar (circa 2020) moet er weer gebaggerd worden en zal er behoefte zijn aan een weilanddepot. Daarna wordt er elke tien jaar gebaggerd en is er elke tien jaar behoefte aan een weilanddepot. Een duidelijke locatie is niet aan te geven omdat nu niet bekend is welke agrariër over acht jaar behoefte heeft om zijn weiland op te hogen.

Opbouw weilanddepot: de bestaande toplaag van circa 20 cm wordt afgegraven en hiervan wordt een kade met een hoogte van circa 1 m rond het depot gemaakt. Binnen de kades wordt de bagger opgevangen en ontwaterd. Alleen tijdens het daadwerkelijke baggeren wordt het weilanddepot voorzien van een bouwhek. Na het indikken van de bagger wordt de kade verwijderd en de vrijkomende grond als toplaag over de ingedikte bagger verwerkt. In de eindtoestand ligt het maaiveld van het weiland 10-20 cm hoger. Artikel 56, lid 6 zal worden uitgebreid met een bepaling over de tijdelijkheid.

1.4 Artikel 57.3

In dit artikellid wordt de bestemming van de gronden gewijzigd om uitbreiding van golfbaan Royal Parc mogelijk te maken. Hoewel ingestemd kan worden met het onder sublid b gestelde criterium, dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toegepast wordt als uit een onderzoek blijkt dat er geen significante aantasting ontstaat voor de EHS en wordt voldaan aan de voorwaarden die in dat kader nodig zijn, wordt voortsnog niet de conclusie gedeeld dat uit het uitgevoerde Nee, tenzij-onderzoek er geen significante aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt.

Reactie gemeente

In het artikel onder sub b wordt nog na de Hoofdstructuur een tekst opgenomen met de volgende inhoud 'zulks na overleg met de provincie Utrecht'. Met de provincie wordt dus overlegd over het Nee, tenzij- onderzoek en of er dus sprake is van een significante aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur. De gemeente zal, als er sprake is van een significante aantasting van de EHS, de wijzigingsbevoegdheid niet toepassen.

1.5 Artikel 57.5

In dit artikellid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de brede school op het perceel van de Insingerstraat 39 uit te breiden. Op zichzelf is er geen bezwaar tegen uitbreiding van de brede school, maar dan moet deze beperkt blijven tot uitbreiding die noodzakelijk is voor het functioneren van deze school. Het opgenomen uitbreidingspercentage van 15% van de gebiedsaanduiding in de wijzigingsbevoegdheid is veel te fors, mede gelet op het ontbreken van een maximale hoogtemaat op de verbeelding. Een uitbreidingspercentage van 15% van de gebiedsaanduiding van de wijzigingsbevoegdheid betekent concreet dat de bestaande bebouwing met meer dan 100% wordt uitgebreid. Dit is in strijd met artikel 4.6 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Uitbreiding van 15% van de bestaande bebouwing behoort wel tot de mogelijkheden.

Reactie gemeente

In het artikel wordt onder sub c een nieuwe tekst toegevoegd luidende als volgt: 'c. De oppervlakte van de binnen de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 4 bestaande en te realiseren bebouwing mag niet meer bedragen dan 3.000 m²'. Dat betekent dat de bestaande bebouwing van 2.500 m² met 20% mag worden uitgebreid. De bouw- en gebruiksregels van de bestemming "Maatschappelijk" dienen voor de wijziging van toepassing te worden verklaard met dien verstande dat voor wat de betreft de goot- en bouwhoogte een maatvoering van 5 m respectievelijk 7 m is toegestaan.

1.6 Artikel 57.9, lid c

Over de beperkte uitbreiding en interne verbouwing van deze villa met 20 woonzorgvoorzieningen is ambtelijk overleg geweest. Tegen deze uitbreiding bestaat op zichzelf geen bezwaar, maar deze zou dan ondergronds gerealiseerd dienen te worden. Deze nadere bepaling ontbreekt echter in dit artikellid.

Reactie gemeente

In de regels zal worden bepaald dat de uitbreiding niet meer mag bedragen dan 20% van de netto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing. Verder zal worden bepaald dat de woonzorgvoorziening maximaal 25 wooneenheden mag bevatten. In de regels wordt ook opgenomen dat de uitbreiding ondergronds dient plaats te vinden met uitzondering van de voorzieningen voor de toetreding van daglicht.

1.7 Verzoek uitbreiding perceel Birkstraat 146 B

Het verzoek om de manege op het perceel Birkstraat 146B met 30% uit te breiden is gehonoreerd. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag een niet-agrarische functie met 20% worden uitgebreid. Indien aanvrager een grotere uitbreiding wenst zal de noodzaak daarvoor moeten worden aangetoond. Deze nadere onderbouwing is niet bij de stukken aangetroffen. Om die reden zou het uitbreidingspercentage moeten worden teruggebracht tot maximaal 20%.

Reactie gemeente

Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 6.230 m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 1.500 m². Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag de bestaande bebouwing nog met 300 m² (dat is 20%) worden uitgebreid. Binnen het op de verbeelding aangegeven

bebouwingspercentage van 30% is reeds 24% bebouwd. Er is binnen het bebouwingspercentage dus nog ruimte voor 6%, Dat is 370 m². Het bebouwingspercentage wordt bepaald op 28%, zodat niet meer dan 300 m² kan worden bijgebouwd. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

1.8 Birkstraat 117-05

Op dit perceel is een verzoek om een bedrijfswoning te realiseren bij een agrarisch loonbedrijf gehonoreerd. Dit is in strijd met het provinciale beleid omdat de noodzaak hiervoor niet is aangetoond.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan zal op de locatie van de schaapskooi de bestemming "Wonen" worden gelegd. De bouw van een woning leidt niet tot een verdere versterking van het gebied omdat ter plaatse al een schaapskooi staat.

1.9 Birkstraat 135

Voor dit perceel is een verzoek gehonoreerd om een schaapskooi zelfstandig als recreatiewoning te bestemmen. Om de schaapskooi te behouden zou er incidenteel overnacht kunnen worden, maar deze bebouwing mag niet bestemd worden als recreatiewoning. Hiermee wordt een extra woning aan het landelijke gebied toegevoegd, hetgeen niet wenselijk is. De schaapskooi zou de agrarische bestemming moeten hebben zonder de nadere aanduiding 'recreatiewoning'.

Reactie gemeente

De schaapskooi valt in het bouwvlak met de agrarische bestemming. De schaapskooi heeft een oppervlakte van 173 m². Dat valt binnen de normen van nevenactiviteit. De aanduiding recreatiewoning komt te vervallen. Het gebruik wordt aangemerkt als een niet-agrarische nevenactiviteit. De daarop betrekking hebbende functieaanduiding "recreatiewoning" op de verbeelding en in artikel 3, lid 1 onder m komt te vervallen.

1.10 Wieksloterweg WZ 1 B

Op dit perceel en op meerdere percelen in het buitengebied zijn voormalige noodwoningen positief bestemd. Hiertegen bestaat in dit geval geen bezwaar. Wel hebben wij bezwaar tegen het niet opnemen van regels bij de betreffende bestemming om uitbreiding van voormalige noodwoningen tegen te gaan.

Reactie gemeente

Alle noodwoningen zijn/worden strak begrensd zonder mogelijkheid van uitbreiding omdat de aangrenzende gronden de bestemming "Tuin" hebben of krijgen. De verbeelding wordt bij met name genoemde noodwoningen aangepast met de bestemming "Tuin" voor de aangrenzende gronden.

1.11 De Paltz

In het vooroverleg is opgemerkt dat de bestemming "Wonen" van de Paltz erg ruim begrensd was, zodat ook bos- en natuurterreinen in deze bestemming werden opgenomen. Inmiddels heeft de planvorming omtrent De Paltz zodanige vorm aangenomen dat deze plannen in het voorliggende plan zijn verwerkt. In de inspraaknota is de beoogde planvorming meegenomen en is aangegeven dat de begrenzing wordt teruggebracht tot een bestemming "Cultuur en Ontspanning" voor het perceel rondom de villa en dat de overige gronden van het landgoed de bestemming "Natuur" zouden krijgen. Op de verbeelding heeft echter het gehele landgoed de bestemming "Cultuur en Ontspanning" gekregen. Gelet op de waarden van het bos en de natuur op het landgoed dienen deze ingevolge het provinciale beleid een specifieke bestemming te krijgen en geen bestemming "Cultuur en Ontspanning".

Reactie gemeente

Op de verbeelding heeft het perceel rondom de villa de specifieke bestemming "Cultuur en Ontspanning – De Paltz" gekregen. Het overige gedeelte van het terrein De Paltz is bestemd voor "Bos – Natuur". Dus niet het gehele perceel behorende bij de Paltz is bestemd voor "Cultuur en Ontspanning". De

waarden van het bos en de natuur hebben dan ook een bestemming conform het provinciale beleid.

1.12 Landgoed Pijnenburg

Het landgoed Pijnenburg heeft diverse verzoeken gedaan voor functiewijzigingen in verband met afsplitsingen van bebouwing voor verhuur en/of bestaand ander gebruik die zijn gehonoreerd. Er wordt een kantoorfunctie geclaimd voor diverse gebouwen, waaronder ook gebouwen die als tijdelijk zijn neergezet. Omdat dit een nieuwe ontwikkeling in de EHS betreft en het niet overgenomen is in het convenant dat tussen gemeente, landgoed en provincie is gesloten, dient in ieder geval een Nee, tenzij-onderzoek uitgevoerd te worden. Ook is voor de wijzigingsbevoegdheid, die in het bestemmingsplan voor De Wiek is opgenomen, gevraagd om deze bevoegdheid definitief te bestemmen als woning. Niet duidelijk is of inmiddels aan de voorwaarden is voldaan. Als dat niet gebeurd is, dan dient in plaats van een wijzigingsbevoegdheid een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden, in die zin dat eerst de hierboven vermelde bebouwing moet worden gesloopt alvorens de bouw van het nieuwe 'rood' toe te staan.

Reactie gemeente

Het kantoor Biltseweg 33B wordt in het bestemmingsplan positief bestemd. Dit betreft een pand, dat in de jaren vijftig van de vorige eeuw ten behoeve van het beheer van het landgoed is gebouwd achter de woning Biltseweg 33A-35, de toenmalige rentmeesterswoning. Het gebouw is eind jaren negentig van de vorige eeuw gerenoveerd en heeft tot medio en 2010 gediend als beheerkantoor voor het landgoed. Op dit moment wordt het gebruikt als kantoor door een derde. Er is geen sprake van een nieuwe functie of uitbreiding van functie, want het betreft bestaand gebruik. Er zijn geen nieuwe kantoorfuncties geclaimd voor de diverse gebouwen.

Voor de herontwikkeling van De Wiek is op 4 februari 2010 een intentieovereenkomst afgesloten tussen de provincie Utrecht, de gemeente Soest en het landgoed Pijnenburg. De intentie was het realiseren van 2,5 hectare waterberging, 14 hectare nieuwe natuur, slopen van 1.000 m² agrarische gebouwen, 4 bouwkvavels, waarvan 2 bestaand (Biltseweg 27 en 29) en 2 nieuwe; één Ruimte voor ruimte-kavel en één kavel compensatie waterberging. Voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst zijn door de Grontmij diverse onderzoeken uitgevoerd, zie hiervoor rapport "De Wiek, Natuur, wonen, en waterberging", d.d. 28 januari 2010.

Bij beschikking van 11 september 2011 is de investeringssubsidie en subsidie functieverandering toegekend, waarna in de periode december 2011 – maart 2012 de waterberging en de nieuwe natuur in een gezamenlijk project door de gemeente en het landgoed zijn aangelegd. De werkzaamheden zijn goedgekeurd en subsidie is toegekend.

De agrarische opstallen bij Biltseweg 29 zijn gesloopt (asbest is gesaneerd). De kalverschuren bij Biltseweg 31 worden binnenkort gesloopt (inclusief asbestsanering). In het bestemmingsplan zal hiertoe een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

1.13 Landgoed Ewijkshoeve.

In het vooroverleg is gevraagd om nieuwe natuurterreinen als zodanig te bestemmen, mede omdat in deze terreinen veel overheidsgeld is gestoken. Dit heeft o.a. betrekking op landgoed Ewijkshoeve en gronden van andere eigenaren in die omgeving. In de bijlage bij de zienswijze is een kaart gevoegd met daarop aangegeven de gronden met de gerealiseerde nieuwe natuur (oranje arcering). Verzocht wordt de gronden op deze kaart in het voorliggende plan de bestemming "Bos -Natuur" te geven.

Reactie gemeente

Aan het verzoek wordt voldaan. De betreffende gronden krijgen de bestemming "Bos-Natuur".

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op het perceel Birkstraat 117-05 krijgt de schaapskooi de bestemming "Wonen";

- Voor perceel Birkstraat 146 B wordt de maatvoeringsaanduiding “maximum bebouwingspercentage” veranderd in “28”;
- Voor perceel Birkstraat 135 komt de functieaanduiding “recreatiewoning” te vervallen;
- Voor de nieuw te bouwen woning aan de Biltseweg zal de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting – 2” worden opgenomen;
- Op het landgoed Ewijkshoeve krijgen de door de provincie genoemde gronden de bestemming “Bos-Natuur”;
- Voor de noodwoningen op de percelen Veenzoom 2C, Wieksloterweg WZ achter nummer 39 A, Wieksloterweg WZ 1B, Dorresteinweg achter nummer 86C, Dorresteinweg 76A en Wieksloterweg OZ 23A wordt de bestemming van de aangrenzende gronden gewijzigd in de bestemming “Tuin”.

Aanpassing regels:

- In artikel 3, lid 1 vervalt het bepaalde onder “m”. De subnummers “n tot en met cc” worden vernummerd tot “m tot en met bb”;
 - In artikel 3, lid 7, sublid 3 onder “m” wordt de tekst “of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing dat reeds is gesloopt en” geschrapt;
 - In artikel 34, lid 6 onder k wordt de tekst “of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing dat reeds is gesloopt en” geschrapt;
 - In artikel 27, lid 2 onder b wordt “m²” gewijzigd in “m³”;
 - In artikel 34, lid 2, sublid 1 wordt na verwijzing “i” een nieuwe bepaling opgenomen, luidende als volgt: “j. Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting -1 overeenkomstig de bestemming wonen met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum volume’ is alleen toelaatbaar indien de op het perceel Biltseweg 31 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.”;
 - In artikel 56, lid 6 wordt de tekst onder verwijzing “b” als volgt gewijzigd: “b. het baggerdepot heeft een maximale oppervlakte van 20.000 m²”;
 - In artikel 56, lid 6 wordt onder bepaling “b” een nieuwe bepaling ingevoegd, luidende als volgt: “c. De afwijkingsbevoegdheid mag één keer in een periode van tien aaneengesloten jaren worden gebruikt. Binnen 2 jaar nadat het depot is ingericht, dient het maaiveld te worden hersteld en ingezaaid met gras”;
 - In artikel 57, lid 3 onder b wordt na “Hoofdstructuur” een nieuwe zin opgenomen, luidende als volgt “, zulks na overleg met de provincie Utrecht”;
 - In artikel 57, lid 5 wordt onder b een nieuwe tekst toegevoegd luidende als volgt: “c. De oppervlakte van de binnen de gebiedsaanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied 4’ bestaande en te realiseren bebouwing mag niet meer bedragen dan 3000 m²”;
 - In artikel 57, lid 5 worden de bestaande bepalingen sub “c tot en met e” veranderd in “d, e en f”;
- In artikel 57, lid 5 wordt de nieuwe bepaling d als volgt gewijzigd: “d. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming “Maatschappelijk” in acht worden genomen, met dien verstande dat voor wat betreft de goot- en bouwhoogte een maatvoering van 5 m respectievelijk 7 m is toegestaan”.

2 **Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft de volgende reactie:**

Er is afgesproken dat de plannen van de dijkverbetering vooraf, in dit bestemmingsplan Landelijk Gebied, worden geregeld. Dit betekent dat de extra ruimte die nodig is voor het verbreden van de waterkering in het bestemmingsplan aangegeven zal worden met de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering”. De te verwachten maatvoering wordt door het waterschap in detail aangeleverd (juni 2013), zodat dit op de kaarten van het bestemmingsplan kan worden verwerkt.

Reactie gemeente

De verbeelding wordt op verzoek van het Waterschap aangepast.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond;

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" aan de hand van het voorstel van het waterschap aangepast.

3

LTO-Noord heeft de volgende aspecten in het haar zienswijze naar voren gebracht:

3.1 Uitbreiding van het bouwvlak (artikel 3.7.4).

In artikel 3.7.4 onder d. wordt bij een uitbreiding van het bouwvlak verwezen naar bijlage 1 "Toetsingskader per deelgebied".

Voor de Eempolder is opgenomen dat bij uitbreiding van de agrarische bedrijven, stroken erfbeplantingen langs zijkanten achter het woonhuis van minimaal 8 m breed moeten worden aangelegd. Bovendien mogen alle gebouwen slechts 1 laag met kap hebben.

LTO-Noord is het niet eens met genoemde aandachtspunten op basis het Toetsingskader. LTO-Noord is van mening dat het aandachtspunt om stroken erfbeplantingen van minimaal 8 m aan te leggen haaks staat op de visie van het in stand houden van zogenaamde 'doorkijken'. Daarnaast strookt het ook niet met de gewenste beeldkwaliteit van sobere gebiedseigen erfbeplanting.

Voor wat betreft het aandachtspunt dat alle gebouwen slechts 1 laag met kap mogen hebben zijn wij van mening dat in de regels al een maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen waardoor dit aandachtspunt onnodig beperkend is.

Reactie gemeente

In de Eempolder wordt gestreefd naar agrarische erven, die bestaan uit een samenstelling van gebouwen en enige opgaande beplanting. (ter vergelijking: zie Gebiedskatern Eemland, provincie Utrecht, 2011, pagina 97). Gezien het open karakter van de Eempolder zal er bij het detailleren van de erfbeplanting voor gezorgd moeten worden dat de beplanting niet te massief wordt en de zichtlijnen niet onevenredig verkort. Voor een strook hakhout - ook als die van een beperkte lengte is - is echter wel een breedte van minimaal 8 m nodig. In de gebiedsvisie is deze maat ook vermeld. De bebouwing dient binnen de in de regels aangegeven maatvoering te worden gebouwd.

3.2 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning (Artikel 3.6.1)

LTO-Noord is van mening dat voor teveel werkzaamheden in het kader van de agrarische bedrijfsvoering verboden zijn. Het gaat hierbij onder meer om:

- Het aanleggen van drainage (artikel 3.6.1. onder a);
Drainage wordt in de regel dieper dan 30 centimeter aangelegd. Ten behoeve van het verbeteren of het in stand houden van goede bodemomstandigheden kan het noodzakelijk zijn dat drainage moet worden aangelegd.
- Het verwijderen van oevervegetaties (artikel 3.6.1. onder d);
LTO-Noord is van mening dat hiermede ook het noodzakelijk 'sloten' in gevaar komt en dat er sprake is van een onnodig verbod.
- De aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (artikel 3.6.1 onder e)
LTO-Noord is van mening dat de aanleg van noodzakelijke kavelpaden hiermede onnodig wordt beperkt
- Omzetten van grasland naar bouwland (artikel 3.6.1. onder g);
LTO-Noord is van mening dat ten onrechte het verbod is opgenomen om grasland om te zetten naar bouwland. Met genoemd verbod is de teelt van ruwvoedergewassen waaronder snijmaïs verboden. Voor een gezond en gevarieerd rantsoen voor het melkvee is de teelt op eigen bedrijf van snijmaïs van groot belang. Ook het nieuwe Europese Gemeenschappelijke Landbouwbeleid geeft aan dat veehouders aan bepaalde vergroeningseisen moeten voldoen. Voldoende vruchtwisseling is hierbij van belang voor de bodemvruchtbaarheid, waarbij ook de teelt van snijmaïs een belangrijke rol kan spelen. Het verbod betekent een onaanvaardbare inbreuk op de agrarische bedrijfsvoering. Het voorgaande houdt ook in dat in artikel 3.4 ten onrechte de teelt van ruwvoedergewassen niet is toegestaan.

Reactie gemeente

Het geregeld verwijderen van oevervegetatie is op grond van de Keur van het Waterschap verplicht en is noodzakelijk voor een goede waterhuishouding van het gebied. Terecht wordt opgemerkt dat dergelijke werkzaamheden niet verboden zouden moeten zijn.

De overige werkzaamheden, waarvoor een vergunning vereist is, betreffen eenmalige maatregelen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de landschapswaarden. Het is daarom terecht dat voor deze werkzaamheden een vergunning noodzakelijk is, zodat de wenselijkheid van de ingreep kan worden afgewogen tegen eventuele gevolgen voor natuur en landschap.

Artikel 3, lid 4 onder a wordt verwijderd omdat de gemeente het telen van ruwvoedergewassen niet bij voorbaat wil uitsluiten. De gemeente wil wel toetsen of het telen van bijvoorbeeld snijmaïs vanuit landschappelijke oogpunt wenselijk is. Daarom is geregeld dat voor het telen van ruwvoedergewassen een omgevingsvergunning nodig is. In artikel 3, lid 6, sublid 1 wordt onder g een nieuwe bepaling toegevoegd. Overigens hoeft de agrariër daarvoor geen advies van een deskundige te overleggen. Deze eis komt in artikel 3, lid 6, sublid 3 te vervallen.

3.3 Plattelandswoning

In artikel 3.5.3. wordt verwezen naar artikel 3.4 sub c. Laatstgenoemd artikel is echter niet opgenomen in de regels.

Reactie gemeente

Artikel 3, lid 5, sublid 3 wordt gewijzigd waarbij de verwijzing naar artikel 3.4 sub c wordt geschrapt.

3.4 Innovatieve stalsystemen

In artikel 3.3.4 wordt aangegeven dat een afwijking van de maatvoering uitsluitend is toegestaan ten behoeve van de serrestal of boogstal. LTO-Noord is van mening dat onder andere ten behoeve van meer ruimte voor de koe, in de toekomst meerdere innovatieve stallen zullen ontstaan waarvoor een afwijking van de maatvoering toegestaan moet worden. Voorbeelden van andere innovatieve stallen zijn inmiddels de Italiaanse stal (of de stal met zaagtandmotief) en pagodedak. Maar ook het traditionele dak zal meerdere verschijningsvormen gaan kennen met het oog op dierwelzijn. Korthedshalve kan verwezen worden naar de provinciale notitie inzake duurzame innovatieve stallen. Genoemde beperking tot de serrestal of boogstal is dan ook niet juist.

Reactie gemeente

Het is inderdaad niet nodig om het toestaan van innovatieve stallen te beperken tot twee soorten stallen. De vraag of stallen, die afwijken van de maatvoering, in het landschap acceptabel zijn zal door de Welstandscommissie worden beoordeeld. Het bepaalde onder a in artikel 3.3.4 komt te vervallen.

3.5 Woningsplitsing

Bij de bestemming "Wonen" is de mogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden de woning te kunnen splitsen. De genoemde mogelijkheid dient dan ook van toepassing te zijn bij agrarische bedrijfswoningen. Er zijn geen ruimtelijke argumenten te bedenken op grond waarvan agrarische bedrijfswoningen de mogelijkheid van woningsplitsing moet worden ontegenzeggd. In het voorontwerp bestemmingsplan was immers ten behoeve van de woningsplitsing nog een algemene afwijkingsartikel opgenomen.

Op de lijst Monumenten en Cultuurhistorische panden zijn wel agrarische bedrijfswoningen opgenomen. Volgens artikel 34.3.3. kunnen burgerwoningen die een dergelijke aanduiding hebben wel in aanmerking kunnen komen voor woningsplitsing. Een soortgelijke bepaling is echter niet opgenomen voor de agrarische bedrijfswoningen die ook op de lijst van Monumenten en Cultuurhistorische panden staan.

Reactie gemeente

Het splitsen van een dienstwoning in een agrarische bestemming wordt niet toegestaan omdat anders een tweede bedrijfswoning op het agrarische perceel wordt gerealiseerd. Wel mag een dienstwoning als het gaat om een monument of een cultuurhistorisch waardevol pand, die voorkomt op de lijst volgens bijlage 2 bij de planregels bij recht worden uitgebreid met de deel van de boerderij. Dit is geregeld in artikel 3.2.2. sublid c.

3.6 Tweede agrarische bedrijfswoning

Het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning moet bij een bepaalde omvang van een agrarisch bedrijf mogelijk zijn.

Reactie gemeente

Een tweede bedrijfswoning wordt niet mogelijk gemaakt. De gemeente is op dit punt gehouden aan het provinciale beleid. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht 2013 wordt een tweede bedrijfswoning niet toegestaan.

3.7 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

In artikel 3.5.1. wordt aangegeven dat bij een omgevingsvergunning het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische nevenfuncties kan worden toegestaan. LTO-Noord is van mening dat de noodzaak om het door een deskundige op laten stellen van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van inpandige nevenfuncties (artikel 3.5.1 onder c.) overbodig is. Voorts is het onduidelijk welke nevenfuncties bij recht zijn toegestaan zoals genoemd in artikel 3.5.1. onder a.

Reactie gemeente

De tekst van artikel 3.5.1 wordt aangepast in die zin dat alleen wordt gesproken over niet-agrarische nevenfuncties en de voorwaarden waaronder deze kunnen worden toegestaan. In de tekst komen de woorden "anders dan de bij recht toegestane nevenfuncties", te vervallen. Verder kan worden volstaan met een advies in plaats van een ruimtelijke onderbouwing.

3.8 Windmolens

In overeenstemming met het provinciale beleid moeten windmolens met een ashoogte tot 20 m op bestaande bouwpercelen mogelijk worden gemaakt.

Reactie gemeente

Hoewel een windmolen met een ashoogte van maximaal 20 m in het algemeen zich wel verhoudt tot de bedrijfsgebouwen van een modern agrarisch bedrijf is in de Eempolder van Soest een ontwikkeling in deze richting niet gewenst is. De Soester Eempolder is relatief klein en heeft ook een functie als recreatief uitlooph gebied (wandelen, fietsen, menen). De impact van windmolens op de beleving van het landschap is dan ook te groot.

3.9 Archeologie

LTO-Noord is van mening dat te veel gebieden een archeologische dubbelbestemming hebben gekregen. Van belang hierbij is dat in Eemland een ruilverkaveling heeft plaats gevonden waardoor in het kader van kavelaanvaarding en/of kavelverbetering vele diepe grondwerkzaamheden zijn verricht. In onvoldoende mate is bij het opnemen van de archeologische medebestemmingen hiermede rekening gehouden

Reactie gemeente

Er is sprake van een archeologische dubbelbestemming voor het agrarisch gebied. Enerzijds is er sprake van een middelhoge verwachtingswaarde, die vergt dat bij bodemingrepen van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm minus maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. Anderzijds is er pas een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen van meer dan 10.000m².

Er is geen informatie voorhanden van diepe grondwerkzaamheden, destijds uitgevoerd door de Landinrichtingsdienst. Het is ook de vraag of de bodemingreep niet dieper zal zijn dan destijds is uitgevoerd. Initiatiefnemer kan, als hij kan aantonen dat de grond reeds verstoord is tot de diepte waarop de (nieuwe) bodemingreep zal worden uitgevoerd, verzoeken om af te zien van de verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren. Er is geen reden om de dubbelbestemming te wijzigen.

Conclusie:

De zienswijzen is deels gegrond en deels ongegrond;

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing regels:

- In artikel 3, lid 3, sublid 4 komt het bepaalde onder "a" te vervallen. De verwijzingen "b, c, d en e" worden veranderd in "a, b, c en d";
- In artikel 3, lid 4 wordt de bepaling onder "a" verwijderd;
- Artikel 3, lid 5, sublid 1 wordt als volgt gewijzigd:

"Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 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 1 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 slaapplekken;
- 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 slaappleatsen bij bed and breakfast mag niet meer bedragen dan zoals genoemd onder 15 van dit lid;
 - s. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 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.”
- De tekst in de aanhef van artikel 3, lid 5, sublid 3 wordt als volgt gewijzigd: “Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3, lid 4, sub b ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning met inachtneming van het volgende:”;
 - In artikel 3, lid 6, sublid 1 wordt onder de bepaling onder “g” een nieuwe bepaling ingevoegd, luidende als volgt:
‘h. het telen van ruwvoedergewassen als bedoeld in artikel 1.102’.

4

Stichting Natuur en Milieufederatie en Natuurmonumenten hebben de volgende aspecten in het hun gezamenlijke zienswijze naar voren gebracht:

4.1 Kernrandzone Soesterveen

Stichting Natuur en Milieufederatie en Natuurmonumenten kunnen zich goed vinden in de aanpak om voor de Kernrandzone Soesterveen een eigen structuurvisie te maken en dat er dan via postzegelbestemmingsplannen maatwerk wordt geleverd. Het is daarbij wel belangrijk om goed te definiëren welke natuurdoelen worden nagestreefd. Deze natuurdoelen moeten immers aansluiten op de potenties in het gebied en ook het duurzame beheer moet worden gegarandeerd. Wij gaan er van uit dat het Herstelplan Soesterveen van Natuurmonumenten daarbij leidend zal zijn. In de structuurvisie moet duidelijk aangegeven worden waar de natuur wordt hersteld, versterkt en beschermd. Op deze wijze kan de gemeente de geldstromen sturen naar de meest kansrijke locaties, namelijk aansluitend aan de terreinen van Natuurmonumenten.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn de onderstaande punten opgemerkt:

- Uit de Nota inspraakreacties en vooroverleg blijkt dat er voor het gebied verzoeken voor de realisering van meer dan 50 woningen zijn ingediend. Een aantal dat Stichting Natuur en Milieufederatie en Natuurmonumenten zorgen baart. Wij gaan er van uit dat dit aantal niet bij voorbaat een soort taakstelling wordt, maar dat het draagvlak en de gewenste kwaliteiten van het gebied het vertrekpunt zullen zijn.
- De wijzigingsbevoegdheid om in de kernrandzone nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken is komen te vervallen. Daarbij is een uitzondering gemaakt voor de twee locaties ten zuiden van de Insingerstraat, waar een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van een brede school is opgenomen. Stichting Natuur en Milieufederatie en Natuurmonumenten pleiten ervoor om de ontwikkeling van de brede school in samenhang met de andere ontwikkelingen in de kernrandzone te bezien. Dat houdt onder andere in dat ook de bouw van de brede school een "rood voor groen" constructie zou moeten zijn.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is een aantal nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het gaat om 13 nieuwe woningen aan De Beaufortlaan te Soestduinen en om 4 locaties voor een woonzorgvoorziening. Uiteraard geldt voor deze ontwikkelingen dat zij bijdragen aan een kwaliteitsverbetering en draagvlak hebben. De brede school heeft een maatschappelijke functie en daar hoeft geen groene prestatie tegenover te staan. Verder gaat het om een bestaande school, die zich verder wil ontwikkelen.

4.2 Eigendommen Natuurmonumenten

Een groot deel van de eigendommen van Natuurmonumenten is daadwerkelijk als natuurgebied ingericht en wordt ook als zodanig beheerd. Voor een deel gaat het om bosgebieden. Deze gronden hadden in het voorontwerp van het bestemmingsplan de bestemming "Natuur". In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Bos -Natuur" gekregen. Daar kan mee ingestemd worden.

De niet-beboste gronden met een meer open karakter hebben grotendeels de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen. Natuurmonumenten

maakt hier bezwaar tegen. Hoewel deze gronden vaak het karakter en het uiterlijk van grasland hebben, zijn het geen gronden die bedoeld zijn voor en in gebruik zijn bij de "grondgebonden melkveehouderij". De gronden zijn primair ingericht voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden. Deze gronden zijn in het provinciale Natuurbeheerplan 2013 dan ook als "bestaande natuur" en "gerealiseerde nieuwe natuur" aangegeven. Gevraagd wordt om de betreffende gronden bij de vaststelling alsnog een natuurbestemming te geven, vergelijkbaar met de bestemming "Natuur - Soesterveen". Een bijzondere situatie doet zich voor bij de gronden van Natuurmonumenten langs de Eem. Hoewel het hier om open gronden gaat, zijn ze bestemd tot "Bos - Natuur". Ook wordt hier gepleit voor een passende bestemming.

Bij de aanpassing van de bos- en natuurbestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden van Natuurmonumenten in de Kemrandzone Soesterveen bestemd voor "Natuur - Soesterveen", waarbij het rapport van Natuurmonumenten "Ecologisch herstel Soesterveen" als onderdeel van de regelingen in het bestemmingsplan is opgenomen. Wij kunnen ons goed in deze regeling vinden. Maar ook hier moeten we constateren dat een deel van de eigendommen van Natuurmonumenten niet in deze bestemming is opgenomen.

Reactie gemeente

De bestemming "Bos-Natuur" heeft betrekking op natuurterreinen, die zowel bebost als open kunnen zijn. Om die reden heeft het terrein langs de Eem de bestemming "Bos-Natuur" verkregen, ook al is daar geen sprake van opgaande beplanting.

Het perceel in het gebied Op Hees met een open karakter (weiland) dat een agrarische bestemming had gekregen, zal als hoofdfunctie "Bos-Natuur" krijgen. Het gaat hier inderdaad primair om een natuurterrein en het agrarische gebruik staat in het kader daarvan.

In het gebied Soesterveen zullen alle terreinen in eigendom van Natuurmonumenten de bestemming "Natuur-Soesterveen" krijgen.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid Natuur

In het kader van het vooroverleg is er voor gepleit om de criteria bij de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar natuur aan te passen. Het is dan ook verheugend om te zien dat B&W aan dit verzoek tegemoet is gekomen. Geconstateerd moet worden dat deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.2) nu alleen van toepassing is op omzetting van agrarische grond naar "Bos - Natuur". Verzocht wordt dan ook om deze omzetting naar de bestemming "Natuur - Soesterveen" mogelijk te maken. Juist in de Kernrandzone Soesterveen wordt naar een uitbreiding / versterking van de natuur gestreefd.

Reactie gemeente

Artikel 3.7.2 wordt hierop aangepast.

4.4 Afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding agrarische bouwvlakken

Door middel van een omgevingsvergunning (afwijking) mogen de ingetekende bouwvlakken binnen de agrarische bestemming met maximaal 25 m overschreden worden (artikel 3.3.1). In het kader van het vooroverleg is opgemerkt dat die maat van 25 m veel te groot is. Door de relatief lange en smalle bouwvlakken in het plangebied zijn daardoor uitbreidingen met soms wel 50% mogelijk. Dergelijke ingrijpende aanpassingen horen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.5. thuis. De afwijkingsmogelijkheid zou beperkt moeten worden tot daadwerkelijk ondergeschikte overschrijdingen. Geconstateerd moet worden dat B&W niet aan ons verzoek is tegemoet gekomen en de regeling is gehandhaafd. Er wordt dan ook op aangedrongen om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Er zijn een paar belangrijke verschillen tussen de afwijkingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid:

- Voor de afwijkingsbevoegdheid geldt de zogenaamde reguliere procedure. Dat wil zeggen dat de gemeente in principe binnen 8 weken vergunning moet verlenen. Als deze termijn niet gehaald wordt, ontstaat zelfs een vergunning van rechtswege (lex silencio positivo). Bij relatief beperkte "afwijkingen" hoeft dit geen probleem te zijn. Bij meer ingrijpende afwijkingen vinden wij de reguliere procedure geen goed idee. Het is immers niet goed mogelijk om in een tijdsbestek van 8 weken advies te vragen van een externe deskundige of met de initiatiefnemer te overleggen over een goede inpassing of oplossing;
- Zeker bij de meer ingrijpende "afwijkingen" is een zorgvuldige belangenafweging noodzakelijk, waarbij belanghebbenden in een vroeg stadium voor hun belangen op kunnen komen, er voldoende tijd is voor een zorgvuldige afweging en ruimte voor nader overleg. De procedure van de wijzigingsbevoegdheid biedt deze mogelijkheden wel;

- In de regels van het ontwerp zijn bij de wijzigingsbevoegdheid meer en duidelijker criteria opgenomen om te waarborgen dat de waarden van het gebied geen geweld wordt aangedaan;
- In de afwijkingsbevoegdheid is, terecht, bepaald dat de grondoppervlakte van het bouwvlak niet mag toenemen. Deze bepaling is echter zonder betekenis, omdat via een afwijking de grootte en vorm van het bouwvlak niet wordt aangepast / de verbeelding in stand blijft. Het gaat immers juist om afwijken van de verbeelding. Aan dit criterium kan alleen invulling worden gegeven door de afwijking om te zetten in een wijziging.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer moet een advies van een deskundige aanleveren, anders wordt niet voldaan aan de voorwaarden en start de gemeente de procedure niet. De termijn van 8 weken is voor de gemeente voldoende om het deskundige- advies te beoordelen.

De afwijking is opgenomen voor incidentele gevallen en kleine overschrijdingen. Die worden minder zwaar getoetst dan echte uitbreidingen. Daarom zijn de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid ook uitgebreider.

De afwijking is bedoeld voor incidentele gevallen, waar bij bv een gebouw net niet helemaal in het bouwvlak past. De afwijking mag overigens niet leiden tot een groter bouwvlak. Voor een "echte" vergroting moet gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

4.5 Omgevingsvergunning voor schuilstallen

In de agrarische bestemming is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning (afwijkingsbevoegdheid) schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren toe te laten. In het kader van het vooroverleg hebben wij er voor gepleit deze regeling te laten vervallen en naar een andere regeling te zoeken. Helaas hebben B&W de regeling gehandhaafd, omdat daarmee het dierenwelzijn wordt bevorderd. Het spreekt voor zich dat wij niet tegen maatregelen en mogelijkheden zijn die het dierenwelzijn kunnen bevorderen. Wij zijn het echter niet eens met het handhaven van de mogelijkheid om "overal" in het buitengebied schuilstallen van 25 m² te kunnen bouwen. Wij maken dan ook bezwaar tegen deze afwijkingsbevoegdheid.

Alle agrarische gronden hebben belangrijke landschappelijke waarden en wij vinden dat het "overal" kunnen bouwen van schuilgelegenheden daar niet in past. Niet alleen de schuilgelegenheden zelf, maar ook de daarbij voorkomende stobalen, mesthopen en andere voorzieningen betekenen een verrommeling van het landschap. Wij zijn er ons van bewust dat een deel van de agrarische gronden alleen nog hobbymatig gebruikt wordt en kunnen ons daarom voorstellen dat daar in het bestemmingsplan rekening mee wordt gehouden. Wij stellen daarom voor om de daarbij behorende bouwbehoefte binnen de woonbestemming (of andere bestemmingen met bouwmogelijkheden) op te lossen. Overigens sluit het gestelde op pagina 49 van de toelichting goed aan op dit voorstel.

Reactie gemeente

Naarmate het aantal agrariërs in het landelijk gebied afneemt, neemt het aantal hobbyboeren toe. Agrariërs die hun bedrijf beëindigen verkopen soms delen van hun land aan particulieren, die er vervolgens hobbymatig landbouwhuisdieren houden. Zolang het land in eigendom is van agrariërs is het risico op verrommeling van het landschap door verspreid liggende, kleine schuilstallen niet groot. Daar is het aantal dieren doorgaans te groot voor. Wie echter hobbymatig enkele landbouwhuisdieren heeft, zal eerder geneigd zijn in het landelijk gebied een schuilstal te bouwen: men woont ver van het perceel, en vaak in een normale burgerwoning zonder stalruimte. Om nu een verdergaande verrommeling van het weidse open landschap van de Eempolder te voorkomen is geregeld, dat schuilstallen alleen in de nabijheid van de bestaande bebouwing kunnen worden opgericht. In de regels wordt nu bepaald dat de afstand van 50 m geldt voor een bouwvlak en niet voor een vlak met de bestemming "Wonen". De mogelijkheid van het realiseren van schuilstallen voor het welzijn van de dieren is hiermee verruimd, zij het dat nog steeds een afstand van 50 m tot een bouwvlak in acht moet worden genomen en per 3 ha aaneengesloten grond slechts één schuilstal mag worden gebouwd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid niet-agrarische vervolgfuncties

In het plan is een regeling opgenomen om een zinvol hergebruik van agrarische gebouwen na een bedrijfsbeëindiging mogelijk te maken. Daarbij mag in principe alle bestaande bebouwing gehandhaafd worden. Wij maken bezwaar tegen deze regeling.

Net als bij de Ruimte voor ruimteregeling geldt dat ook bij de mogelijkheden voor functiewijziging "economische waarde" wordt toegevoegd. Er zal dan,

net als bij de Ruimte voor ruimteregeling, daar ook iets tegenover moeten staan in de vorm van de sanering van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een redelijke norm, die ook in veel andere gemeenten gehanteerd wordt, is een slooppercentage van 50%. Op die wijze wordt ook aangesloten op de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 3.7.

Het slooppercentage van 50% is opgenomen indien de bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie. In dat geval worden de bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen gesloopt, waarna 50% van het voormalig bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² mag worden terug gebouwd.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond;

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op de verbeelding zullen alle gronden van Natuurmonumenten in het gebied Soesterveen worden bestemd als “Natuur-Soesterveen”.

Aanpassing regels:

- In artikel 3, lid 7, sublid 2 wordt in de aanhef na “Bos –Natuur” de tekst ingevoegd, luidende: ‘en/of in de bestemming “Natuur-Soesterveen”’.

5

Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft de volgende aspecten in haar zienswijze naar voren gebracht:

5.1 Nieuwe ontwikkelingen

Hoewel het voornamelijk om een conserverend bestemmingsplan zou gaan, staat het bestemmingsplan toch ook een (relatief groot) aantal ruimtelijke ontwikkelingen toe, al dan met via een wijzigingsbevoegdheid (zie voor het overzicht de Toelichting, met name hoofdstuk 4.2.3: 'Nieuwe ontwikkelingen'). Daarbij gaat het behalve om een aantal 'Ruimte voor ruimte-regelingen', althans zo zou dat kunnen worden geïnterpreteerd, eveneens om een aantal functieveranderingen van o.a. wonen naar woonzorgvoorzieningen, zij het wel met behoud van karakteristieke waarden (dus feitelijk: 'Behoud door ontwikkeling'). Daarnaast gaat het ook om tal van ontwikkelingen die men kennelijk ruimtelijk aanvaardbaar acht, mits althans zorgvuldig ingepast (zie o.a. de aanleg van een parkeerterrein ten koste Ecologische Hoofdstructuur) op de locatie Amersfoortsestraat 84A, de aanleg van een parkeerterrein (op weiland) t.b.v. het Gagelgat, de realisatie van een homeopathische paardenkliniek op terrein Wieksloterweg 109A, de ontwikkeling van een brede school op het terrein Insingerstraat 39).

Verder staat het bestemmingsplan o.a. in beginsel toe dat op het Royal Park Soest voor de aldaar aanwezige golfbaan alsnog een driving range wordt aangelegd, zij het dat via een daartoe in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet worden geregeld, zodat daaraan wel aan een aantal voorwaarden zijn verbonden. Dat geldt ook voor een uitbreiding van de Camping Het Monnickenbosch, die de eigenaar kennelijk wil uitbreiden met een aantal jaarplaatsen (30) en ook seizoenplaatsen (75). Aangezien beide laatste ontwikkelingen zijn gelegen in de EHS, zal dat ongetwijfeld met de aantasting van aanwezige natuurwaarden gepaard gaan.

Zoals hiervoor aangegeven, staat het bestemmingsplan, ook al zou het toch voornamelijk conserverend van aard zijn, toch een relatief groot aantal ruimtelijke ontwikkelingen toe, ook al is dat dan veelal via daartoe in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden, dus onder nadere voorwaarden. Juist ook gezien de kwetsbaarheid van het gebied, zoals de ligging in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en/of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), evenals een specifiek (door de provincie onderscheiden) landschapstype is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat van de gegeven wijzigingsbevoegdheden alsnog zou moeten worden afgezien. Voor zover bepaalde ontwikkelingen planologisch

aanvaardbaar moeten worden geacht, zouden deze o.i. eerder binnen de bestaande ruimte moeten worden gezocht dan door een uitbreiding, waarbij dan natuurlijk eveneens met aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie rekening zou moeten worden gehouden

Reactie gemeente

Indien een ontwikkeling plaatsvindt in de EHS moet getoetst worden aan het effect op de EHS. Dat is in alle wijzigingsbevoegdheden, voor zover relevant, geregeld.

5.2 Agrarisch met waarde (art. 3)

Het ontwerpbestemmingsplan staat de uitbreiding van de bouwvlakken van aanwezige grondgebonden landbouwbedrijven met 0,5 ha toe, ook via een daartoe in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, dus onder specifieke voorwaarden (zie ook de Planregeling, art. 3.7.4) toe. Voor Eemland betekent dat, aangezien voor dat gebied in het bestemmingsplan reeds (standaard)bouwvlakken van 1,5 ha (i.p.v. 1 ha voor de overige gebiedsdelen) zijn opgenomen, aldaar zelfs nu bouwvlakken tot en met 2 ha worden mogelijk worden gemaakt.

Teneinde nu de effecten van de binnen het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in te schatten, heeft men een zogenaamde Plan-Mer laten opstellen (zie ook 'Plan-Mer' van Adviesburo RBOI, 2013). Nu komt uit die Plan-Mer naar voren, dat er met name t.g.v. de in het bestemmingsplan per wijzigingsbevoegdheid opgenomen uitbreiding van de bouwvlakken van agrarische bedrijven er wel degelijk door de daarmee gepaard gaande toename van de stikstof-belasting zowel significante effecten (gezien de kwalificerende habitattypen en bijbehorende soorten) op met name het Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen kunnen optreden³, als ook (gezien voorkomende beheertypen) op de EHS, althans daardoor significante effecten niet bij voorbaat zijn uit te sluiten (zie ook de 'Plan-Mer', Hoofdstuk 4.5: 'Effectbeoordeling')⁴. Toch houdt de gemeente kennelijk aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid vast, aangezien zij verwacht dat gedurende de looptijd van het plan er voldoende bedrijven zullen stoppen, maar o.i. dient er toch (vooraf) de zekerheid te bestaan dat door gegeven uitbreidingen hoe dan ook een significante aantasting van Natura-2000-gebieden en ook de natuurgebieden gelegen binnen de EHS wordt voorkomen. Alhoewel dan aan de uitbreidingen ook duidelijk voorwaarden worden gesteld, een en ander ook in overstemming met hetgeen dienaangaande in de PRV/PRS wordt aangegeven, blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. geen voorstander van grotere bouwvlakken dan 1,5 ha (Eemland), respectievelijke 1 ha (het overige gebied), niet alleen vanuit het oogpunt van natuur, maar eveneens vanuit dat van landschap/cultuurhistorie, als uiteindelijk (toch ook) dierenwelzijn. Voor zover men desondanks een uitbreiding met 0,5 ha dan toch wil toestaan zou o.i. in ieder geval in de planregeling via een voorwaardelijke verplichting moeten worden gewaarborgd dat door de met de uitbreiding van de stallen (veelal) gepaard gaande toename van de veestapel (door saldering) significant negatieve effecten op zowel Natura-2000 gebieden als de EHS al bij voorbaat zijn uitgesloten (zie overigens ook de 'Plan-Mer', hoofdstuk 4.6: 'Maatregelen')⁵. Positief is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarentegen wel ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen om agrarisch gebied te bestemmen tot Natuur, indien deze gronden (op vrijwillige basis) zijn omgevormd tot natuur (zie ook de Planregels, art. 3.7).

Op grond van bovengenoemde argumenten spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich met name uit tegen de wijzigingsbevoegdheid die een uitbreiding van de bouwvlakken mogelijk maakt met 0.5 ha (zie ook de Planregeling, art. 3.7.4), ook al is dat dan onder voorwaarden. Voor zover men daaraan dan toch aan vast wil houden, zou daaraan in ieder geval de voorwaarde moeten worden verbonden dat door de met de uitbreiding van de stallen (veelal) gepaard gaande toename van de veestapel er (door saldering) geen significant negatieve effect (door stikstof-belasting) op zowel Natura-2000 gebieden als ook de EHS optreedt.

Reactie gemeente

Een mogelijke uitbreiding van 0,5 ha voor agrarische bouwvlakken blijft gehandhaafd om toekomstige bedrijfsontwikkelingen mogelijk te maken. Aan het artikel zijn nog vier nieuwe bepalingen toegevoegd. Deze bepalingen zijn overgenomen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarin is onder anders geregeld dat de uitbreiding bijdraagt aan vermindering van de milieubelasting.

5.3 Kernrandzone Soesterveen

Verder wordt wat betreft het gebied van het Soesterveen aangegeven, dat voor dit gebied mede vanwege de ligging in een zogenaamde 'kernrandzone', allereerst een aparte 'Structuurvisie kernrandzone Soesterveen' zal worden opgesteld, ook als uitwerking van de algehele Structuurvisie van de gemeente. Alhoewel het de bedoeling is dat de betreffende Structuurvisie tegelijkertijd met de vaststelling van het thans voorliggende bestemmingsplan in de

gemeenteraad zal worden vastgesteld, zijn de contouren van die Structuurvisie nog niet bekend gemaakt, althans zijn deze niet tegelijkertijd met de relevante stukken van het bestemmingsplan (digitaal) ter inzage gelegd. Hoe dat ook zij, binnen het kader van de 'Clusterovereenkomst Hart van de Heuvelrug I' is indertijd bepaald, dat er binnen het Soesterveen ter compensatie van rode ontwikkelingen elders (denk o.a. aan realisatie bedrijventerrein aan de Richelleweg, evenals de bouw van enige honderden woningen op de terreinen van zowel het 'Kontakt der Continenten' en ook de 'Open Ankh') 1,2 ha natuur zou worden gerealiseerd. In het 'Bp Soesterveen (Soest, 2008)' was daartoe, althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan, een wijzigingsbevoegdheid voor waterberging (t.b.v. het bedrijventerrein 'De Grachten') opgenomen, maar voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft het toch onduidelijk hoe een en ander dan in voorliggend bestemmingsplan zijn plek heeft gekregen. In ieder geval zou het wel goed zijn als hoe dan ook de totale rood-groen-balans in het kader van het project 'Hart van de Heuvelrug I' nog eens nader worden gezien en dan bepaald wat mede de eventuele consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan Landelijke Gebied zijn. Verder is een groot gedeelte van het 'Soesterveen' (helaas) in het kader van de herijking van de EHS door de provincie alsnog binnen de zogenaamde 'Groene contour' geplaatst (zie ook de PRS/PRV, kaart Natuur) dus feitelijk uit de EHS uitbegrensd, zij het dat als er (externe) financiële middelen worden gevonden deze (in de toekomst) wel weer alsnog binnen de EHS zouden kunnen worden opgenomen. Weliswaar wordt daaraan met name in de 'Gebiedsvisie' dan bijzondere aandacht gegeven (zie ook de: 'Gebiedsvisie', hoofdstuk 6.4: 'Wiekslot') maar blijft het o.i. toch onduidelijk hoe men juist ook met gebieden gelegen binnen die 'Groene contour' dan in voorliggend bestemmingsplan rekening wil houden. Juist ook om hoe dan ook het herstel van het Soesterveen ook daadwerkelijk te kunnen waarborgen, zou het o.i. toch goed zijn de thans als "Natuur – Soesterveen" bestemde gebieden, die kennelijk op de begrenzing van de EHS zijn afgestemd, alsnog van een ruime bufferzone te voorzien, alwaar dan de waterpeilen omhoog kunnen worden gebracht, evenals het landbouwkundig gebruik zodanig is, dat geen (verdere) eutrofiëring van de resterende veenrelicten meer kan plaatsvinden (zie overigens ook het rapport: 'Ecologisch herstel Soesterveen' van Bell Huilenaar uit 2010, figuur op pag. 61).

Reactie gemeente

Voor de waterberging ten behoeve van het bedrijventerrein is het bestemmingsplan De Wiek vastgesteld waarmee voldaan is aan het gestelde in de Clusterovereenkomst Hart van de Heuvelrug Soest I.

Indien gronden niet zijn verworven voor natuur en nog in agrarisch gebruik zijn, zal de bestemming niet worden gewijzigd. Indien de gronden verworven worden kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming omgezet worden naar Natuur waarbij de waterpeilen omhoog kunnen worden gebracht daar waar dat inpasbaar is. In een mogelijke structuurvisie Kernrandzone wil de gemeente dat mogelijk maken voor een gedeelte van het Soesterveen dat aansluit op gronden welke al in eigendom zijn bij Natuurmonumenten.

5.4 Recreatie (art. 21 t/m 28)

Wat betreft de onder "Recreatie" vallende bestemmingen wordt er per onderscheiden terrein/bestemming feitelijk alleen het aantal recreatiewoningen nader aangeduid. Juist om ongewenste ontwikkelingen, zoals een bepaalde verdichting, te voorkomen, zou het evenwel goed zijn, ook het aantal plaatsen, dus zowel het aantal jaar- als seizoenplaatsen nader te begrenzen, evenals de maximale oppervlakte van de afzonderlijke (sta)caravans. Daarnaast zou ook een groen casco (vanwege een zorgvuldige landschappelijke inpassing) rondom het gehele terrein moeten worden gewaarborgd (zie o.a. ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied van Brons & Partners uit 2010, pag. 74). Zo kan daadwerkelijk een adequate bescherming van aanwezige waarden van natuur en landschap plaatsvinden.

Reactie gemeente

Consoliderend wil zeggen dat de huidige rechten en afspraken m.b.t. landschappelijke inpassing geborgd worden. De interne inrichting van het terrein is grotendeels een zaak van de ondernemer zelf. Bij ontwikkelingen via afwijking en wijziging wordt landschappelijke inpassing vereist.

5.5 Verkeer (art. 31)

Zoals ongetwijfeld bekend is in het kader van het project 'Hart van de Heuvelrug' in de aanleg van een ecoduct over de N-237 ter hoogte van de Sauna Soesterberg voorzien. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat evenwel heeft kunnen nagaan, is een dergelijk ecoduct ter plaatse evenwel niet als

aanduiding op de verbeelding opgenomen. Voor zover dat inderdaad het geval is, zou het betreffende ecoduct alsnog op de verbeelding moeten worden aangegeven.

Reactie gemeente

Het ecoduct is opgenomen met de bestemming "Bos – Natuur" en de functieaanduiding "ecologische verbindingszone".

5.6 Algemene wijzigingsregels (art. 57)

Overeenkomstig de wijzigingsregels is o.a. in een uitbreiding van de golfbaan van Royal Park met een driving range voorzien (zie "wro-zone-wijzigingsgebied 2"). De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is zondermeer tegen een dergelijke uitbreiding, aangezien deze ongetwijfeld tot een aantasting van de EHS zal leiden. Daar komt bij dat men nu in het kader van het project 'Hart van de Heuvelrug' delen van het gebied nu juist heeft teruggegeven aan de natuur (o.a. het Kodak-terrein, Jesserun-terrein) teneinde de EHS ter plaatse beter als geheel te laten functioneren, hetgeen door de beoogde uitbreiding van de golfbaan dan (naar verwachting) weer deels teniet zal worden gedaan. Verder is eveneens via een daartoe in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de camping het Monnickenbosch, zoals ook hiervoor al opgemerkt, in de uitbreiding van zowel het aantal jaar- als seizoenplaatsen voorzien (zie "wro-zone-wijzigingsgebied 6"). Dat zal ongetwijfeld, zoals overigens ook uit het rapport van het Ecologische adviesbureau Van den Bijtel naar voren komt, tot een aantasting van aanwezige waarden van natuur en landschap leiden. Alhoewel de uitbreiding dan alleen mogelijk is via een wijzigingsbevoegdheid, dus onder de daarin gegeven voorwaarden, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat er binnen de (herijkte) EHS geen uitbreiding van verblijfsrecreatie (meer) dient plaats te vinden, maar men het eerder in een kwaliteitsverbetering binnen bestaande gebruikruimte dient te zoeken. Bovendien houdt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zo haar twijfels of de betreffende uitbreiding wel past binnen het beleid zoals dat in de PRV/PRS voor verblijfsrecreatie binnen EHS-gebieden op (o.a.) de Utrechtse Heuvelrug is uitgestippeld.

Reactie gemeente

Zie onze reactie bij zienswijze nr. 5.1

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

6

De Vlasakkers

Op het militaire oefenterrein De Vlasakkers moet de mogelijkheid aanwezig zijn om zogenaamde oefenobjecten, zoals een klimtoren en groepshuis, waar militairen zich vaardigheden kunnen aanleren ten behoeve van het optreden in verstedelijkt gebied. Defensie vraagt deze bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

De oefenobjecten zullen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing regels:

- In artikel 16, lid 3 wordt na het woord terreinafscheidingen de volgende tekst ingevoegd, luidende als volgt: "en militaire oefenobjecten in de vorm van casco-oefengebouwen".

De Adviescommissie Milieu en Ruimte heeft in haar advies de volgende aspecten naar voren gebracht:

6A.1 Kernrandzone

In de laatste vergadering is uitvoerig stil gestaan bij de planvorming voor de kernrandzone Soesterveen in relatie tot het bestemmingsplan. Deze planning is niet ideaal. De adviescommissie beseft dat het college voorrang moeten geven aan het bestemmingsplan. De structuurvisie voor de kernrandzone zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad. De adviescommissie ziet voor deze kernrandzone ook een relatie met de nog vast te stellen groenstructuurkaart voor de bebouwde kom. Het ligt voor de hand, daar waar het kan of nodig is, de bestaande waardevolle groene structuur 'door te trekken' in de kernrandzone of met de inrichting van dit gebied passende nieuwe groene structuren aan te leggen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied zal volgens planning eerder worden vastgesteld dan de visie op de kernrandzone Soesterveen. Dit is niet bezwaarlijk omdat nieuwe ruimtelijke kaders voor de kernrandzone kunnen worden gevolgd door een nieuw afzonderlijk bestemmingsplan. De ruimtelijke kaders hoeven niet per definitie in het bestemmingsplan Landelijk Gebied te worden vastgelegd.

6A.2 Natuur en landschap

In paragraaf 4.4.1 is in het ontwerp het bestemmingsplan fors uitgebreid met een stuk tekst over de EHS en een kaart met de begrenzing van de EHS in en rond Soest. De adviescommissie vindt dit een goede zaak, want in het voorontwerp is de EHS zwaar onderbelicht gebleven. Hierover hebben zowel de adviescommissie als ook de provincie in de inspraakreactie een opmerking gemaakt. Ook het Nee tenzij-principe en de daarin beschikbare instrumenten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij de EHS zijn nu in deze paragraaf beschreven

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is de Ecologische Hoofdstructuur duidelijk belicht. Zoals hiervoor vermeld, zullen wij bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden de EHS uitdrukkelijk als voorwaarde (nee- tenzij onderzoek) benoemen. Dit geldt voor alle wijzigingsbevoegdheden die in de EHS plaatsvinden.

6A.3 Natuurwaarden

In hoofdstuk 5 "Resultaten onderzoeken" paragraaf 5.II "Natuurwaarden" is onder het kopje "Beoogde ontwikkelingen" een kleine nuancering toegevoegd. Waar in het voorontwerpbestemmingsplan stond: "Het bestemmingsplan is consoliderend van aard", staat nu in het ontwerp bestemmingsplan: "Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard". Onder het volgende kopje "Resultaten onderzoek" staat: "Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard (voorheen stond hier consoliderend), er worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg". De commissie vraagt zich af waarom deze nuancering is aangebracht.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" beoogt uiteraard de landschappelijke waarden te handhaven en te beschermen. Het is niet de bedoeling om via nieuwe ontwikkelingen de waarden aan te tasten.

6A.4 Driving range

Enigszins haaks op beide voorgaande opmerkingen staat de positieve reactie van de gemeente op de inspraakreactie van Résidence Royal Pare Soest (Nota van inspraakreacties en vooroverleg, p.53 en 54). Deze inspraak betreft "een kleine uitbreiding van het hotel om binnen het Leisure segment nieuwe doelgroepen aan te trekken. Om deze doelgroep ook daadwerkelijk aan te kunnen spreken voorzien wij een uitbreiding van de golfbaan met een driving range". De oppervlakte van deze driving range bedraagt ca. 2 hectare. De adviescommissie is van mening dat dit een ontwikkeling genoemd mag worden die niet in overeenstemming is met de conserverende aard van dit bestemmingsplan. De inspreker heeft een architect benaderd en door Suinting Advies een zgn. quickscan flora-en fauna laten uitvoeren. De gemeente geeft aan "zich in de conclusies van de quickscan te kunnen vinden voorzover het gaat om een inventarisatie van beschermde diersoorten". In het vervolg van de reactie van de gemeente wordt de gang van zaken op gebied van natuurregeling echter onjuist weergegeven. De gemeente wijst terecht op de ligging van de uitbreiding in de EHS, maar verzuimt te vermelden dat de inspreker een onderzoek moet laten uitvoeren naar eventuele significante effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Daarnaast

moet dit aan de provincie (het bevoegd gezag betreffende de EHS) worden voorgelegd. Vervolgens zal de provincie beoordelen of de ontwikkeling toelaatbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden. Hiervoor zijn immers de in paragraaf 4.4.1 van het ontwerp bestemmingsplan beschreven instrumenten beschikbaar. In plaats hiervan stelt de gemeente dat de uitbreiding "mogelijk bespreekbaar" is indien aan enkele voorwaarden ten aanzien van situering en beleving van het gebied kan worden voldaan. Hiermee doet de gemeente naar de mening van de commissie een toezegging waarvan in dit stadium absoluut nog niet vaststaat dat die kan worden nagekomen.

Ook in het verleden is al eens een meningsverschil rond uitbreiding van Résidence Royal Pare Soest binnen de EHS beslecht door de Raad van State. Het is dan ook van belang dat de gemeente met de grootst mogelijke zorgvuldigheid handelt rond de uitbreiding om opnieuw een gang naar de Raad van State te voorkomen.

Reactie gemeente

De gemeente handelt in dit geval zorgvuldig. De belangen van de EHS worden inzichtelijk gemaakt via het Nee- tenzij onderzoek. Over de uitkomsten en conclusies van dit onderzoek zal overleg worden gevoerd met de provincie. De gemeente zal geenszins de belangen van de EHS schaden. Er zal altijd worden uitgegaan van een plan, waarbij de EHS niet significant wordt aangetast en waarbij ook zal worden gecompenseerd.

6A. 5 Woonzorgvoorziening Hooiweg 2

Verder lijkt er aan de Hooiweg eveneens sprake te zijn van ontwikkelingen die mogelijk niet helemaal stroken met de conserverende aard van het bestemmingsplan. Het betreft hier de wijziging van een agrarisch bedrijf in een zorgboerderij met 20 wooneenheden (1500 m²), die zullen worden gebouwd in de plaats van de te slopen agrarische en niet-gebruikte opstallen. In de Nota van inspraakreacties heeft de gemeente laten weten positief tegenover deze ontwikkeling te staan. Dit strookt niet met het provinciaal beleid waarbij deze voorzieningen alleen mogen in bestaande gebouwen.

Reactie gemeente

De provincie is akkoord met deze ontwikkeling. Er wordt circa 2700 m² bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mag circa 1.500 m² nieuwe bebouwing ten behoeve van de woonzorgvoorziening worden gebouwd.

6A. 6 Teelt ruwvoedergewassen

Een ander punt van zorg is het opgenomen verbod om grasland om te zetten naar bouwland (artikel 3.6.1. onder g). Met genoemd verbod is de teelt van ruwvoedergewassen waaronder snijmaïs verboden. Voor een gezond en gevarieerd rantsoen voor het melkvee is de teelt op eigen bedrijf van snijmaïs van groot belang. Ook het nieuwe Europese gemeenschappelijke landbouwbeleid geeft aan dat veehouders aan bepaalde eisen voor vergroening moeten voldoen. Voldoende vruchtwisseling is hierbij van belang waarbij ook de teelt van snijmaïs een belangrijke rol kan spelen.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 3.2

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van het ingebrachte advies aangepast. De aanpassing heeft betrekking op het telen van ruwvoedergewassen. Zie de aanpassing naar aanleiding van zienswijze nr. 3.2.

6B

De Stichting Vereniging Vrij Polderland heeft de volgende opmerkingen:

Blz 23: recreatie Eem: "bescheiden boten-of kanoverhuur kan en/of is een potentiële ontwikkeling". De vraag is "wat is bescheiden"? Consolidatie van de huidige situatie of verdere uitbreiding? Hoort daar de sleperactiviteit bij de grote Melm ook bij? Wordt hiermee een richting aangegeven voor de niet gewenste ontwikkeling van de Kleine Melm zoals sommige ondernemers en de bewoner van het Rijksmonument willen?

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijzen nr. 13 en nr. 15.

Blz 24: "Ontwikkeling van het gebied tussen Schreuderlaan en de Stadhouderslaan". Over welke ontwikkeling wordt hier gesproken? Er is een nieuwe

rode contour gezet en daarna zou er niets nieuws meer komen. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend".

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 7.

De Stichting heeft in bijeenkomsten en samenspraak over dit plan gevraagd, of u al in een vroeg stadium wilde (laten) inventariseren wat er zich reeds legaal of illegaal bevindt in het Landelijk Gebied. Wij zijn van mening dat op de lijst met bedrijfsvestigingen die bij het plan horen niet alle bedrijven zijn genoemd. De Stichting vreest dat er genoeg van de weg zichtbare bedrijven zijn die er niet horen en die straks ongemerkt door het overgangsrecht ineens gelegaliseerd worden. Wij hebben uw ambtenaren hier op gewezen, maar wij zien eigenlijk niets gebeuren. Tevens is de Stichting van mening dat er op diverse plaatsen oneigenlijk gebruik van garages/stallen/schuren etc zelfs voor bewoning wordt gemaakt. Overgangsrecht mag geen sluiproute worden.

De overgangsregels zoals die staan beschreven in artikel 59 op blz. 87 gaan over bouwwerken en gebruik en zijn objectgericht. Als u niet een juiste inventarisering hanteert, hoe kan men dan straks bepalen wat wat is? De Stichting vreest de mazen van de wet die gezocht worden en werden.

Reactie gemeente

Via een uitvoerige inventarisatiefase met overleg en met gebruikmaking van eigen gegevens, hebben wij een goed beeld gekregen van het totale plangebied en de in het plangebied aanwezige functies. Wij hebben op grond daarvan niet de indruk dat bepaalde zaken niet goed zichtbaar zijn geworden of niet goed zijn geregeld. Niettemin blijft het bestemmingsplan een momentopname met als gevolg dat bepaalde bestemmingen niet goed kunnen zijn weergegeven.

De gemeente blijft alert op ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waarvoor het bestemmingsplan ook geen mogelijkheden biedt om via een omgevingsvergunning daarvan af te wijken. Het is taak van de gemeentelijke overheid om er op toe te zien dat mensen zich aan het bestemmingsplan houden.

Blz. 39: Hooiweg 2 project. In principe kan de Stichting zich daar in vinden. Alleen een woonzorgvoorziening voor maximaal 20 personen, zou over maximaal 20 wooneenheden kunnen gaan als het voor alleenstaanden wordt gebouwd en 10 eenheden als het voor koppels wordt gebouwd. Dan gaat het over de maximale maat en over de verkeersafhandeling. Wij zijn benieuwd naar de ruimtelijke eisen die er mee gemoeid zijn. Natuurlijk dient het geheel inpasbaar in een groene agrarische stijl te worden ontwikkeld.

Ter info: de Stichting heeft begrepen, dat er in het verleden ter plekke, veel bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

De woonzorgvoorziening is in belangrijke mate bedoeld voor mensen met een verstandelijke handicap. Hoofdzakelijk gaat het om alleenstaanden. Een woonzorgproject kan maximaal 25 wooneenheden bevatten. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeersdruk sterk zal toenemen. Het gaat hier niet om zelfstandige burgerwoningen.

Blz. 66: Hoogspanningslijnen en zendmasten

"Binnen het plangebied loopt een hoogspanningslijn deels over een camping. Gezien het Nederlandse beleid bestaande situaties ongemoeid te laten volgt hieruit dat het bestemmingsplan niet wordt belemmerd vanwege de aanwezigheid van de hoogspanningslijnen. Ook zendmasten geven geen belemmering". De vraag is nu: Er schijnt wel uitgekocht te worden door de minister, dus daar schijnt het wel bepalend te zijn. Hoe is dit te plaatsen?

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de gemeente gaat saneren. Een bestaande hoogspanningsleiding is dus niet van belang omdat de bestaande situatie blijft gehandhaafd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van de opmerkingen niet te worden aangepast.

6C De gemeentelijke monumentencommissie heeft het volgende advies:

Het advies richt zich met name op het in het plan aangegeven in de breedte gelegen bouwvlak voor de boerderij het Gagelgat, Birkstraat 107.

De commissie heeft de afgelopen jaren meermalen geadviseerd inzake het Gagelgat. De commissie heeft daarbij altijd uitdrukkelijk geadviseerd om de karakteristieke doorzichten zoveel mogelijk open te houden en geen groot bouwvlak in de breedte over dit perceel te leggen.

Desondanks is op geen enkel moment rekening gehouden met dit advies. Daarentegen is binnen het nieuwe plan juist gekozen voor de onwenselijke oplossing een groot bouwvlak in de vorm van een breed bouwperceel op de plankaat te leggen, dat haaks staat op de historische smalle perceellering. Dit doet sterk afbreuk aan het historische karakter van de Birkstraat en is in strijd met de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied, waarbij juist zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de historische opstreckende kavelrichting en waarbij het doel is de oude doorzichten zoveel mogelijk in stand te houden.

Uitgangspunt zou moeten zijn het versterken van de richting van de historische percellering en de oriëntatie van de monumentale boerderij, die van Rijksweg beschermd is. Deze is al zeker 150 jaar naar de Birkstraat gekeerd en wordt aan deze zijde ontsloten door een monumentale oprijlaan van oude eiken, die deze oriëntatie op de Birkstraat nog eens ondersteunt.

Het volzetten van de ruimte naast de gerenoveerde, prachtige boerderij ontnemt het zicht op dit monumentale pand.

Geadviseerd wordt om een bouwvlak in de lengteas te overwegen, het perceel te versmallen en het in de diepte te zoeken in plaats van in de breedte
Reactie gemeente

De Stichting De Paardenkamp is voornemens de potstal en de open wagenloods aan de Birkstraatzijde van de boerderij 'Het Gagelgat' te realiseren. Bebouwing aan die zijde doet geen afbreuk aan het historisch karakter van de Birkstraat en is niet in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie is voor het bestemmingsplan de onderlegger. In de gebiedsvisie wordt op plaats van de beoogde bebouwing geen zichtlijn aangegeven. De kaart op bladzij 49 van de gebiedsvisie laat achter de bestaande houtwal zelfs een vlak met een zachtroze kleur zien waar kan worden gebouwd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van het advies niet aangepast. Voor andere aspecten betreffende dit perceel wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze nr. 25.

6D Amersfoortsestraat 91

Deze reactie heeft betrekking op het bungalowpark Albertsdorp en in het bijzonder een drietal gebouwen op het park die in gebruik zijn als appartementengebouwen en al decennia worden gebruikt als motel-kamerverhuur-objecten. Verzocht wordt om de appartementen positief in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Het park heeft een verblijfsrecreatieve bestemming. Permanente bewoning, anders dan voor verblijfsrecreatieve doeleinden, wordt binnen deze bestemming niet toegestaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

7 Wilgenpark

De initiatiefnemers van het woningbouwplan "Het Wilgenpark" hebben een plan ingediend voor het bouwen van 95 viersterren senioren zorgappartementen aan de Beek en Daalselaan. De initiatiefnemers doen dit in de overtuiging dat hun plan voorziet in een sterk groeiende maatschappelijke behoefte. Daarin voorziet het plan op een locatie die, op een voor de doelgroep uitstekende manier tegen het winkelgebied ligt; goed ontsloten is met openbaar vervoer, ruim en parkachtig van opzet is (parkeren nagenoeg volledig ondergronds) en waar de volkshuisvestingsnorm van de gemeente Soest wordt nagekomen.

Reactie gemeente

Het gebied met de knotwilgen ten westen van de Stadhouderslaan is alleen vanaf de Stadhouderslaan goed zichtbaar. Het gebied wordt door velen zeer gewaardeerd. Door het voorgestelde plan zal het gebied met de knotwilgen verstedelijken en grotendeels aan het zicht vanaf de openbare weg worden onttrokken. Ook al zijn er tussen de verschillende bouwblokken open ruimtes geprojecteerd. Bovendien ligt het terrein buiten de rode contour. De rode contour is het instrument waarmee de provincie het stedelijk gebied begrensd. De rode contour draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en het realiseren van de binnenstedelijke ambities. De provincie ziet er op toe dat dit instrument wordt toegepast en verwerkt in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De gemeente mag en kan daar niet van afwijken. Als de gemeente wil meewerken aan een uitbreiding van het stedelijk gebied met het onderhavige terrein, zal de provincie eerst de rode contour moeten verleggen. Herijking van de huidige rode contour is pas in 2017 mogelijk. Op grond van het huidige beleid zal de gemeente een verlegging van de rode contour niet voorstellen.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond;

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

8

Perceel naast Korte Brinkweg 57

In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is het perceel opgenomen als “agrarisch gebied”. Graag wil reclamant een deel van het perceel de bestemming “Wonen” laten geven, om hier een woonobject te kunnen realiseren.

Argumenten:

1. Perceel ligt binnen de 'Rode contouren'

Het beoogde deel van het perceel om een woning te realiseren ligt volledig binnen de rode contouren van Provincie Utrecht. Het perceel ligt tussen al bestaande bebouwingen, die van Korte Brinkweg 55 en van Korte Brinkweg 57, waar de rode contouren precies achter langs lopen. Hiermee zal een bestemming wonen, met een toekomstig klein woonobject, binnen het provinciebeleid passen.

Reclamant is verder van mening dat een bestemming wonen stedenbouwkundig geenszins een negatief effect zal hebben op het behoud van het landelijk karakter, aangezien de rand bebouwd is en het perceel van reclamant direct aan deze bebouwing grenst.

Gemeente Soest heeft de rode contouren van de Provincie niet volledig overgenomen; de rode contouren van Gemeente Soest loopt voor het perceel langs, waardoor het met slechts een aantal meters buiten de rode contouren van Gemeente Soest loopt.

Ontwikkelingen Korte Brinkweg

Recent heeft er al een verbetering plaatsgevonden rondom het gebied van het perceel.. Langs de Korte Brinkweg staat vrij veel woonbebouwing en onlangs zijn er een tweetal woningen gerealiseerd op een kleine 50 m van het perceel, achter Korte Brinkweg 61; het voormalige melkveebedrijf van familie Van den Breemer. De huizen die zijn gebouwd op de rand van het dorp met het landelijke gebied bekrachtigen het landelijke karakter. Een woonbestemming op het perceel zou ruimtelijk goed inpasbaar en een verbetering zijn van de dorpsrand.

2. Doorzicht en karakter gebied

Soest wil een levendig en groen dorp zijn en blijven. In eerdere correspondentie met Gemeente Soest is door de gemeente aangegeven dat mogelijk waardevolle doorzichten tussen het dorp en het buitengebied worden aangetast bij het vaststellen van een bestemming wonen op het perceel. Reclamant betwijfelt of een kleine verandering van de bestemming mogelijk ten koste gaat van een waardevol doorzicht. Er kan getwist worden hoe waardevol het doorzicht tussen het dorp en het buitengebied is op deze plek, waar familie Fagel in de toekomst een kleine woning wil realiseren.

Ten eerste wordt er vanaf de Stadhouderslaan op geen enkele wijze een doorkijk tussen het dorp en het buitengebied belemmerd; het te realiseren woonobject van reclamant zal aangrenzend aan de huidige bebouwing zijn. Verder is de ligging van het perceel niet dermate dat bij een dagelijkse gang over de Korte Brinkweg een mogelijk zicht richting het buitengebied wordt ontnomen, er is immers een bestaande bebouwing aan Korte Brinkweg 55 en 57, die het niet mogelijk maken vrij over de volle breedte het buitengebied in te kijken. De bebouwing - een muur - van Korte Brinkweg 55 loopt ruim 50 m langs Perceel Fagel.

De recente bebouwing met landelijke karakter achter Korte Brinkweg 61, die vanaf de Stadhouderslaan wel te zien is, wordt inmiddels ook aangemerkt als verbetering van de dorpsrand. De doorkijk op het achterliggende veenweidegebied blijft (in beperktere mate) behouden.

Reactie gemeente

De locatie ligt aan de rand van de kern Soest binnen de rode contour. In de Gebiedvisie Landelijk Gebied wordt de dorpsrand Korte Brinkweg aangeduid als een dorpsrand waar de karakteristieke lintbebouwing moet worden beschermd. De dorpsrand wordt gekarakteriseerd door de afwisseling van onbebouwde en bebouwde percelen. Door dit open terrein te bebouwen wordt die kwaliteit losgelaten. Hierbij is het niet van belang of er zicht is over de volle breedte op het buitengebied, ook een door omliggende percelen ingekaderd zicht draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft het bouwen van een woning dan ook terecht niet in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond;

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

9

Perceel L 50 ter plaatse van Korte Brinkweg 63

Reclamant stelt dat het college van B&W heeft bevestigd dat de aanvankelijke grond voor deze weigering, de belemmering van een vrij doorzicht naar de polder vanaf de Korte Brinkweg, geen stand kan houden, maar heeft nieuwe argumenten aangedragen om de weigering in stand te houden. Het college stelt nu dat de ruimte tussen de aanwezige bebouwing een essentieel onderdeel is van de landschappelijke kwaliteit van de dorpsrand langs de Korte Brinkweg. De mogelijkheid om een woning op het betreffende perceel te realiseren zou daarom alleen bespreekbaar zijn als onderdeel van een integraal plan voor het totale gebied. De betreffende kavel van 1.400 m² ligt immers volledig opgesloten tussen, enerzijds, de Korte Brinkweg en, anderzijds de woningen op de percelen 57,59, 61, 63 A, 63 B en 65. De betreffende kavel maakt daarom deel uit van een gebied van woningen, die onafhankelijk van een integraal plan voor het totale gebied gehandhaafd zullen blijven. Voor de kavel dient, onafhankelijk van een plan voor het totale gebied, een postzegelplan te worden vastgesteld. Het plan dat nu, in het ontwerp bestemmingsplan, is opgenomen is onuitvoerbaar. Een perceel van 1400 m² in, feitelijk, een woonwijk kan voor geen enkel agrarisch bedrijf bruikbaar zijn. Daar reclamant op deze kavel slechts één woning wil realiseren wordt het betreffende deelgebied juist een harmonisch geheel, met gelijke ruimten tussen de bestaande woningen op de percelen 59, 61, 63 B, 65 en een te realiseren woning op het betreffende perceel.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 8.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

10

Uitweg op Lange Brinkweg voor de woningen Lange Brinkweg 101 en 103

Reclamanten willen de bestaande twee uitwegen op de openbare weg opheffen om een nieuwe uitweg te realiseren. De bestaande uitwegen hebben de afgelopen jaren veel problemen opgeleverd voor de afvoer van het hemelwater van de Soestereng omdat de doorsneden van de bestaande duikers veel te smal zijn. Reclamanten willen deze uitwegen opheffen om een nieuwe te realiseren waar zij beiden gebruik van kunnen maken.

Er wordt gewezen op de eerder verleende vergunning.

Reactie gemeente

De huidige uitweg is eigendom van de gemeente en wordt gebruikt als toegangsweg voor de woningen van reclamanten en als ontsluiting voor het weiland grenzend aan perceel Lange Brinkweg 99. De gemeente zal deze toegangsweg niet opheffen. De vraag is dan ook waarom een afzonderlijke

nieuwe weg moet worden aangelegd. Bestaande duikers en mogelijke problemen bij de afvoer van het hemelwater zijn geen ruimtelijke argumenten. Evenzeer het argument dat één van de bewoners langs het huis van de ander moet rijden. Ook het inleveren van twee uitgangen voor het weiland is geen ruimtelijk argument. Deze uitgangen worden slechts gebruikt voor agrarische doeleinden en hebben ook niet het karakter van een officiële uitweg. Ruimtelijk gezien is er dan ook geen aanleiding om in te stemmen met een nieuwe toegangsweg voor de woningen van reclamanten.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

11

Weiland L 12 aan Breemeentje

Reclamant heeft het weiland gekocht met de bedoeling om naast verhuur aan een agrarisch bedrijf ook enkele paarden te houden. Het perceel is op 14 februari 2013 voor vijf jaar verhuurd aan een agrarisch bedrijf en de overeenkomst is ingeschreven bij de Grondkamer.

Het perceel is bijna 3,5 hectare groot en ligt op circa 3 kilometer van de woning van reclamant. Volgens het vigerende bestemmingsplan kan op het perceel een schuilstal worden gebouwd van maximaal 25 m². Volgens het vigerende bestemmingsplan mag er een schuilstal worden gebouwd als het land een agrarische bestemming heeft en de eigenaar verder dan 300 m van het land woont. Het nieuwe bestemmingsplan rept nu juist echter over hobbymatig en maximaal 50 m afstand van een "bestemmingsvlak wonen". Door deze "omdraaiing" in het nieuwe bestemmingsplan is reclamant gedupeerd. Reclamant verzoekt akkoord te gaan met het plaatsen van een schuilstal zoals dat ook mogelijk zou zijn onder het vigerende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Naarmate het aantal agrariërs in het landelijk gebied afneemt, neemt het aantal hobbyboeren toe. Agrariërs beëindigen hun bedrijf en verkopen soms in delen hun land aan particulieren, die er vervolgens hobbymatig landbouwhuisdieren houden. Zolang het land in eigendom is van agrariërs is het risico op verrommeling van het landschap door verspreid liggende, kleine schuilstallen niet groot. Daar is het aantal dieren doorgaans te groot voor. Wie echter hobbymatig enkele landbouwhuisdieren heeft, zal eerder geneigd zijn in het landelijk gebied een schuilstal te bouwen: men woont ver van het perceel, en vaak in een normale burgerwoning zonder stalruimte. Om nu een verdergaande verrommeling van het weidse open landschap van de Eempolder te voorkomen is geregeld, dat schuilstallen alleen in de nabijheid van de bestaande bebouwing kunnen worden opgericht. In de regels wordt nu bepaald dat de afstand van 50 m geldt voor een bouwvlak en niet voor een vlak met de bestemming "wonen". De mogelijkheid van het realiseren van schuilstallen voor het welzijn van de dieren is hiermee verruimd, zij het dat nog steeds een afstand van 50 m tot een bouwvlak in acht moet worden genomen en per 3 ha aaneengesloten grond slechts één schuilstal mag worden gebouwd. In het onderhavige geval zal moeten worden getoetst of de door reclamant gewenste schuilstal mogelijk is.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

Aanpassing regels:

In artikel 3, lid 3, sublid 3 wordt de verwijzing onder "d" als volgt gewijzigd: "d. de schuilstal is gelegen op een afstand van te hoogste 50 m van een bouwvlak;".

12.

Grote Memweg 31C

Op het perceel Grote Melmweg 31C staat al sinds vele jaren een recreatievoorziening aan de rand van de kavel en een hooiberg midden op de kavel.

Namens eigenaar/gebruiker wordt verzocht om de recreatievoorziening in het bestemmingsplan op te nemen alsmede de hooiberg, zo mogelijk op basis van een aangepaste situering.

Nieuwe indeling van de kavel:

Gezien de landschappelijk gevoelige ligging van het terrein en het vrije zicht op de huidige plek van de recreatievoorziening is het wellicht een optie om de plaats van de recreatievoorziening zodanig aan te passen dat deze meer centraal op de kavel komt te staan en daarmee meer uit het zicht vanaf de omliggende wegen en weiland. Een en ander uiteraard in samenhang met de bestaande of eventueel nieuwe plek van hooiberg. Op deze wijze ontstaat er een nieuwe situatie waarbij zowel de gemeente als grondeigenaar baat heeft. Immers, in het landschappelijk gevoelige gebied de Grote Melm verdwijnt de recreatievoorziening uit het zicht ter plaatse van de rand met het weiland. Verder ligt de recreatievoorziening meer uit het zicht als legale bebouwing een nieuwe aangepaste vorm krijgt, in samenhang met de hooiberg.

Reactie gemeente

De verbeelding zal conform het verzoek worden aangepast.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op de verbeelding zal de aanduiding "recreatiewoning" conform de zienswijze worden aangeven.

13. Grote Melmweg 35

13.1 Plankaart

De begrenzing van de bestemming "Recreatie-Grote Melmweg 35" (R-GM) is niet helemaal correct weergegeven op de plankaart. Een deel van de gronden is ten onrechte niet in de bestemming opgenomen. Reclamant verzoekt u dit alsnog te doen. Op een plankaartfragment is de juiste begrenzing aangegeven.

Reactie gemeente

De verbeelding zal deels conform het verzoek worden aangepast. Voor alleen het deel dat parallel loopt aan de reeds opgenomen bestemming Recreatie – Grote Melmweg 35. Er is geen reden aangevoerd de agrarische bestemming op het naast gelegen deel ook om te zetten in de recreatieve bestemming.

13. 2 Regels

De bestemming R-GM is geregeld in artikel 20 van de Regels. De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bedrijfshaven' voorziet in een bedrijfshaven t.b.v. het organiseren van vaartochten voor maximaal 2 boten.

Voor zover hiermee wordt bedoeld het maximale aantal ligplaatsen voor boten vast te stellen op 2, is dit in strijd met de aan cliënten verleende provinciale ligplaatsvergunning d.d. 21 januari 2013 (bijlage 2). Hierin wordt bepaald dat ter plaatse een ligplaatsaccommodatie voor ten hoogste 12 motor- of zeilboten en ten hoogste 8 roeiboten is toegestaan. Genoemde vergunning is gebaseerd op oude rechten i.e. de ligplaatsvergunning d.d. 13 mei 1986 welke toebehoorde aan de rechtsvoorgangster van de heer en mevrouw Van Hooft.

Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Grote Melmweg 35' (2011) verkeerde de provincie nog in de veronderstelling dat de bestaande rechten niet konden overgaan op de nieuwe eigenaren. Dit heeft er toen toe geleid dat B&W van Soest, die op 9 oktober 2007 besloten om medewerking te verlenen aan 20 ligplaatsen en maximaal 5 kampeerplaatsen, het aantal ligplaatsen voor boten uiteindelijk beperkt heeft tot 2. Naar nu blijkt heeft de provincie Utrecht zich destijds vergist. Die fout heeft zij inmiddels hersteld bij brief van 21 januari 2013. Nu duidelijk is geworden dat de provincie Utrecht alsnog instemt met 20 ligplaatsen voor boten op het perceel Grote Melmweg 35 en de gemeente Soest daartegen nimmer bezwaar heeft gehad (getuige het B&W-besluit van 9 oktober 2007) is het logisch het bestemmingsplan aan de nieuwe feiten en omstandigheden aan te passen. Reclamant verzoekt u derhalve het maximale aantal boten binnen de bestemming R-GM vast te stellen op 20.

Reactie gemeente:

Op de Grote Melm is het afmeren van twee boten met een maximale lengte van 7,00m toegestaan. Dit vloeit voort uit gemaakte afspraken tussen gemeente, initiatiefnemers en provincie.

In het geval Grote Melm is de volgende regelgeving/beleid van toepassing:

- *De Scheepsvaartverkeerswet (voorheen Beheersreglement Eem)*
- *De Landschapsverordening (Lsv)*
- *Het bestemmingsplan*

Reclamant is van mening dat hij op basis van de Scheepsvaartverkeerswet recht heeft op het afmeren van 20 bootjes en dat dit ook het aantal dient te zijn zoals in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen, dit spreken wij tegen.

Op basis van de afgegeven vergunning Beheersreglement Eem heeft reclamant ook recht op het afmeren van 20 bootjes. Echter, op basis van de Lsv is maximaal 1 boot met een maximale lengte van 7,00 m toegestaan. Het meest strenge beleid, in dit geval de Lsv, gaat voor de vergunning op basis van het Beheersreglement Eem. Eén boot van max. 7 m is per woning toegestaan.

In het geval een bestemming 'bedrijfshaven' of 'jachthaven' aan het perceel wordt toegekend, dan kan een vrijstelling van de Lsv verkregen worden. Dit is in het aparte bestemmingsplan voor de Grote Melm ook zo opgenomen. Voorafgaand aan deze bestemmingsplanwijziging is echter uitvoerig onderzoek verricht naar wat de locatie vanuit natuur, landschap en vaarwegen aan kan. Hieruit is gekomen dat twee boten (in dit geval partyboten) aanvaardbaar zijn voor deze locatie.

Hoewel in de procedure ten onrechte de vergunning op basis van het Beheersreglement Eem niet op de naam van reclamant is gezet, heeft dit voor de uitkomsten geen invloed, de locatie kan immers slechts 2 boten aan.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op het perceel Grote Melmweg 35 zal de bestemming "Recreatie – Grote Melmweg 35" deels conform de bij de zienswijze behorende kaart worden uitgebreid.

14.

A.P. Hilhorstweg 5

14.1 Breedte erfbeplanting bij agrarische bestemming

In artikel 3.7.4 onder d. wordt bij een uitbreiding van bouwvlak verwezen naar bijlage 1 "Toetsingskader per deelgebied". Voor de Eempolder is opgenomen, dat bij uitbreiding van de agrarische bedrijven, stroken erfbeplantingen langs zijkanten achter het woonhuis van minimaal 8 m breed moeten worden aangelegd. Bovendien mogen alle gebouwen slechts één laag met kap hebben. Reclamant is het niet eens met genoemde aandachtspunten op basis van het toetsingskader. Hij is van mening dat het aandachtspunt om stroken erfbeplantingen van minimaal 8 m aan te leggen, haaks staat op de visie van het in stand houden van zogenaamde "doorkijken". Tevens is erfbeplanting naast een stal niet goed voor de ventilatie.

Reactie gemeente

Zie onze reactie bij zienswijze nr. 3.1

14.2 Windmolens

Tevens is reclamant van mening dat in overeenstemming met het provinciale beleid windmolens met een ashoogte tot 20 m op bestaande bouwpercelen mogelijk moet worden gemaakt. Dit wordt niet terug gevonden op de verbeelding.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond;

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.

15.

Kleine Melm

15. 1 Nieuw Veerhuis en bootverhuur

Gesteld wordt dat een horecagelegenheid is toegestaan binnen de bestaande bebouwing. De reclamant wil voorstellen het nieuwe Veerhuis met bootverhuur en aanlegsteiger creëren bij de aanlegplaats van de fietsboot (zie bijlage 'presentatie De Kleine Melm'). Dit biedt voordelen voor de passagiers van de fietsboot, fietsers, wandelaars en andere recreanten en toeristen. Zij kunnen in een aantrekkelijke omgeving wachten op de aankomst van de fietsboot, uitrusten van hun wandel- of fietstocht of zelf hier een bootje huren.

Deze locatie voor het nieuwe Veerhuis is logisch omdat het grenst aan de bestaande fietsroutes en aansluit op de bestaande stroom van recreanten in dit gebied. De Stichting Eemlijn geeft aan dat horeca op deze plaats voordelen biedt voor hun passagiers.

Het gemaal is een lelijk item in het landschap en de reclamant zou het zicht hierop kunnen verhullen/verbeteren doordat het nieuwe Veerhuis op die hoek gerealiseerd wordt. Ondanks het bouwen van een in het landschap passend nieuw Veerhuis met bijbehorende bootverhuur op deze plaats blijft de doorkijk en het open karakter vanuit de polder wel degelijk gehandhaafd (zie bijlage 'presentatie De Kleine Melm').

In de plannen is voorzien dat alleen houders van de z.g. invalidenparkeerkaart met hun auto bij het nieuwe Veerhuis mogen parkeren. De reclamant wil een kleinschalige parkeervoorziening maken op eigen grond ter hoogte van de spoorlijn (zie bijlage 'presentatie De Kleine Melm').

Dit stukje grond grenst aan de spoorlijn waar nu dagelijks vele goederen- en passagierstreinen reeds de rust in dit gebied verstoren.

15. 2 Rijksmonument en kwaliteit van het landschap

Tevens wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat het loskoppelen van Eemweg 6 van Eemweg 4 geen kwaliteitsverbetering is. Het in ere herstellen van dit Rijksmonument en oudste woonhuis van Soest op deze historische plek is in de beleving van reclamant en in die van bijv. het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en het Landschap Erfgoed Utrecht wel degelijk een kwaliteitsverbetering. Landschap Erfgoed Utrecht schrijft letterlijk: "ik juich het zeer toe dat u de historische boerderij (het hart van uw plan) weer wil terugbrengen in de oorspronkelijke setting. Immers er zijn zeer weinig boerderijen in Soest die zo'n lange geschiedenis kennen en de boerderijen die er zijn dienen in onze optiek bewaard te blijven voor de volgende generaties".

Het slopen van niet-functionele en niet-monumentale bijgebouwen (lees slecht onderhouden oude schuren met asbest) verhoogt juist wél het aanzicht en de kwaliteit van het landschap. Het eerste wat opvalt vanaf het water zijn de oude rommelige, lelijke schuren, een lelijk gemaal, een knalgeel bord van de fietsboot en pas later zie je het Rijksmonument. Natuurmonumenten vindt het saneren van de bebouwing (lees asbest schuren) een landschappelijke meerwaarde hebben. Ook vinden Natuurmonumenten, het Waterschap en IVN het nieuwe Veerhuis als informatiepunt, ontmoetingsplaats en startpunt van publieksactiviteiten (zoals wandelingen, fietstochten, slootvissen en observatie van vogels) interessant. Tevens kunnen in het nieuwe Veerhuis lezingen worden gehouden over natuur en milieu en over aanverwante onderwerpen zoals duurzaamheid.

Het toeristisch platform Soest vindt het nieuwe Veerhuis een welkome aanvulling op het gebied van natuur- en milieueducatie binnen onze gemeente.

15.3 Bebouwing en open karakter polder

De huidige gebouwen vormen een ensemble maar reclamant is van mening dat in zijn voorstel nieuwe en oude gebouwen eveneens een passend ensemble zullen vormen. Benadrukt wordt dat er in hun plan niet meer m² bebouwing gerealiseerd wordt dan dat er nu al staat. Het open karakter van de polder wordt door dit plan niet aangetast. Nieuwe bebouwing moet uiteraard passend in het landschap en ondergeschikt aan het Rijksmonument

ontwikkelt en gerealiseerd worden.

15.4 Beleidsplan Recreatie en Toerisme

In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012-2020 van de gemeente Soest staat o.a. dat de Eem beter beleefbaar gemaakt moet worden. Goede verblijfskwaliteiten in natuurgebieden zijn belangrijk evenals ondersteunende horeca in en nabij routenetwerken. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het landschap en de samenwerking met bedrijfsleven zowel individueel als collectief is belangrijk. Onze plannen voldoen volledig aan dit beleidsplan.

Reactie gemeente op de hiervoor vermelde punten 15.1 tot en met 15.4

De Gebiedsvisie Landelijk Gebied geeft aan dat De Grote en Kleine Melm twee enclaves zijn aan de Eemdijk die door hun bebouwing en erfbeplanting ruimtelijke oriënteringspunten vormen. Ze zijn aangegeven als 'te ontwikkelen groene entree', 'zoeklocatie kleinschalige aanlegplaats boten', en 'kleinschalige recreatie, gekoppeld aan de Eem'. Bij De Kleine Melm loopt hier een fietsroute langs en is behoud en versterking van het uitzichtpunt belangrijk.

In algemene zin wordt over de Eempolder gezegd dat bij functieverandering een aantal aandachtspunten gelden:

- 1. behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;*
- 2. oppervlakte van overige bedrijfsgebouwen met minimaal 50% reduceren;*
- 3. geen onevenredige toename van verkeer.*

In het provinciale 'gebiedskatern Eemland' wordt aangegeven dat het landschap van Eemland vraagt om het behoud van een continu open ruimte langs de Eem. Ontwikkelingen moeten worden aangegrepen om de openheid te versterken door verplaatsing van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen. Nieuwe bebouwing in het open gebied moet worden vermeden. De Eem kan worden gebruikt als drager van economie, recreatie en verhalen. De Eem heeft een rijke geschiedenis van nijverheid, handelsroute en als ontginningsbasis.

In het Landschapsontwikkelingsplan (2005) wordt de waarde van openheid van de Eempolder onderkend. Mede om die reden is uitbreiding van bebouwing, buiten de bestaand erven (p. 86), ongewenst. Bedrijfsverbreding (zoals inde vorm van kleinschalige horeca of botenverhuur) wordt echter wel mogelijk geacht, mits dit geen hinder of beperkingen veroorzaakt voor de agrarische bedrijfsvoering in het gebied. Daarnaast wordt grote waarde gehecht aan het ontwikkelen van het recreatienetwerk (p. 88) met name langs de Eem. In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme (2012-2020) wordt de ontwikkeling van horecagelegenheden langs routenetwerken als één van de speerpunten beschouwd. Ook in eerdere plannen (o.a. van Gewest Eemland) is de vergroting van de belevingsmogelijkheden van de Eem als een belangrijke wens geformuleerd. De Kleine Melm ligt langs een intensief gebruikt fietspad, dat onderdeel is van het fietsknooppuntensysteem. Kleinschalige horeca op deze plek is een uitgelezen kans om de belevingsmogelijkheden van de Eem te vergroten. Voorwaarde is wel de omgeving van De Kleine Melm haar karakter als plek van rust en stilte behoudt.

Indien alle hiervoor vermelde standpunten worden overwogen, zijn wij van oordeel dat er in het huidige ensemble kleinschalige wijzigingen kunnen worden aangebracht welke aan het bouwritme geen verstoring zullen aanbrengen. De bestaande landschappelijke kwaliteit zal hierdoor niet worden aangetast. Kenmerkend daarvan is een compacte bebouwing in een open weids landschap aan de Eem. Wij kunnen daarom instemmen met een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het loskoppelen van de nummers 4 en 6 van het Rijksmonument heeft onze voorkeur. Hierdoor wordt de oorspronkelijke cultuurhistorisch waardevolle boerderij in ere hersteld. Dit kan door het verkleinen van het bouwvlak en dit strak om het hoofdgebouw heen te leggen zonder daarin de latere aanbouw nummer 6 mee te nemen.

In ruil hiervoor zijn wij bereid op de locatie van het bestaande gebouw dat wij in het ontwerpbestemmingsplan hadden aangeduid als (sba-eb4) ten behoeve van een botenloods, een woning toe te staan. De goot- en nokhoogte dienen in overeenstemming te zijn met de goot- en nokhoogte van het rijksmonument. Deze woning zal tevens een aanduiding krijgen ten behoeve van een maximale inhoudsmaat van 600 m³.

Hierbij wordt voldoende afstand gehouden tussen het monument en de nieuwe woning inclusief woonbestemming en wordt zoveel mogelijk aangesloten op de huidige kwaliteit van het landschap.
 Het gebouw met de aanduiding sba-bb zal binnen de woonbestemming van het pand Kleine Melm 4 worden gebracht waardoor deze aanduiding kan vervallen.



Omdat De Kleine Melm grenst aan een fietsknooppunt, vraagt reclamant om aan de Eem een gebouw voor kleinschalige horeca te mogen realiseren. Een horecagebouw met een zelfstandige bedrijfsmatige exploitatie, zou niet passen in de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het karakter van De Kleine Melm als open weidegebied mag niet worden veranderd in een gebied, waar de recreatieve belangen prevaleren boven de landschappelijke kwaliteit. In onze visie moet in dit geval de landschappelijke kwaliteiten zwaarder dan de recreatieve belangen. Als nevenactiviteit bij een burgerwoning is een kleinschalige horecagelegenheid tot maximaal 50 m² netto vloeroppervlakte in een bestaand gebouw mogelijk.

Voor de Kleine Melm geldt voor wat betreft het afmeren van het aantal boten een soortgelijke lijn als voor Grote Melmweg 35 (zie zienswijze nr. 13). Omdat de Kleine Melm bestaat uit twee woningen en dit ook zo zal blijven, mogen totaal 2 boten (1 per woning) met een maximale lengte van 7 m worden afgemeerd op basis van de provinciale Landschapsverordening (Lsv). De eigenaren van de Kleine Melm hebben op basis van het Beheersreglement Eem een afmeervergunning voor meerdere boten en deze is op naam van de eigenaren van de Kleine Melm gezet. Omdat de locatie Kleine Melm geen bestemming 'jachthaven' of 'bedrijfshaven' heeft, is de Lsv van toepassing en mogen maximaal 2 boten van maximaal 7 m afgemeerd worden.

Als reclamanten meerdere boten willen afmeren dan dient, net als bij de locatie Grote Melmweg 35 een uitvoerig onderzoek verricht te worden naar wat de locatie Kleine Melm aan kan vanuit o.a. landschap, natuur en vaarwegen.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Het bouwvlak van de bestaande woningen aangeduid met twee aaneen, wordt verkleind en strak om het oorspronkelijke pand heen gelegd;
- Er zal een bouwvlak ten behoeve van een woning worden opgenomen er plaatse van de aanduiding sba-eb4 met daarbij een voorwaardelijke verplichting dat eerst de woning Kleine Melm 6 moet worden afgebroken voordat de nieuwe woning gerealiseerd mag worden.
- De bestemming "Wonen" zal voor de beide woningen worden aangepast.

Aanpassing regels:

- Artikel 34 lid 2 sublid 2 onder sub d vervalt waardoor sub e tot en met i worden vernummerd van d tot en met h.
- In artikel 34 lid 2 sublid 2 wordt toegevoegd sublid 4:

34.2.4 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting -3** overeenkomstig de bestemming wonen is alleen toelaatbaar indien de op het perceel Kleine Melm 6 bestaande aangebouwde woning is gesloopt

16.

Hooiweg 2

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de initiatiefnemer zijn voornemen om de bestaande boerderij aan de Hooiweg 2 om te kunnen vormen tot een zorgboerderij in principe kan uitvoeren. De initiatiefnemer maakt echter gebruik van de mogelijkheid om alsnog een zienswijze in te dienen. Deze moet worden gelezen als een aanpassing van de oorspronkelijke aanvraag. Initiatiefnemer heeft een exploitatieberekening laten maken, waaruit blijkt dat op basis van de huidige regelingen een negatief rendement ontstaat. Er zijn twee opties mogelijk:

1. Het vasthouden aan 20 wooneenheden en de eigen bijdrage verhogen naar ca. €1026, - per maand.
2. Het aantal wooneenheden uitbreiden naar 24. De personeelsbezetting blijft dan nagenoeg gelijk en de eigen bijdrage kan omlaag

De eerste optie is gezien de locatie en de vraag in de Randstad zeker haalbaar maar het betekent wel dat het laagdrempelige karakter verloren gaat en de woonzorgvoorziening mogelijk voor veel Soesters te duur gaat worden.

De tweede optie - 24 wooneenheden - geeft een eigen bijdrage die minder is dan wat de initiatiefnemer in eerste instantie als gewenst had gesteld en geeft ruimte om eventuele nieuwe bezuinigingen op het zorgstelsel op te vangen. Zo ontstaat er een toegankelijke woonvorm die een aanvulling is op wat er in Soest en directe omgeving beschikbaar is voor ouderen.

Overigens betekent een uitbreiding naar 24 wooneenheden niet dat het bouwoppervlak wordt vergroot. De woonruimten zullen kleiner worden dan in eerste instantie bedacht maar zijn nog steeds ruim in vergelijking met bestaande woonvormen.

Bij dezen vraagt reclamant om medewerking aan de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor 24 bewoners, onder dezelfde voorwaarden als die van de inspraakreactie op het voorontwerp. Op deze wijze is de exploitatie economisch gezien zekerder en kan initiatiefnemer zich blijven richten op een laagdrempelige woonzorgvoorziening die voor veel ouderen financieel haalbaar is. Deze uitbreiding van het aantal wooneenheden zal binnen de bestaande aanvraag worden gerealiseerd zonder extra meters te bouwen. Voor parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gezorgd.

Reactie gemeente

Het verzoek betreft een aanpassing die niet leidt tot meer bebouwing. Daarnaast leidt een kleine vergroting van het aantal wooneenheden niet tot

ongewenste effecten op de omgeving. In de regels zal worden opgenomen dat het aantal wooneenheden in een woonzorgvoorziening maximaal 25 bedraagt.

Verder zal in de regels van de wijzigingsbevoegdheid worden geregeld dat voor het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing regels:

- In artikel 57, lid 6 onder a wordt het getal "20" veranderd in "25"

17

Perceel L nr. 677 aan de Peter van den Breemerweg

Reclamant verzoekt nogmaals te komen tot een nieuwe bestemming voor de schaapskooi gelegen aan de Peter van de Breemerweg ongenummerd, kadastraal bekend Soest sectie L nummers 677. Deze beeldbepalende schaapskooi uit de achttiende eeuw behoorde oorspronkelijk bij het Rijksmonument boerderij De Birk gelegen aan de Birkstraat 107. De schaapskooi bevindt zich momenteel in een desolate toestand. Op korte termijn zullen restauratiewerkzaamheden moeten gaan plaatsvinden om dit cultuurhistorisch belangrijke object voor Soest te behouden. Handhaving van de huidige agrarische bestemming maken een restauratie financieel onmogelijk. Om toch de restauratie van deze schaapskooi mogelijk te maken verzoeken wij u te komen tot een nieuwe bestemming, bij voorkeur wonen.

Indien geen gehoor wordt gegeven aan dit verzoek, verzoekt de reclamant in het bestemmingsplan een Wro-zone-wijzigingsgebied op te nemen voor dit perceel. Zodat als de restauratieplannen voor de schaapskooi volledig zijn uitgekristalliseerd, middels een aparte procedure de nieuwe bestemming kan worden geregeld.

Reactie gemeente

Om verdere verstening van het landelijk gebied te voorkomen is het ongewenst om de bestemming van de schaapskooi te wijzigen in de bestemming "Wonen". Dit zou het karakter van het gebouwtje als voormalige schapenstal ook geen recht doen. Het terrein zou hierdoor intensiever gebruikt gaan worden en er zouden rechten ontstaan op vergunningvrije bouwwerken. Bovendien is het bouwen van een geheel nieuwe woning in strijd met het provinciale beleid voor het landelijk gebied. Een ander gebruik dan schuilplaats voor dieren en ten behoeve van agrarische opslag is niet mogelijk.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.

18

Peter van den Breemerweg 3 A

Hierbij wordt verzocht om op de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied alsnog de woning die grenst aan de werkplaats als bouwvlak positief te bestemmen.

De woning komt te vervallen als gebruik wordt gemaakt van de reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie art 57.8). Deze wijzigingsbevoegdheid heeft, zoals beschreven, betrekking op een nieuwe woning op het perceel in ruil voor de hier genoemde woning, werkplaats en woning van de reclamant. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van circa 245 m² en niet de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen 308 m². De woning van de reclamant wordt pas gesloopt als gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe woning. Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal een aanzienlijke (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering ontstaan. In het bijzonder door de aanleg van een tuin met boomgaard.

Door de te slopen bebouwing komt het huidige ensemble met de oorspronkelijke boerderij en de daarbij behorende gebouwen beter tot zijn recht.

Reactie gemeente

De regels in het bestemmingsplan worden conform de zienswijze aangepast. De te slopen bebouwing is derhalve 245 m². Dit is inclusief de in dit deel bevindende twee woningen. De sloop van de bebouwing zal als voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan worden opgenomen. De verbeelding zal ten aanzien van de woning die grenst aan de werkplaats worden aangepast.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Het opnemen van een bouwvlak met een lengte van 7,4 m met de bestemming “Wonen” voor de woning naast de werkplaats.

Aanpassing regels:

- In artikel 57, lid 8 onder e wordt het getal “308” veranderd in “245”

19

Peter van den Breemerweg 7

19.1 Bestemmingsomschrijving

Reclamant geeft aan dat zijn perceel is bestemd als “Bedrijf- Agrarisch Loonbedrijf”. Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur, niet overeenkomt met de werkelijkheid. Reclamant geeft aan dat zijn activiteiten vanaf de oprichting van het bedrijf, niet alleen gericht zijn op het uitvoeren van agrarisch loonwerk, maar dat het bedrijf daarnaast actief is in het uitvoeren van cultuurtechnische werkzaamheden zoals bermen maaien en sloten schoonmaken.

Reclamant verzoekt dan ook tot het bestemmen van het perceel op zodanige wijze dat bovenstaande activiteiten die niet enkel meer gericht zijn op agrarische bedrijven, maar wel hoofdzakelijk in het buitengebied worden uitgevoerd (kortom: buitengebied passend en buitengebied georiënteerd) zullen worden omschreven.

Reactie gemeente

Werkzaamheden zoals “bermen maaien en sloten schoonmaken” passen binnen de activiteiten van een agrarisch loonbedrijf. De omschrijving in artikel 1 zal hierop worden aangevuld.

19.2 Bouwaanduiding -bestaand

Verzocht wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' te verwijderen van het bouwvlak van cliënt, een minimaal uitbreidingspercentage van bestaande bedrijfsgebouwen van 20% bij recht toe te staan en passende afwijkingsmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan die cliënt de mogelijkheid bieden geven om middels een binnenplanse afwijking meer dan 20% van de bestaande bedrijfsgebouwen uit te breiden mits daarvoor een economische noodzaak bestaat en deze noodzaak goed wordt onderbouwd, gelijk aan de mogelijkheden zoals opgenomen in artikel 6.1 van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028.

Reactie gemeente

De bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - bestaand” vervalt. In de regels zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om de vloeroppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing met 20% te mogen uitbreiden, indien de economische noodzaak wordt aangetoond en een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op het perceel Peter van den Breemerweg 7 komt de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - bestaand” te vervallen.

Aanpassing regels:

- In artikel 1, lid 14 wordt een nieuwe tekst toegevoegd, luidende als volgt: “Daarnaast op het uitvoeren van cultuurtechnische diensten en werkzaamheden aan anderen, zoals bijvoorbeeld het maaien van bermen en het schoonmaken van sloten.”
- In artikel 4, lid 3 wordt een nieuw sublid 3 opgenomen, luidende als volgt:
4.3.3. Vergroten bestaande bedrijfsgebouwen
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a voor het vergroten van bestaande bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:
 - a. De vergroting mag niet meer bedragen dan 20% van de netto vloeroppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing;
 - b. De afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast ter plaatse van de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – bestaand”;
 - c. De vergroting dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - d. De vergroting moet passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaan de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit en voor het overige landschappelijk goed worden ingepast;
 - e. De vergroting wordt alleen toegestaan als daarvoor een economische noodzaak bestaat;
 - 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.

20.

Peter van den Breemerweg 13

20.1 Vorm en ligging van het bouwvlak niet gewenst

De huidige vorm en ligging van het bouwvlak is niet afdoende om gewenste uitbreiding van de melkveehouderij te kunnen realiseren. In tegenstelling tot elk ander agrarisch bouwvlak in de Eempolder is de aanpassing naar 1,5 ha het perceel van de reclamant niet in de breedte, maar in de lengterichting toegekend. Hierdoor is niet alleen een inefficiënte situatie, maar ook ongewenste situatie ontstaan. Dus niet de grootte, maar de vorm is beperkend en de reclamant verzoekt dan ook om het bouwvlak aan te passen zodat deze 20 m verbreed wordt richting het westen en als gevolg daarvan aan de achterzijde verkleind wordt zodat de oppervlakte 1,5 ha blijft (gelijk aan de andere agrarische bouwvlakwijzigingen in de Eempolder).

Tezamen met architect en deskundigen betrokken vanuit het project Innovatieve Veestallen van de provincie Utrecht (projectleider Franz Kluijtmans) is lang nagedacht over een duurzame innovatieve stal en passende erfindeling, inclusief landschappelijke inpassing. Een gewenste situering van gebouwen op een compact erf brengt dan met zich mee dat een nieuwe stal op de huidige locatie van de kuilvoerplaten en sleuvsilo's dient te worden gerealiseerd (oostkant). De ideale locatie voor de benodigde ruwvoeropslag en (seizoensmatige) opslag van compost is dan aan de westkant van het bouwperceel hiervoor zijn meerdere argumenten te noemen.

Activiteiten besluit milieubeheer

In tegenstelling tot de meeste agrarische bouwlocaties in de Eempolder is in situatie van de reclamant sprake van achterburen die relatief dicht op het bedrijf zitten. Het eerder genoemde argument van gemeente met betrekking tot de aan te houden afstand van 25 m tot de gevel van de achterburen is

niet juist. Een voeropslag kan, zoals de gemeente stelt, weliswaar op 25 m uit de gevel geplaatst worden. In de situatie van de reclamant is echter sprake van een combinatie met de opslag van compost. Conform de eisen van het Activiteitenbesluit (zie bijlage I bij de zienswijze) dient hiervoor een afstand van 50 m te worden gehanteerd. Deze minimale afstand resulteert er in dat 3.592 m² (24%) van het bouwvlak niet te benutten is (zie bijlage II bij de zienswijze), hetgeen haaks op zowel genoemd economisch rendabel gebruik als specifieke wens van de agrarisch ondernemer in paragraaf 4.3.3 van de toelichting staat.

Daarnaast kunnen de huidige ontwikkelingen wat betreft ammoniakemissie in vrijloopstallen er op korte termijn toe leiden dat er gekozen dient te worden voor het meer innovatieve koeientuinprincipe, gecombineerd meteen mestsilo en/of mestvergisting. Uit het reeds eerder genoemde Activiteitenbesluit (bijlage III) blijkt dat er een afstand van 100 m tot woningen dient te worden aangehouden. Uit bijlage II, waarin voor beide burens ook de 100 m grens is ingetekend, blijkt dat dit alleen gerealiseerd kan worden aan de westkant van de ingetekende bouwvlakgrens. Door de huidige begrenzing zou het agrarische bedrijf dus onmogelijk de gewenste duurzame ontwikkeling kunnen realiseren.

Landschappelijke inpassing

Bij de ingediende ruimtelijke onderbouwing en dientengevolge deze zienswijze is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing en een bijdrage aan behoud van de traditionele melkveehouderij in Eemland. Het gebied in Soest is aangewezen als 'overgangsgebied' van het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en het ingediende plan draagt perfect bij aan de gewenste slagenverkaveling door de inpassing tussen twee sloten. Na realisering van het plan zullen de directe burens aan de oostzijde minder hinder ondervinden en aan de westzijde zal men geconfronteerd worden met een aantrekkelijker, met gebiedseigen beplanting aangekleed, aanzicht in plaats van de huidige loods. Het in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde bouwblok leidt daarentegen alleen maar tot onnodig scheve verhoudingen in de buurt. Indien het bouwblok volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt gerealiseerd, kijkt men immers vanuit de terrasstoel recht op de kuilvoer- en compostopslag uit.

Gebiedsvisie

De belangrijkste uit de gebiedsvisie gebleken kernpunten voor de Eempolder zijn in het plan op de juiste manier doorvertaald. Er is immers sprake van genoemd behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedteverhouding), want vergroting van 1 naar 1,5 ha brengt ook een verbreding met zich mee. Behoud van openheid met agrarisch karakter is blijvend aanwezig en er is sprake van sobere gebiedseigen erfbeplanting. Sterker nog, qua maat van verkaveling is er nagenoeg sprake van in de gebiedsvisie genoemde ideale verhouding tussen breedte en lengte van het erf van 1:2 zonder uitbreiding van oppervlakte te realiseren op een ontwikkelingserf. Daarnaast voldoet het voorstel, gegeven genoemde argumenten, ook aan de voorwaarden van artikel 3.3.1 ontwerpbestemmingsplan, inzake overschrijding bouwvlak. Het plan ligt dus ter overname in het ontwerpbestemmingsplan gereed.

Reactie gemeente

In de gebiedsvisie is dit perceel aangeduid als een agrarisch ontwikkelingserf. In de gebiedsvisie zijn aandachtspunten aangegeven voor de uitbreiding van agrarische bedrijven op ontwikkelingsserven. Door de gevraagde verbreding van het erf met 20 m in westelijke richting ontstaat de in de gebiedsvisie genoemde ideale verhouding tussen breedte en lengte van het erf van 1:2. Een ander uitgangspunt in de gebiedsvisie is, dat het erf aan weerszijde grenst aan een sloot. Aan de oostelijke zijde ligt al een sloot. Aan de westelijke zijde wordt het erf afgegrensd door de bestaande sloot aan de zuidzijde van de Peter van den Bremerweg in noordelijke richting voort te zetten. Andere uitgangspunten in de gebiedsvisie zijn:

- *Erfbeplanting minimaal 8 m breed met gebiedseigen beplanting;*
- *Nokrichting bebouwing evenwijdig aan slagenverkaveling;*
- *Voorzijde representatief;*
- *Eventuele biovergistingsinstallaties, mestsilo's en kuilvoerplaten op de achterzijde van het perceel.*

Het door reclamant ingediende plan voldoet aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Daarnaast voorziet het plan in een doelmatig en efficiënt bedrijfsoppervlak. Een in het plan opgenomen vrijloopstal geeft een extra plus ten aanzien van dieren welzijn ten opzichte van huidige gangbare stalsystemen. De vrijloopstal realiseert uiteindelijk compost, welke voordat het op het land komt ook dient te worden opgeslagen. (tussen ca 600 -1200 extra benodigde m²). Circa 600 m² is mogelijk afdoende indien het gecombineerd kan worden met kuilvoeropslag. Benodigde minimale afstand tot

perceel Peter van den Breemerweg 15 is 50 m. Deze afstand is in het plan haalbaar.

Het gebruik van het nieuwe bouwvlak met onder andere een nieuwe sloot , erfbeplanting in de vorm van knotwilgen, nieuwe agrarische bebouwing en bestaande bebouwing zal als voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen. Reclamant zal hiervoor een inrichtingsplan met toelichting overleggen. Dit inrichtingsplan zal als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting als bijlage in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Daarmee wordt juridisch vastgelegd dat het bouwvlak overeenkomstig het inrichtingsplan moet worden gebruikt en in stand gehouden. Hiermee zal ook worden geregeld dat maximaal 300 m² netto vloeroppervlak in een bestaand gebouw voor niet-agrarische nevenfuncties mag worden gebruikt.

Reclamant zal voor het gebruik van een bestaand gebouw voor niet-agrarische nevenfuncties een omgevingsvergunning moeten aanvragen. De huidige nevenfuncties, waarvoor geen vergunning is/wordt verleend, moeten worden beëindigd.

20. 2 Zorgboerderij

Het bevreemdt de reclamant om te moeten constateren dat de in het voorontwerpbestemmingsplan bij recht toegewezen bestemming zorgboerderij nu wordt verwijderd. De reclamant wil graag deze terug geplaatst wordt, mede gezien de geruime tijd die hij al bezig is geweest met aanvragen van vergunning voor zorgboerderij. Tevens is de reclamant van mening dat de noodzaak om het door een deskundige laten opstellen van een ruimtelijke onderbouwing (art 3.5.2 f) ten behoeve van de gewenste inpandige lunchruimte overbodig is. Dit geldt ook voor het toestaan van inpandige nevenfuncties (art 3.5.1c).

Reactie gemeente

Een zorgboerderij is 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 bedrijf een wezenlijk onderdeel is of kan zijn van resocialisatie of therapie.

Het gaat om een activiteit die niet als nevenfunctie wordt gezien, maar waarvoor wel dezelfde voorwaarden moeten gelden omdat de activiteit "zorgboerderij" ondergeschikt moet blijven aan de agrarische hoofdfunctie. Om deze voorwaarden te toetsen is een afwijkingsbevoegdheid nodig. De afwijkingsbevoegdheid blijft dus gehandhaafd, zij het dat een advies moet worden overgelegd.

20.3 Woningsplitsing

Bij de bestemming Wonen is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning onder voorwaarden de woning te kunnen splitsen. Ik neem aan dat genoemde mogelijkheid ook van toepassing is op agrarische bedrijfswoningen. In het voorontwerp bestemmingsplan was immers ten behoeve van de woningsplitsing nog een algemeen afwijkingsartikel opgenomen.

Er zijn er geen ruimtelijke of andere argumenten te bedenken op grond waarvan agrarische bedrijfswoningen de mogelijkheid van woningsplitsing moet worden ontzegd. De bedrijfswoning komt voor op de lijst Monumenten en Cultuurhistorische panden. Volgens artikel 34.3.3. van het ontwerpbestemmingsplan kunnen woningen die een dergelijke aanduiding hebben in aanmerking komen voor splitsing, ik verzoek u om in het ontwerpbestemmingsplan expliciet te vermelden dat genoemde splitsingsbepaling eveneens van toepassing is op agrarische bedrijfswoningen.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 3.5.

20.4 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning (Artikel 3.6.1)

Reclamant is van mening dat voor teveel werkzaamheden in het kader van de agrarische bedrijfsvoering verboden zijn. Het leidt tot ongewilde bureaucratie met alle ongewenste vertraging indien hier steeds een vergunning voor aangevraagd zou moeten worden. Het gaat hierbij onder meer om:

- Het aanleggen van drainage (artikel 3.6.1. onder a).
Drainage wordt in de regel dieper dan 30 centimeter aangelegd. Ten behoeve van het verbeteren of het in stand houden van goede

- bodemomstandigheden kan het noodzakelijk zijn dat drainage moet worden aangelegd.
- Het verwijderen van oevervegetaties (artikel 3.6.1. onder d.) Hiermede komt ook het noodzakelijk schonen van de sloten in gevaar, hetgeen verplicht is vanuit het waterschap bij schouwsloten.
- De aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (artikel 3.6.1 onder e.) De aanleg van noodzakelijke kavelpaden wordt hierdoor onnodig beperkt.
- Omzetten van grasland naar bouwland (artikel 3.6.1. onder g.)
Ten onrechte is het verbod opgenomen om grasland om te zetten naar bouwland. Met genoemd verbod is de teelt van ruwvoedergewassen waaronder snijmaïs verboden. Voor een gezond en gevarieerd rantsoen voor het melkvee is de teelt op eigen bedrijf van snijmaïs van groot belang.

Ook het nieuwe Europese Gemeenschappelijke Landbouwbeleid geeft aan dat veehouders aan bepaalde vergroeningseisen moeten voldoen. Voldoende vruchtwisseling ten behoeve van de bodemvruchtbaarheid is hierbij van belang. Hierbij kan de teelt van snijmaïs een belangrijke rol spelen. Het verbod betekent een onaanvaardbare inbreuk op de agrarische bedrijfsvoering. Het voorgaande houdt ook in dat in artikel 3.4 ten onrechte de teelt van ruwvoedergewassen niet is toegestaan.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.2.

20.5 Archeologie

De reclamant is van mening dat kadastrale percelen L 235, L 200 (gedeeltelijk), L 347, L 369 en L 370 ten onrechte een archeologische medebestemming hebben gekregen. Op deze percelen hebben in het kader van de ruilverkaveling Eemland kavelaanvaarding- en kavelverbeteringswerkzaamheden plaats gevonden waarbij sprake was van diepe grondbewerkingen waaronder de aanleg van drainage. Ter indicatie van de soort werkzaamheden is de offerte en subsidiebeschikking van destijds toegevoegd (bijlage IV).

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.9.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Het bouwvlak voor het perceel Peter van den Breemerweg 13 op de verbeelding wordt 20 m in westelijke richting verbreed;
- Op de verbeelding wordt op het perceel Peter van den Breemerweg 13 een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting - 1 opgenomen.

Aanpassing regels:

- In artikel 3, lid 5, sublid 2 onder f wordt de tekst "ruimtelijke onderbouwing" gewijzigd in "advies".
- Na artikel 3, lid 4 wordt een nieuw sub c ingevoegd, luidende als volgt:
"c. Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting -1 overeenkomstig de bestemming 'Agrarisch met waarden' is uitsluitend toelaatbaar indien de grond wordt ingericht conform het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 10 en aldus in stand wordt gehouden."

21. Peter van den Breemerweg 15

21.1 Bouwblok P. v/d Breemerweg 13

Reclamanten maken ernstig bezwaar tegen het bouwblok zoals voorgesteld op Peter van den Breemerweg 13. Het betreft een bouwblok t.b.v. agrarisch en dat zou een mogelijkheid tot bouwen inhouden ter hoogte van en voorbij ons bebouwde perceel, vanwaar wij nu vrij uitzicht hebben. Nog afgezien van het uitzicht zou iedere agrarische bedrijvigheid op zo'n korte afstand voor ons overlast inhouden.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 20.1. De wettelijke afstanden van stallen, mest-en kuilvoeropslagen zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit worden gerespecteerd.

21.2 Splitsing perceel in wonen en bedrijf

Verzoek om opsplitsing van het perceel van reclamant in wonen en bedrijf, zoals aangegeven op bijgaande schets. Momenteel is het totale perceel bestemd als bedrijf, ook het woonhuis, hetgeen voor ons niet correct en wenselijk is. Reclamanten verwijzen naar de bij de zienswijze gevoegde tekening.

Reactie gemeente

Op het perceel is een cateringbedrijf aanwezig. De bestemming "Bedrijf" is dan ook niet onlogisch. Het splitsen van het perceel in een bestemming "Wonen" voor de dienstwoning en een bestemming "Bedrijf" voor de bedrijfsbebouwing met het cateringbedrijf, is niet wenselijk omdat anders een bedrijfsbestemming blijft bestaan. De gemeente wil naar een situatie toe waarbij de bestemming van het hele perceel wordt veranderd in een woonbestemming. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan is reeds geregeld dat bij algehele bedrijfsbeëindiging de bestemming "Bedrijf" kan worden gewijzigd in de bestemming "Wonen". Dat betekent dat voor het gehele perceel de bestemming "Bedrijf" komt te vervallen. Reclamant kan na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek richten om de bestemming "Bedrijf" te veranderen in de bestemming "Wonen".

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

22.

Peter van den Breemerweg 19 A

Eerder is door de gemeente besloten een strook grond van ca. 20 m breed de bestemming "Agrarisch met waarden" te geven.

Gezien het feit dat het bovengenoemde perceel een voormalig agrarisch bedrijf betrof (waarvan de vergunningsaanvragen in bezit zijn van zowel de reclamant als de gemeente) begrijpt de reclamant het standpunt van de gemeente.

Rekening houdend met bovenstaande en het huidige gebruik als hoveniersbedrijf verzoekt de reclamant om de bestemming "Wonen" op te nemen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing". Belangrijk is hierbij te beseffen dat afgelopen decennia er grote veranderingen zijn opgetreden. De landbouw is niet meer de enige grondgebruiker in het buitengebied. Vele ontwikkelingen vragen ruimte en zijn ook gebaat bij een landschap met kwaliteit. Zo wordt het landschap hoog gewaardeerd om haar ruimtelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, als woonomgeving, als werkomgeving of als recreatielandschap. Daarom dienen er naast een duurzame en vitale landbouw ook mogelijkheden te zijn voor nieuwe economische dragers in het buitengebied, deze nieuwe dragers zijn op termijn noodzakelijk voor de instandhouding van ons buitengebied.

Reactie gemeente

De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' wordt alleen gegeven voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dergelijke bebouwing kan alleen voorkomen op percelen met een agrarisch bedrijf of waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was..

In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 heeft het perceel de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden met de functieaanduiding 'woning'. Omdat het perceel in het geldende bestemmingsplan niet is aangeduid als 'agrarisch bedrijf', is van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geen sprake. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige

bedrijfsbebouwing' mag dan ook niet worden toegepast.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.

23.

Peter van den Breemerweg 19B

Reclamant dient een zienswijze in voor de locatie aan de Peter van den Breemerweg 19B omdat er in het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" geen bouwvlak is opgenomen voor de genoemde locatie.

Ter plaatse van de locatie aan de Peter van den Breemerweg 19B zal de functieaanduiding voor paardenhouderij opgenomen moeten worden.

Een en ander conform de verleende hinderwetvergunning, die op de locatie van toepassing is.

Conform artikel 3.1 bestemmingsplanomschrijving van het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. In artikel 3.1 is de navolgende bepaling opgenomen;

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

g. ter plaatse van de functieaanduiding 'paardenhouderij'; een productiegerichte paardenhouderij;

Ter plaatse van de locatie aan de Peter van den Breemerweg 19B zal er een bouwvlak aangegeven moeten worden. Een en ander conform artikel 1.38 en artikel 3.2.1 van het ontwerp bestemmingsplan "Landelijk Gebied". In artikel 3.2.1. lid a is de volgende bepaling opgenomen; a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, en (half)verharding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Langs deze weg willen wij u verzoeken voor de locatie aan de Peter van den Breemerweg 19B om;

- a. De functieaanduiding van paardenhouderij op te nemen;
- b. Een bouwvlak aan te geven voor de locatie conform het voorstel;
- c. De verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied hierop aan te passen.

Advies Agrarische Beoordelingscommissie

Naar aanleiding van de zienswijze is een advies gevraagd aan de Agrarische beoordelingscommissie met de volgende vragen, die hieronder is weer gegeven:

1. Is door de commissie aannemelijk vast te stellen dat ter plaatse een in hoofdzaak bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij aanwezig is. Of is er sprake van een productiegerichte paardenhouderij dan wel van het hobbymatig houden van paarden?

Antwoord:

De aanwezige bebouwing is zodanig ingericht, dat deze alleen geschikt is voor de huisvesting van paarden. Het merendeel van de activiteiten op deze locatie betreft de in- en verkoop van paarden. Op onderhavige locatie kunnen paarden worden bezichtigd. Er vindt slechts sporadisch africhting en/of training plaats. Gelet op de omschrijving in het bestemmingsplan is hier sprake van een bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij.

2. Is een bedrijfsmatige paardenhouderij ter plaatse levensvatbaar?

Antwoord:

Een (grondgebonden) productiegerichte paardenhouderij is op onderhavige locatie niet levensvatbaar, vanwege het ontbreken van voldoende duurzaam beschikbare grond en de beperkte omvang van de accommodatie.

Wel behoort een gebruiksgerichte paardenhouderij op deze locatie tot de mogelijkheden. De commissie heeft echter geen inzage gehad in de financiële situatie, maar tijdens het bezoek is aangegeven dat het ander inkomen nodig is om voldoende gezinsinkomen te genereren. De omzet van de handel in paarden is momenteel aan de lage kant, maar verklaarbaar vanuit de huidige marktomstandigheden. In de huidige situatie is er sprake van een

bedrijfsmatige paardenhouderij.

3. Is een bedrijfsmatige paardenhouderij ter plaatse, gelet op het feitelijke gebruik en de inrichting van het perceel, haalbaar?

Antwoord:

In de huidige situatie zijn er op het perceel tien paardenboxen aanwezig en zijn er mogelijkheden voor een bedrijfsmatige paardenhouderij.

Is het, gelet op beoogde gebruik, noodzakelijk dat er een dienstwoning op het perceel aanwezig is?

In de huidige bedrijfsopzet (in- en verkoop van paarden) is het permanente toezicht en controle niet noodzakelijk, waardoor het niet noodzakelijk is dat er een dienstwoning op het perceel aanwezig is.

4. Is een paardenhouderij, gelet op de omgeving, vanuit milieueisen, aanvaardbaar?

Antwoord:

Het beoordelen van milieueisen ligt buiten het werkgebied van onze commissie en zij kan hieromtrent dan ook geen uitspraken doen. Wel heeft zij geconstateerd dat woningen van derden op meer dan 100 m afstand van onderhavige locatie liggen.

Conclusie van de agrarische beoordelingscommissie

Reclamant richt zich op de locatie Peter van den Bremerweg 19B hoofdzakelijk op de in- en verkoop van paarden. De omvang van deze activiteiten is zodanig dat er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. De huidige activiteiten op deze locatie vallen onder de gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals bedoeld in het bestemmingsplan.

Na het advies van de commissie heeft reclamant op 26 juli 2013 een aanvulling op zijn zienswijze ingediend:

Naar reclamant zijn mening heeft de beoordelingscommissie niet alle door ons versterkte informatie tijdens het locatie bezoek op 28 juni 2013 in volle omvang beoordeeld. De conclusie en de aanbevelingen zijn volgens ons te eenzijdig uitvergroet. Onze andere activiteiten waar overigens de meeste arbeid en tijd in om gaat wordt betiteld als "sporadisch" Zoals ingeschreven bij KvK voeren wij een Dressuur- en handelsstal. Dressuur houdt in het gehoorzaam maken van paarden in de brede zin van het woord. In het verslag van de Abc wordt er naar onze mening teveel nadruk gelegd op handel, in- en verkoop van paarden waarbij de rest van onze activiteiten worden gebagatelliseerd (als of een paard te vergelijken is met b.v. een koe, geit of pakje boter).

Hierbij willen wij nadrukkelijk te kennen geven dat onze activiteiten meer divers zijn dan de beoordelingscommissie heeft doen naar voren komen. Niet alleen in- en verkoop van paarden. Een aantal facetten binnen ons bedrijf van de afgelopen jaren " ik citeer de benamingen van de commissie" zijn o.a. Merriehouderij Stoeterij, Opfokbedrijf, Africhten en zadelmak maken. Trainen dressuur- of western matig Bieden van stalruimte. Het geven van instructies aan derden, In- en verkoop van paarden. Door deze belangrijke intensieve verscheidenheid van activiteiten niet te bagatelliseren zoals Abc in het verslag wel heet gedaan, maar juist deze belangrijke informatie in waarde te schatten en meer moeten laten meewegen in de conclusies.

Ik lees in het verslag dat de Agrarische beoordelingscommissie bij de bedrijfsopzet zoals hier boven omschreven het wel degelijk noodzakelijk vindt dat er een woning op het perceel aanwezig is of behoort te zijn.

Reactie gemeente

Op grond van het advies van de Agrarische beoordelingscommissie is het gerechtvaardigd te stellen dat van een bedrijfsmatige paardenhouderij sprake is, maar dat niet wordt voldaan aan de eis die het bestemmingsplan aan bedrijfsmatig beheer of exploitatie stelt. Van bedrijfsmatig beheer of exploitatie is volgens het bestemmingsplan sprake wanneer het bedrijf een arbeidskracht oplevert in de vorm van 1 fte. Eén fte is volgens het bestemmingsplan een werkweek van tenminste 38 uur. In dit geval heeft de Agrarische beoordelingscommissie gesteld dat uit het bedrijf onvoldoende inkomen kan worden gehaald voor één fte.

Het perceel behoudt de agrarische bestemming met waarden zonder bouwvlak. Wel zal de aanwezige bedrijfsbebouwing worden ingepast met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – veldschuur". Gelet op de huidige omvang van de bebouwing en de huidige activiteiten (in- en verkoop van paarden) is een bedrijfswoning niet noodzakelijk, nog afgezien van de geluidsoverlast van het zeer nabij gelegen spoor. Als reclamant de richting wil opgaan van een bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij met een mogelijke bedrijfswoning, zal hij daarvoor een afzonderlijk verzoek met een bedrijfsplan en een ruimtelijke onderbouwing moeten overleggen. Daaruit moet blijken of een gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij in de zin van het bestemmingsplan levensvatbaar is en of een bedrijfswoning noodzakelijk is.

De aanvulling op de zienswijze onderstreept het advies van de commissie en lijdt niet tot een ander inzicht. Er is geen volledige werkweek van 38 uur met een volledig inkomen voor 1 fte te halen uit het bedrijf. Ook blijkt een woning niet noodzakelijk te zijn.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op het perceel Peter van den Breemerweg 19B krijgt de bestaande bedrijfsbebouwing bestaande uit twee vrijstaande schuren ieder de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – veldschuur".

24.

Peter van den Breemerweg 23

De activiteiten van de reclamant bestaan uit:

- a. catering (cateringbedrijf sinds 2002);
- b. het ontvangen van kleine groepen mensen die in landelijke sfeer en in besloten kring iets willen vieren (of workshop, cursus, vergadering willen houden);
- c. het aanbieden van een alternatieve trouwlocatie voor de gemeente Soest, waarbij de ambtenaar (BABS) van de gemeente Soest het burgerlijk huwelijk sluit.

Deze activiteiten wil de reclamant, ook na vaststelling van het definitieve bestemmingsplan, graag voortzetten zodat de liefhebbers van de Eempolder er ook op deze manier van kunnen blijven genieten. Reclamant wil graag zien dat 'de Leilinden' als alternatieve trouwlocatie voor de gemeente Soest kan blijven fungeren en straks ook formeel als zodanig door de gemeente kan worden aangewezen.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen". In het geldende bestemmingsplan had het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden" met de aanduiding met de aanduiding "woning". Er bestaat geen enkele aanleiding om aan het perceel een bedrijfsbestemming te geven.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

25.

Birkstraat 107

25. 1 Agrarische bestemming

Reclamant is van mening dat de bestemming "Cultuur en Ontspanning" met functieaanduiding "museum" onvoldoende recht doet aan het tweeledige karakter van de Paardenkamp, welk karakter kort gezegd bestaat uit: de opvang van de paarden en 'kenniscentrum'- functie.

Bestemming Agrarisch met waarden met functieaanduiding paardenkamp-kenniscentrum

De reclamant is van mening dat de in het voorontwerp vastgelegde agrarische bestemming zich beter verhoudt tot het daadwerkelijke gebruik van het perceel en verzoekt dan ook een wijziging door te voeren in de planregels. En wel door in artikel 3.1 van het bestemmingsplan een extra functieaanduiding op te nemen, te weten de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenkamp-kenniscentrum".

De reclamant verzoekt dan ook aan de locatie de bestemming "Agrarisch met waarden" te geven met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenkamp-kenniscentrum".

Artikel 3.1 sub p van de planregels kan aldus worden verdeeld in twee leden:

- Artikel 3.1. sub p. lid 1:

Ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – paardenkamp": een paardenhouderij – paardenkamp, gericht op het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's;

- Artikel 3.1. sub p, lid 2:

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenkamp-kenniscentrum';

1. een kenniscentrum dat in verband staat met de paardenhouderij - paardenkamp en daaraan verwante, culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het verkopen van goederen die in rechtstreeks verband staan met de toelaatbare activiteiten van de paardenhouderij - paardenkamp; en waaronder tevens wordt aangemerkt het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en ponys;
2. en ondersteunende voorzieningen en activiteiten zoals dienstgebouwen en horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

Indien het perceel in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met Waarden" krijgt, heeft dat tot gevolg dat -als dat noodzakelijk blijkt te zijn- De Paardenkamp aanzienlijk ruimere bebouwingsmogelijkheden heeft dan op grond van de ongewenste bestemming "Cultuur en Ontspanning". Ook zou de bestemming "Agrarisch met waarden" ertoe leiden dat de aanwezige monumentale boerderij op het perceel als dienstwoning kan worden gebruikt,

Reactie gemeente

In artikel 1.12 onder i van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt De Paardenkamp aangemerkt als een productiegerichte paardenhouderij. Een dergelijke grondgebonden paardenhouderij wordt gezien als een agrarisch bedrijf.

De locatie Birkstraat 107 is een kenniscentrum. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming "Cultuur en Ontspanning" verhoudt zich beter tot het daadwerkelijke gebruik als kenniscentrum. De bestemmingsomschrijving sluit het gebruik als agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 1, lid 12 onder i niet uit. De bebouwing binnen het bestemmingsvlak kan dus ook worden gebruikt voor de agrarische activiteiten.

25. 2 Bouwvlak /Bouwregels

Het bouwvlak bij het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan (slechts) 3.746 m², hetgeen in combinatie met de in artikel 7.2 opgenomen bevoegdheid van het college om nadere eisen te stellen aan de locatie van de bebouwing, leidt tot een significante en ongewenste beperking van de gebruik- c.q. bebouwingsmogelijkheden van het perceel. De reclamant kan zich hier niet mee verenigen. Bovendien strookt het ontwerp bestemmingsplan op dit punt niet met het voorontwerp.

Inherent aan het verzoek om de bestemming terug te brengen naar de agrarische bestemming die ook in het voorontwerp aan het perceel was gegeven, is het verzoek om het bouwvlak (van 1,0 hectare) van het perceel dat was opgenomen in het voorontwerp, weer zodanig vast te stellen in het bestemmingsplan.

Hierbij verzoekt de reclamant wel rekening te houden met de (aangehouden) omgevingsvergunningaanvraag van 5 maart 2012 (gemeentelijk registratienummer 2012-0132) en wel in die voege dat de bij die aanvraag behorende bouwwerken (de wagenloods en de potstal) passen binnen het bouwvlak, welk bouwvlak qua totale omvang 1,0 hectare dient te bedragen.

Bebouwingsmogelijkheden/Dienstwoning

Indien het perceel in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met Waarden" krijgt, heeft dat tot gevolg dat -als dat noodzakelijk blijkt te zijn-

De Paardenkamp aanzienlijk ruimere bebouwingsmogelijkheden heeft dan op grond van de ongewenste bestemming cultuur en ontspanning. Ook zou de bestemming "Agrarisch met waarden" ertoe leiden dat de aanwezige monumentale boerderij op het perceel als dienstwoning kan worden gebruikt.

Reactie gemeente

Het Gagelgat is opgenomen in een bouwvlak. Verder worden in het bouwvlak de door de Paardenkamp aangevraagde wagenloods en potstal opgenomen. Hierbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat er geen aantasting mag plaatsvinden van de bestaande bomenrij die is bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Landschap. Dit zal middels een voorwaardelijke verplichting in het plan worden opgenomen.

Een verdere vergroting van het bouwvlak zal via een bedrijfsplan met ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangetoond. Datzelfde geldt ook voor het toestaan van een dienstwoning ten behoeve van het agrarische gebruik. De vergroting van het bouwvlak zal dan via een apart bestemmingsplan moeten worden geregeld.

25. 3 Invalidenparkeerplaatsen

Als het perceel de bestemming "Agrarisch met Waarden" krijgt, heeft dat tevens als bijkomend voordeel dat invaliden hun auto op het perceel, en dus bij de ingang van het kenniscentrum Het Gagelgat kunnen en mogen parkeren. De bestemming "Cultuur en Ontspanning" verbiedt iedere vorm van parkeren op het perceel. Bezoekers die niet invalide zijn, zullen parkeren op het weiland naast het restaurant De Korte Duinen. De Paardenkamp zal hier zelf op toezien en dit opleggen aan bezoekers.

Reactie gemeente

Het parkeren voor de bezoekers van het Gagelgat moet plaatsvinden op de parkeerweide naast het restaurant De Korte Duinen.

Voor personeel en invaliden kan worden geparkeerd op het terrein van het Gagelgat. De bestemmingsomschrijving voorziet hierin. De Paardenkamp kan dus binnen het bouwvlak op het eigen terrein parkeervoorzieningen ten behoeven van invaliden realiseren.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- De functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" voor het perceel Birkstraat 107 vervalt;
- Het bouwvlak op het perceel Birkstraat 107 wordt aangepast in die zin dat het Gagelgat en de locaties voor de open wagenloods en de potstal daarin passen. Hiervoor zal een voorwaardelijke verplichting Cultuur en Ontspanning opgenomen worden op de verbeelding.

Aanpassing regels:

- Artikel 7, lid 1 onder b wordt als volgt gewijzigd:
"b. ter plaatse van de functieaanduiding "museum"; een kenniscentrum dat in verband staat met de paardenhouderij-paardenkamp en daaraan verwante culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het verkopen van goederen die in rechtstreeks verband staan met de toelaatbare activiteiten van de paardenhouderij-paardenkamp, en dat wordt aangewend voor het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's";
- Artikel 7, lid 2, sublid 1 onder 3 wordt als volgt gewijzigd:
"3. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan";
- Na artikel 7, lid 2 wordt een nieuw lid 3 ingevoegd, luidende als volgt:
"7.3 Afwijken van de bouwregels
7.3.1. Bouw dienstwoning
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 7, lid 2, sublid 1 onder 3 voor het toestaan van een bedrijfswoning binnen het bouwvlak van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning ' met de functieaanduiding 'museum' als bedoeld in dit artikel

onder lid 1, sub b , met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning uitsluitend wordt toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie/beheer in de zin van artikel 1, lid 27 van de op het perceel gevestigde paardenhouderij-paardenkamp;
- b. de bedrijfswoning alleen kan worden gebouwd binnen het vlak met de bestemming "Cultuur en Ontspanning" met de functieaanduiding 'museum';
- c. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 600 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 7 m respectievelijk 9 m;
- e. ten aanzien van het gebruik van de bedrijfswoning de bepalingen van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 1.28 van toepassing zijn;
- Artikel 7. Lid 3 wordt vernummerd tot "artikel 7, Lid 4"
- In artikel 7, lid 4 wordt een nieuwe bepaling toegevoegd, luidende als volgt:
"a. parkeren dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden, waarbij moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;"
- De bestaande bepalingen in artikel 7, lid 4 worden vernummerd tot "b" en "c".
- In artikel 7.2 wordt toegevoegd een sublid 7.2.3:

7.2.3 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van cultuur en ontspanning – voorwaardelijke verplichting -1**' overeenkomstig de bestemming cultuur en ontspanning is alleen toelaatbaar indien uit nader onderzoek blijkt dat geen handelingen worden verricht die de dood of ernstige beschadiging ten gevolge kan hebben van de houtopstand die beschermd wordt door de bestemming Waarde – Landschap als bedoeld in artikel 48 van deze regels.

26. Birkstraat 109

De gemeente stelt als eis bij 'een andere soort ruwvoerteelt' een omgevingsvergunning. Dit is onnodige betutteling en verslechtering van de bedrijfsmogelijkheden. Voor veehouderijbedrijven is en blijft het belangrijk dat ze de ruwvoerteelt kunnen rouleren voor een goede bodemvruchtbaarheid. Dit moet niet afhankelijk gemaakt worden van een omgevingsvergunning. Op bladzijde 18 van de toelichting staat het volgende aangegeven: '*Behoud van het doorlopend grastapijt. Koeien zijn daarbij wenselijk in tegenstelling tot paarden (maneges) en schapen. Dit omdat ook kleinschalige bebouwing in het landschap tegengestaan moet worden*'. Een mooi advies dat niet tot concrete aanbevelingen werkt! Zorg voor levenskrachtige veehouderijen zonder onnodige regelgeving.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 3.2.

In het huidige geldende bestemmingsplan is het Gagelgat (Birkstraat 107) een agrarisch bedrijf. Voor enkele jaren terug heeft de huidige eigenaar de stallen voor rundvee gewijzigd in stallen voor paarden, ook de milieuvergunning is naar deze toestand gewijzigd. Dat het voormalige woonhuis gewijzigd is naar een museale boerenwoning is mijn inziens geen reden om de bestemming van het perceel te wijzigen in "Cultuur en Ontspanning" en mogelijkheid van horeca. Bij een hoofdfunctie agrarisch bedrijf is in het kader van verbreding ook de mogelijkheid om de museale boerenwoning te exploiteren. Volgens de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan (bladzijde 16) is;

Functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is toegestaan mits:

1. 50% van de oppervlakte van bedrijfsbebouwing vermindert;
2. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, dan wel versterkt;
3. uit een mobiliteitsscan blijkt dat de functiewijziging niet leidt tot een onevenredige toename van het gemotoriseerde verkeer;
4. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Gezien de onduidelijk in het verdere plan waarbij vooral het laatste punt 4 voor reclamant zeer belangrijk is denk ik dat de functieverandering niet toegekend mag worden.

Op bladzijde 37 van de toelichting zijn de volgende uitgangspunten vermeld: 'Uitgangspunt is om de bestaande functies en het gebruik van gronden en opstallen in het bestemmingsplan als een bestaand recht op te nemen. Daarbij is wel van belang vast te stellen of de functies en het gebruik legaal, dat wil zeggen via een vergunning, tot stand zijn gekomen. De functies en het gebruik die niet legaal tot stand zijn gekomen en op grond van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid ruimtelijk ook niet toelaatbaar zijn, zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. De functies en het gebruik die niet legaal tot stand zijn gekomen, maar op grond van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid ruimtelijk wel toelaatbaar zijn, zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor deze zaken dient na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend'.

Ook hier geldt weer dat bepaalde functies zonder bouw- of aanlegvergunning op perceel Birkstraat 107 zijn voltooid. Van sommige objecten is de reclamant niet erg gelukkig met de plaatsbepaling.

In de toelichting wordt de functie van Birkstraat 107 omschreven; Artikel 7 "Cultuur en Ontspanning".

De bestemming Cultuur en Ontspanning is opgenomen voor het openluchttheater Cabrio en voor het Gagelgat als museum-paardenkamp.

Beide locaties zijn gericht op ontspanning en op culturele/educatieve activiteiten.

Daarbij is horeca mogelijk tot de categorie 2, dit is horeca gericht op restaurantniveau met alcoholvergunning.

Regeren is vooruitzien, met deze vage omschrijving en veranderende omstandigheden is het onmogelijk om adequaat te reageren op oneigenlijk gebruik.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 25.

De activiteiten op de locatie Het Gagelgat moeten verband houden met de Paardenkamp. Het is niet de bedoeling om het Gagelgat te gebruiken voor allerlei zaken die niet aan de Paardenkamp verboden zijn, zoals de verhuur van ruimtes ten behoeve van feesten of partijen.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

27. **Birkstraat 117**

Reclamant geeft aan dat ten eerste de nu onder het overgangsrecht vallende tweede woning niet is meegenomen.

Ten tweede is de bestemming voor het hoveniersbedrijf niet juist weergegeven. In een bijlage bij de zienswijze is op een kaartje één en ander juist aangegeven.

Reactie gemeente

Per abuis is de bestaande legale 2^e woning in de oorspronkelijke boerderij niet opgenomen in het bestemmingsplan en is de begrenzing van de bestemming ten behoeve van het hoveniersbedrijf niet correct weergegeven. De verbeelding wordt in die zin aangepast.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing regels:

- artikel 3.2.2 onder a wordt na het woord "toegestaan" toegevoegd: "en tenzij met de maatvoeringsaanduiding '**maximum aantal bedrijfswoningen**' op de verbeelding anders is aangegeven".

Aanpassing verbeelding:

- Op het perceel Birkstraat 117 wordt, overeenkomstig het huidige gebruik, de verbeelding aangevuld met een 2^e functieaanduiding

“bedrijfswoning” in de boerderij en met een 2^e vlak met de functieaanduiding “hovenier”.

28. **Birkstraat 123**

Reclamant heeft bezwaar tegen het verbod voor de aanleg van verharding groter dan 50 m². De aanleg van noodzakelijke paden wordt hiermede onnodig beperkt.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 3.2.

Het omzetten van grasland naar maïsland moet in de dagelijkse moderne veehouderij van toepassing blijven, voor vruchtwisseling in de algehele bedrijfsvoering

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 3.2.

Reclamant heeft een gemeentelijk monumentaal pand op Birkstraat 123. In het voorontwerp is vermeld dat bovengenoemde monumentale panden in aanmerking kunnen komen c.q. gebruik kunnen maken van woningsplitsing volgens artikel 34.3.3. Reclamant mist deze bepaling m.b.t. agrarische bedrijfswoningen die ook op de gemeentelijk monumentenlijst staan. Het kan toch niet zo zijn dat de agrarische monumentale panden geen gebruik kunnen maken van deze regeling.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 3.5.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

29. **Birkstraat 133A**

29.1 paardenbedrijf

Reclamant maakt bezwaar tegen de ongelijke behandeling van hem als ondernemer en eigenaar van het perceel Birkstraat 133A te Soest. Terwijl aan andere ondernemers voor hun, overeenkomstige bedrijven minimaal een bouwvlak is gegund van 10.000 m², ontbreekt voor zijn paardenbedrijf op het perceel van 2 ha:

- De bedrijfsaanduiding;
- het bouwvlak;
- de bestaande bedrijfsinrit;
- de aanduiding paardrijbak, ter plaatse van de bestaande paardrijbak;

In het plan Landelijk gebied 1994 is het paardenbedrijf, als bedrijfsfunctie naast de burgerwoning op perceel 133, niet op de plankaart opgenomen, omdat het college niet bekend was met het feit dat zijn paardenbedrijf geldt als een echt agrarisch bedrijf (zie bijlage, pag. 2, 3^{de} alinea). Inmiddels heeft ook het college van B&W erkend dat de bedrijfsactiviteiten aangemerkt dienen te worden als echt agrarisch, en overeenkomstige bedrijven hebben zich, met vergunning, in het plangebied kunnen vestigen. In het ontwerp bestemmingsplan worden deze bijvoorbeeld aangeduid als ‘sa-b’ (specifieke vorm van agrarisch bedrijf, zoals op de percelen 107 en 122b) of als ‘ph’ (paardenhouderij, zoals op perceel 113).

Advies Agrarische Beoordelingscommissie

Naar aanleiding van de zienswijze is een advies gevraagd aan de Agrarische beoordelingscommissie met de volgende vragen, die hieronder is weer

gegeven:

1. *Is door de commissie aannemelijk vast te stellen dat op het perceel van reclamant een in hoofdzaak bedrijfsmatige productiegerichte paardenhouderij aanwezig is. Of is er sprake van een gebruiksgerichte paardenhouderij dan wel van het hobbymatig houden van paarden?*

Antwoord:

Bij de huidige omvang van de activiteiten is er geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten, waarbij sprake is van een hoofdberoep en hoofdbestaan. Reclamant heeft vier eigen paarden in eigendom, waar in beperkte mate ook veulens mee gefokt worden. Dit jaar waren er geen veulens of drachtige paarden. Hoewel het fokken van veulens een agrarische activiteit is, betreft dit, zoals ook door de heer Van Hofslot is aangegeven in onderhavige situatie, slechts een hobbymatige activiteit. Voor deze activiteiten wordt ook geen jaarlijkse opgave gedaan ten behoeve van de landbouwtelling, waartoe alle agrariërs zijn verplicht. Voorts blijkt uit de inkomsten die bij de huidige omvang van de activiteiten op jaarbasis verwacht mogen worden, dat het zwaartepunt bij de kleinschalige pensionstal dan wel het rusthuis voor paarden zal liggen. In de omschrijving van een agrarisch bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan is een verruimde agrarische bestemming van een paardenhouderij opgenomen, waardoor een paardenhouderij gericht op verzorgen van oude paarden en pony's eveneens wordt aangemerkt als een productiegerichte paardenhouderij, dan wel een agrarisch bedrijf.

2. *Is een bedrijfsmatige paardenhouderij ter plaatse levensvatbaar?*

Antwoord:

Voor een grondgebonden paardenhouderij beschikt reclamant over onvoldoende duurzaam beschikbare grond (in eigendom of reguliere pacht). Onder deze grondgebonden paardenhouderij valt onder meer een fokkerij, waarvoor in de zomerperiode voldoende weidegang noodzakelijk is voor een goede ontwikkeling van de veulens en jonge paarden en om de fokmerries in goede conditie te houden. Als algemene richtlijn wordt ervan uitgegaan dat per hectare grasland ongeveer 3 a 4 paarden geweid kunnen worden. De aanvrager heeft circa 1.5 hectare grasland duurzaam ter beschikking na aftrek van erf en gebouwen. Deze oppervlakte is veel te gering om de voor een bedrijfsmatige paardenhouderij (waarbij sprake is van een hoofdberoep en hoofdbestaan) te houden paarden (fokmerries en opfokproducten) voldoende weidegang te kunnen geven. Het resultaat van deze agrarische activiteiten (fokkerij) is zo marginaal dat dit niet kan worden aangemerkt als bedrijfsmatig. Er zal geen sprake zijn van een hoofdberoep en een hoofdbestaan. Een andere vorm van paardenhouderij, een pensionstal, richt zich uitsluitend op in hoofdzaak op het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden. Hoewel de aanwezigheid van weiland te prefereren is om de paarden weidegang te kunnen bieden, zijn er ook accommodatiegerichte (niet-grondgebonden) pensionstallen, die onder de noemer gebruiksgerichte paardenhouderij vallen. Dit onderscheid is in onderhavig ontwerpbestemmingsplan als volgt terug te vinden: het verzorgen van oude paarden en pony's als productiegerichte paardenhouderij (grondgebonden) en een pensionstal als gebruiksgerichte paardenhouderij. Wanneer de beoogde huisvesting op het perceel mag worden gerealiseerd, is het mogelijk om het voorgenomen aantal van zestien pensionpaarden te huisvesten. Indien dit de verzorging van oude paarden en pony's betreft, is hiervoor de aanwezigheid van slechts 1,5 hectare te beperkt om ook ruimschoots weidegang te kunnen aanbieden, waardoor er geen sprake kan zijn van een productiegerichte dan wel grondgebonden paardenhouderij. Een bedrijfsmatige productiegerichte paardenhouderij is op deze locatie dan ook niet mogelijk. Daarentegen behoort een gebruiksgerichte paardenhouderij wel tot de mogelijkheden. Hierbij is de mate waarin faciliteiten kunnen worden aangeboden sterk bepalend voor de hoogte van het stalgeld dat kan worden gevraagd. In het bedrijfsplan is echter geen financiële onderbouwing opgenomen, waardoor levensvatbaarheid van de (voorgenomen) activiteiten niet kan worden beoordeeld.

3. *Is een bedrijfsmatige paardenhouderij ter plaatse, gelet op het feitelijke gebruik en de inrichting van het perceel, haalbaar?*

Antwoord:

Op basis van de huidige situatie waarin efficiënte bebouwing ontbreekt, behoort een bedrijfsmatige paardenhouderij niet tot de mogelijkheden.

4. *Is een paardenhouderij ter plaatse, gelet op de omgeving en de milieueisen, aanvaardbaar?*

Antwoord:

Het beoordelen van milieueisen ligt buiten het werkgebied van onze commissie en zij kan hieromtrent dan ook geen uitspraken doen. Wel heeft zij

geconstateerd dat met name de burgerwoning Birkstraat 133 (dit betreft het voorhuis van het voormalige ouderlijke melkveebedrijf) op relatief korte afstand van onderhavige locatie staat. De exacte afstand hiertoe is onze commissie niet bekend, maar deze zou, afhankelijk van de situering van een te bouwen stal, problemen kunnen opleveren voor een paardenhouderij op onderhavige locatie.

Conclusie van de Agrarische beoordelingscommissie

Reclamant heeft een perceel van circa 2 hectare aan de Birkstraat, alwaar hij paardenhouderijactiviteiten wil voortzetten. Gelet op de beperkte duurzaam beschikbare oppervlakte behoort op de betreffende locatie een bedrijfsmatige productiegerichte paardenhouderij niet tot de mogelijkheden. Een gebruiksgerichte paardenhouderij behoort tot de mogelijkheden, indien de daarvoor benodigde bebouwing kan worden gerealiseerd en de bestemming daartoe wordt aangepast.

Naar aanleiding van het advies van de agrarisch beoordelingscommissie heeft reclamant een aanvullende zienswijze ingediend bij de raad:

Bij schrijven van 6 mei 2013 heeft reclamant nogmaals zijn zienswijze op het plan kenbaar gemaakt, en op 17 juni 2013 heb ik nogmaals, uitgebreid, mijn bedrijfsplan overlegd, zo stelt reclamant. Bijgaand heeft hij, ter aanvulling, een financiële verantwoording aan van het plan. Dit schrijven, inclusief een exploitatiebegroting (opgesteld door de Dienst Landbouw Voorlichting), maakt deel uit van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Op 27 juni 2013 heeft reclamant over deze zaak mondeling overleg gevoerd met wethouder H.L. Witte, in het bijzijn van behandelend ambtenaar P.

Haagen. Daarbij is het opnemen van een relevante bedrijfsbestemming voor het perceel Birkstraat 133A door de wethouder afhankelijk gesteld van het advies van de Agrarische beoordelingscommissie, die het gemeentebestuur daartoe heeft benaderd.

Op 1 juli 2013 heeft de Agrarische beoordelingscommissie haar advies uitgebracht, met als conclusie dat op perceel Birkstraat 133a een gebruiksgerichte paardenhouderij tot de mogelijkheden behoort, indien de daarvoor benodigde bebouwing kan worden gerealiseerd en de bestemming daartoe wordt aangepast. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is in het bestemmingsplan opgenomen met de aanduiding ph.

Op 9 augustus 2013 heeft behandelend ambtenaar Paul Haagen over deze zaak mondeling overleg gevoerd met mijn belangenbehartiger, mevrouw E. Bijl van de Dienst Landbouw Voorlichting. Tijdens dit overleg heeft de heer Haagen bevestigd dat het in het ontwerp bestemmingsplan neergelegde gemeentelijk beleid in het algemeen positief staat tegenover de door hem gewenste bedrijfsactiviteiten in het landelijk gebied, zo stelt reclamant. Dit zou onverminderd gelden voor het perceel Birkstraat 133a.

Reactie gemeente

Op grond van het advies van de Agrarische beoordelingscommissie is het niet gerechtvaardigd om op het perceel een agrarische bestemming te leggen, waardoor ter plaatse een productiegerichte paardenhouderij kan worden gevestigd. Een gebruiksgerichte paardenhouderij (pensionstal) is niet aangevraagd en daardoor ook niet aangetoond dat deze levensvatbaar is. In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 heeft het perceel eveneens de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden" met de functieaanduiding 'woning'. De functieaanduiding "woning" heeft echter alleen betrekking op de bestaande woning in het voorhuis, genummerd 133.

Het hobbymatig houden van paarden is toelaatbaar binnen de bestemming "Wonen". Om het stallen van paarden te regelen is voor de bestaande stalruimte bij de woning Birkstraat 133A een functieaanduiding 'paardenstal' opgenomen. Als reclamant de richting wil opgaan van een gebruiksgerichte paardenhouderij in de vorm van een pensionstal, zal hij daarvoor een afzonderlijk verzoek met een bedrijfsplan en een ruimtelijke onderbouwing moeten overleggen.

De aanvullende zienswijzen geven voor het bestemmingsplan geen aanleiding tot een andere opvatting omdat de overgelegde gegevens onvoldoende zijn om te kunnen beoordelen dat er daadwerkelijk sprake is van een productiegerichte dan wel een gebruiksgerichte paardenhouderij. Pas aan de hand van een volledig bedrijfsplan met ruimtelijke onderbouwing kan beoordeeld worden of een dergelijk bedrijf bestemd kan worden. Daar zijn nu onvoldoende gegevens voor beschikbaar.

Bij de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan wordt wel de woning Birkstraat 133A in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

29.2 bebouwing Birkstraat 133 en 135

Daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan de, met het geldende plan strijdige, illegale bouw ten behoeve van woning- en bedrijfsuitbreiding op de aangrenzende percelen 133 en 135 gelegaliseerd. Met name een vrijstaande, 2^{de} woning op perceel 133, en bedrijfs- en woninguitbreiding op perceel 135. Tot op heden verzoekt reclamant tevergeefs aan het gemeentebestuur om handhavende maatregelen tegen de illegale bebouwing op perceel 135, dat zich heeft uitgebreid tot aan de erfgrens met het perceel Birkstraat 133A. Door deze uitbreiding zijn de gronden die behoren tot het perceel 133A vervuild en bezaaid met afval, en zijn vele van de door reclamant, in samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Utrecht geplante bomen dood gegaan.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is het pand Birkstraat 133 opgenomen met een bouwvlak met de bestemming "Wonen". Op dit perceel 133 mag één woning voorkomen. De gemeente zal tegen een mogelijke tweede woning op het perceel Birkstraat 133 optreden.

Het perceel Birkstraat 135 heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak van minimaal 1 ha. De gemeente zal controleren of op dit perceel illegale activiteiten plaatsvinden.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- De huidige paardenstal op het perceel Birkstraat 133A krijgt de functieaanduiding 'paardenstal'.

30. Birkstraat 142 B

Reclamant verzoekt voor het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden" te wijzigen in "Agrarisch met waarden en detailhandel".

De detailhandel betreft de verkoop van tuinplanten vanuit een eigen stuk grond.

Reactie gemeente

Zoals in het verleden in diverse brieven reeds eerder is aangegeven is er geen enkele aanleiding om aldaar bebouwing toe te staan. De gemeente stemt niet in met het verzoek om aldaar de verkoop van tuinplanten toe te staan. Detailhandel in de vorm van een soort tuincentrum is op deze locatie ongewenst.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

31. Birkstraat 161

Het gedeelte van het perceel dat als "Tuin" bestemd wordt, is semi-verhard met puin en wordt materiaal opgeslagen. Op de luchtfoto zijn de bunkers voor opslag van zand en grint duidelijk zichtbaar. Het perceel is al meer dan dertig jaar voor opslag in gebruik, de grond is daardoor niet meer als tuin te bewerken. Het is dan ook niet meer dan logisch het gehele perceel van opdrachtgever te bestemmen als "Bedrijf", door het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage kan uitbreiding van bedrijfsbebouwing gelimiteerd worden waardoor deze niet of slechts minimaal kan worden uitgebreid.

Reactie gemeente

Er bestaat geen bezwaar tegen om voor het terrein dat nu in gebruik is als opslagterrein ten behoeve van het bedrijf de bestemming te veranderen in "Bedrijf", omdat de bestemming "Tuin" vanwege het gebruik en de inrichting van het terrein niet logisch is. Dit deel van het terrein valt overigens wel buiten het bouwvlak, zodat het terrein niet kan worden bebouwd en alleen voor buitenopslag mag worden gebruikt. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming "Tuin" blijft voor het overige gehandhaafd.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Op de verbeelding zal een deel van de bestemming "Tuin" bij het perceel Birkstraat 161 worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijf.

Aanpassing regels:

- In artikel 4, lid 1 wordt na sub "s" een nieuw sub "t" ingevoegd, luidende als volgt: "t. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag-buiten': uitsluitend ten behoeve van buiten opslag (dus niet inpandig);"

32. **Parkeerweide t.b.v. Paardenkamp**

Reclamant verzoekt om bij het vaststellen van het bestemmingsplan te bevestigen dat de ontsluiting van het perceel plaatsvindt door een rechtstreekse aansluiting c.q. ontsluiting op de Birkstraat, door in de verbeelding en/of in de voorschriften expliciet op te nemen dat het perceel kan worden ontsloten rechtstreeks via de Birkstraat, zowel voor komend als weggaand verkeer.

Reactie gemeente

Een uitweg wordt niet geregeld via het bestemmingsplan. Er ligt een brief van de stichting "De Paardenkamp" voor een uitweg op de Birkstraat. Op deze brief wordt een apart besluit genomen.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

33. **Birkstraat 116A**

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van de woning aan te passen. In bijlage 1 bij de zienswijze is de huidige situatie weergegeven. In bijlage 2 is de vergroting van het bouwvlak weergegeven. Ook de aangevraagde bed and breakfast op het perceel 116A is niet in het ontwerpbestemmingsplan geregeld.

Reactie gemeente

Er bestaat geen bezwaar om het bouwvlak van de woning te vergroten. De bestaande bijbehorende bouwwerken vallen onder de toegestane 100 m².

Op het perceel kan dus niets meer worden bijgebouwd.

Voor bed and breakfast is een afwijkingsovereenkomst opgenomen. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, kan reclamant maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw als bed and breakfast gebruiken.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Het bouwvlak voor de woning Birkstraat 116A wordt vergroot.

34. **Birkstraat 118B ('t Eekhoornnest)**

34.1 Birkstraat 116

Aan het perceel Birkstraat 116 is de enkelbestemming "Wonen - Landelijk Gebied" toegekend. Reclamant kan zich weliswaar verenigen met de in het ontwerpbestemmingsplan aan dit perceel toegekende enkelbestemming, maar kan zich voorts niet verenigen met het voeren van een binnenplanse afwijkingsprocedure voor de nevenactiviteit "kantoor" tot maximaal 50 m² van het onderhavige perceel. Met deze afwijkingsprocedure wordt kennelijk bedoeld op de procedure, welke is beschreven in artikel 34.5.3. van de Regels behorende bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

Reden waarom reclamant van mening is en blijft dat in casu een ruimhartigere planologische regeling mogelijk behoort te worden geacht, waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande ruimtelijke meerwaarde die dit perceel, meer in het bijzonder de zich daarop bevindende woning, ten opzichte van het belendende recreatiepark, Bungalowpark 't Eekhoornnest, nu reeds bezit. Het is immers de eerste woning die men tegenkomt vanaf de openbare weg voordat men de ingang van het belendende recreatiepark bereikt, en daarmee bij uitstek geschikt om tevens te kunnen dienen als kantoor/receptie ten behoeve van het belendende recreatiepark.

Reclamant houdt dan ook voorts vast aan de inhoud van de inspraakreactie van 31 oktober 2012 tegen het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij is verzocht om toekenning van de functieaanduiding "kantoor" aan de enkelbestemming "wonen" op het onderhavige perceel.

Reactie gemeente

Het betreffende perceel heeft de bestemming "Wonen" en maakt geen deel uit van het recreatiepark. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding dit te wijzigen. Zoals in de inspraaknota reeds is aangegeven mag binnen de bestemming "Wonen" via een afwijkingsprocedure maximaal 50 m² als kantoor worden gebruikt.

34.2 Bed and Breakfast

Reclamant gaat ervan uit dat ingevolge het bepaalde van artikel 34.5.1. van de regels behorende bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, in beginsel de activiteit "bed & breakfast" op het onderhavige perceel ruimtelijk is toegestaan. Daarbij wordt aangetekend dat voor het onderhavige perceel met de enkelbestemming "Wonen" ten aanzien van de activiteit "bed & breakfast" eenzelfde planologische regeling geldt, als ten aanzien van het perceel aan de Birkstraat 116a met de enkelbestemming "wonen". Graag bevestiging of dit juist is

Ook ten aanzien van het perceel Birkstraat 118 althans voor zover aan dit perceel de enkelbestemming "wonen" is toegekend, wordt namens cliënt aangevoerd dat hij ervan uitgaat dat ingevolge het bepaalde van artikel 34.5.1. van de Regels behorende bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, in beginsel de activiteit "bed & breakfast" op het onderhavige perceel ruimtelijk is toegestaan.

Reactie gemeente

Voor de realisatie van een bed and breakfast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, kan reclamant maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw als bed and breakfast gebruiken.

34.3 Het perceel Birkstraat 118A

34.3.1 Kleinschalige horecagelegenheid

Op dit perceel is aan twee bestaande burgerwoningen conform de vigerende bestemming de enkelbestemming "Wonen - Landelijk Gebied" toegekend, (gedeeltelijk) omzoomd door een gebied met de enkelbestemming "Tuin".

Reclamant kan zich verenigen met de aldus aan dit perceel toegekende enkelbestemmingen, maar wenst graag aan de ten behoeve van de burgerwoning

op dit perceel, met de benaming: "Flamengo" (Birkstraat 118-48), de functieaanduiding "kleinschalige horecagelegenheid" toegevoegd te zien. Dit laatste enkel en alleen indien een dergelijke aanduiding noodzakelijk wordt geacht om de nevenfunctie van "kleinschalige horecagelegenheid", als bedoeld in artikel 35.5.1. van de planregels behorende bij de burgerwoning op dit perceel, met de benaming: "Flamengo" (Birkstraat 118-48). Een andere mogelijkheid kan er naar de opvatting van cliënt in bestaan om het door cliënt beoogde deel van het perceel aan de Birkstraat 118 A niet de enkelbestemming: "Tuin" toe te kennen, maar juist dit deel van het perceel toe te voegen aan het aangrenzende gebied met toegekende enkelbestemming: "Recreatie - Verblijfsrecreatie – Eekhoornnest".

Reactie gemeente:

Het betreffende perceel heeft de bestemming "Wonen" en maakt geen deel uit van het recreatiepark. Zoals in de inspraaknota reeds is aangegeven mag binnen de bestemming "Wonen" via een afwijkingsprocedure maximaal 50 m² als kleinschalige horecavoorziening worden gebruikt.

34.3.2 Kleinschalige sauna

Voorts wenst reclamant in de directe nabijheid van het bestemmingsvlak, behorende bij de enkelbestemming: "Wonen - Landelijk Gebied" ten behoeve van de burgerwoning op dit perceel, met de benaming: "Flamengo" (Birkstraat 118-48), en gelegen op dat deel van het bedoelde perceel met de enkelbestemming: "Tuin", het realiseren van een kleinschalige sauna (voor max. 6 pers.) planologisch in te passen. Nu op de enkelbestemming: "Tuin", ingevolge artikel 30.2 van de Regels behorende bij het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 m (afhankelijk van de situering achter de voor- of achtergevel van het hoofdgebouw) zijn toegestaan, stelt cliënt voor om, indien strikt noodzakelijk, een deel van het bestemmingsvlak "Wonen - Landelijk Gebied", behorende bij de burgerwoning op dit perceel, met de benaming: "Flamengo" (Birkstraat 118-48), ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de door cliënt beoogde kleinschalige sauna "over te hevelen" naar de enkelbestemming "Tuin" met een vaste verwijzing naar het bestemmingsvlak "Wonen - Landelijk Gebied", behorende bij de burgerwoning op dit perceel, met de benaming: "Flamengo" (Birkstraat 118-48).

Reactie gemeente:

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Wonen' en maakt geen deel uit van het recreatiepark. Op grond van de regels is het toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, om binnen de bestemming 'Wonen' bijbehorende bouwwerken te bouwen, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Een kleinschalige sauna, maar dan uitsluitend ten behoeve van de bewoners van de betreffende burgerwoning en mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, valt onder het begrip bijbehorend bouwwerk.

34.3.3 Kiosk

Voorts wenst reclamant op een locatie op het hier bedoelde perceel ter hoogte van de twee openbare wandelroutes die op het belendende perceel zijn gelegen een ruimtelijke voorziening te verkrijgen voor het realiseren van een kleinschalige kiosk (ten behoeve van verkoop (fris-)drank en etenswaar), om wandelaars te kunnen bedienen. Aan de door cliënt beoogde locatie voor het realiseren van deze kiosk is in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming "Tuin" toegekend.

Ingevolge artikel 20 van de Regels behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan kan een zodanige kiosk evenwel niet op de gronden met deze enkelbestemming "Tuin" worden geplaatst. Reden waarom cliënt (reclamant) in eerste instantie verzoekt om ook hier, indien strikt noodzakelijk, een deel van het bestemmingsvlak "Wonen - Landelijk Gebied", behorende bij de burgerwoning op dit perceel, met de benaming: "Flamengo" (Birkstraat 118-48), ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de door cliënt beoogde kleinschalige kiosk "over te hevelen" naar de enkelbestemming "Tuin" met een vaste verwijzing naar het bestemmingsvlak "Wonen - Landelijk gebied", behorende bij de burgerwoning op dit perceel, met de benaming: "Flamengo" (Birkstraat 118-48). Een andere mogelijkheid kan er naar de opvatting van reclamant in bestaan om het door reclamant beoogde deel van het perceel aan de Birkstraat 118 A niet de enkelbestemming: "Tuin" toe te kennen, maar juist dit deel van het perceel toe te voegen aan het aangrenzende gebied met toegekende enkelbestemming: "Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eekhoornnest".

Reclamant wijst er op dat de beide bedoelde burgerwoningen niets van doen hebben met de exploitatie van het belendende recreatiepark 't Eekhoornnest. Wel is het relevant om vast te stellen dat de hier bedoelde woningen, in de hoedanigheid van landhuizen, zijn gelegen in het gebied van

landgoed "De Groene Duinen". De bij de hier bedoelde woningen behorende gronden, zijn als onderdeel van dit landgoed thans in beginsel openbaar toegankelijk voor publiek. Opdat het landgoed "De Groene Duinen" niet alleen voor nu, maar juist ook in de toekomst (althans voor de geldigheidsduur van de komende tien jaar van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan) opengesteld kan blijven voor het publiek, althans openbaar betreedbaar blijft, is het naar de stellige mening van reclamant onontkoombaar dat, met name in tijden van economische crisis zoals nu, op creatieve en vooruitstrevende wijze behoort te worden gezien op welke wijze het gebruik van de onderhavige woningen, met de bijbehorende gronden (met enkelbestemming "wonen"), zoals ze in de hoedanigheid van landhuizen zijn gelegen binnen het landgoed "De Groene Duinen", ook vanuit bedrijfseconomisch opzicht rendabel blijft. Het is nu juist vanuit deze bijzondere verantwoordelijkheid dat reclamant niet alleen in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, maar nu ook in het kader van de zienswijze op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft voorgesteld om de activiteiten van een kleinschalige horecagelegenheid in de woning met de benaming; "Flamengo" (Birkstraat 118-48), als het realiseren van een kleinschalige sauna op het eveneens bij deze woning(en) behorende perceel met de bestemming "Tuin", alsmede het realiseren van een kleinschalige kiosk (ten behoeve van verkoop van (fris-)drank en etenswaar) op het eveneens bij deze woning(en) behorende perceel met de bestemming "Tuin", teneinde wandelaars en overige en/of bezoekers van het landgoed "de Groene Duinen" adequaat te kunnen bedienen, planologisch mogelijk te maken. Hierbij maakt reclamant overigens graag van de gelegenheid gebruik om de inhoud van de zienswijze op dit punt aan te wenden om met hem nader in gesprek te gaan ten einde de exploitatie van het landgoed "De Groene Duinen" zodanig in te richten dat het landgoed ook in de toekomst (althans zeker voor de voor de geldigheidsduur van de komende tien jaar van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan) openbaar toegankelijk zal kunnen blijven voor het publiek.

Reactie gemeente

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Wonen' en maakt geen deel uit van het recreatiepark. Op grond van de regels mag in de bestemming 'Wonen' via een afwijkingsprocedure maximaal 50 m² als kleinschalige horecavoorziening worden gebruikt.

34.4. Dienstwoningen

In de Nota van beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is overwogen dat in de Regels behorende bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan het aantal bedrijfswoningen wordt gesteld op 3.

Echter in artikel 24.2.2, onder h van de Regels behorende bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat het aantal bedrijfswoningen niet meer dan 2 mag bedragen. Het bepaalde in artikel 24.2.2, onder h van de Regels behorende bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan behoort te luiden: "het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 3 bedragen".

Reactie gemeente

Op grond van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1994" zijn twee dienstwoningen toegestaan op het betreffende park. In de Inspraaknota is dit per abuis onjuist weergegeven. Op het park zijn dus slechts twee dienstwoningen toegestaan.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

35

Birkstraat 124

Reclamant is blij dat de gemeente akkoord is gegaan met de bouw van een bedrijfshal ter grootte van 500 m², mits de bestaande bebouwing wordt opgeheven. Wel wil reclamant graag van u vernemen wat het exacte bouwvlak is en wat het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage is. Verder kan reclamant zich niet verenigen met het besluit een woning te weigeren. Uw argumentatie dat de bouw van een woning in strijd zou zijn met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied, deel ik niet gezien de diverse ontwikkelingen aan de Birkstraat. Reclamant verzoekt u dan ook een nieuwe woning toe te staan.

Reactie gemeente

Het bouwvlak is het vlak met de dikke zwarte lijn en het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 35%. Zoals in de Nota van Inspraak reeds is aangegeven is het bedoelde stuk grond nu onbebouwd en heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'agrarisch met waarden'. Op het weiland mag niet worden gebouwd. Wij zijn niet bereid een extra woning toe te staan omdat dit in strijd is met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied van de gemeente en de provincie.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

36.

Birkstraat 130 / 130A

In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding woningtype gewijzigd van 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen'. Verzocht wordt om de aanduiding 'twee-aaneen' zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan te veranderen in 'vrijstaand' zoals dat nu ook in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Na bijna drie jaar verkoop is er een kandidaat die voornemens is de woning in gebruik te nemen als vrijstaande woning hetgeen volledig zou passen conform de richtlijnen van het huidige bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Er zijn geen beletselen om ter plaatse uit te gaan van een vrijstaande woning omdat het altijd een vrijstaande woning is geweest en omdat het om bestaande bebouwing gaat.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Voor het perceel Birkstraat 130/130A wordt de bouwaanduiding 'twee-aaneen' verwijderd.

37.

Birkstraat 136A

Reclamant heeft bezwaren tegen de positieve bestemming van de woning Birkstraat 136A. In 1990 is reeds namens B&W schriftelijk medegedeeld aan de toenmalige bewoner dat de gemeenteraad van Soest niet heeft ingestemd met een wijziging van de bestemming van de woning in de Birkstraat 136A in " burgerwoning" (productie 5).

In het vigerende bestemmingsplan is dus geen bestemming "burgerwoning" opgenomen. Dat dit rechtsfeit door de huidige bewoners van Brikstraat 136A wordt genegeerd, maakt dat niet anders. Het is dan ook des te meer opmerkelijk dat de continuïteit in deze opvatting plotseling doorbroken moet worden ten gunste van de huidige bewoners.

Ten overstaan van de Rechtbank Midden-Nederland heeft de vertegenwoordiger van de gemeente Soest medegedeeld dat het gemeentebestuur gebonden is aan toezeggingen die aan de bewoner van Birkstraat 136A zijn gedaan met de strekking dat de bewoning van een nieuw bestemmingsplan zal worden gelegaliseerd. Om welke reden, op welke grond en in welk verband en tegen welke achtergrond deze toezegging zou zijn gedaan is niet bekend. Dit is wezenlijk van belang. Hoe concreet deze toezegging zou zijn, dan wel of deze bevoegd is gedaan, is evenmin bekend. Van belang is dat ook dit wordt onderzocht.

Hoe dan ook en wat ook de uitkomst van een zodanig onderzoek moge zijn, het bestemmingsplan is niet een instrument om illegaal gebruik van een woning te legaliseren op grond van een toezegging. Weliswaar stelt het gemeentebestuur dat het bedrijf van reclamant zou kunnen doorgroeien, maar concreet blijkt dit niet uit de inhoud van de opgenomen planbepalingen. Sterker gezegd: de positieve woonbestemming van het naburig perceel zal tot gevolg hebben dat de groei zal worden beperkt, hetgeen leidt tot omzetverlies en dus inkomensschade. De waarde van het perceel en het bedrijf zullen

voorts afnemen omdat de exploitatiemogelijkheden niet ten volle kunnen worden benut. Reclamant had niet op enig moment behoeven of kunnen voorzien dat het gemeente bestuur het decennia lang bestaande beleid ten aanzien van de niet-woonbestemming op Birkstraat 136A in haar nadeel zou wijzigen. Zonder motivering en zonder reden. Het belang van de "illegale" bewoners dient niet te worden gehonoreerd met een positieve bestemming die een belemmering vormt voor de exploitatie c.q. groei en uitbreiding van een legaal gevestigd bedrijf. Temeer niet, waar in de Toelichting is opgenomen op pagina 16 dat dit niet het geval dient te zijn. Met de positieve bestemming zal dit niettemin wel het geval zijn. De vergunninghouder verzoekt deze positieve bestemming dan ook niet op te nemen en de plankaart en bepalingen in dit opzicht te wijzigen. De intekening op de plankaart is onjuist en vaag. In die zin voldoet de tervisielegging van het ontwerp niet aan de eisen die daaraan op grond van de wet worden gesteld. Indien de voorgenomen bestemming op Birkstraat 136A in verband met de bestemming van het dierenpension op Birkstraat 148 niettemin zou worden opgenomen, dan geldt in elk geval dat, indien en voor zover onverhoopt zo zou worden besloten, expliciet wordt opgenomen in de planbepalingen dat de exploitatie van het dierenpension op perceel 148 kan geschieden overeenkomstig de geldende milieunormen zonder rekening te houden met de geluidsbelasting geldende voor de woonbestemming verleend op het perceel Birkstraat 136A. Indien deze bereidheid niet bestaat en of er geen mogelijkheid zou zijn dit verzoek te honoreren, dan dient de voorgenomen bestemming Wonen niet op perceel Birkstraat 136A te rusten. Indien en voor zover er sprake is van planschade ten gevolge van de uitvoering van deze voorgenomen bestemmingswijziging op 136A, hetgeen te voorzien is, dan zal de gemeente reclamant daarin volledig tegemoet dienen te komen.

Reactie gemeente
De gemeente wil de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen woonbestemming handhaven. Door de positieve woonbestemming wordt de bestaande aanwezige woonsituatie gelegaliseerd. Deze bestemming leidt niet tot een conflictsituatie met het aangrenzende dierenpension Camping Kennels vanwege de rechten die het dierenpension op grond van het geldende bestemmingsplan en de bestaande omgevingsvergunning op grond van de Wet milieubeheer heeft. De huidige bedrijfsvoering van het aangrenzende dierenpension wordt door een positieve woonbestemming dan ook niet beïnvloed. Een positieve woonbestemming heeft ook geen gevolgen voor een mogelijke uitbreiding van het aantal pensionhonden. Uit de als bijlage bij deze toelichting gevoegde ruimtelijke onderbouwing "perceel Birkstraat 136a" blijkt dat een uitbreiding van het aantal pensionhonden tot maximaal 210 mogelijk is, mits op het terrein een aantal geluidswerende maatregelen wordt getroffen. Reclamant heeft inmiddels een aanvraag ingediend om de bestaande milieuvergunning aan te passen, waardoor 210 honden in plaats van 131 honden in pension kunnen worden gehouden. Deze aanvraag is in behandeling. In de revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer zullen de concrete geluidswerende maatregelen worden vermeld, die nodig zijn om de wettelijk toegestane geluidsbelasting van 50 dB(A) op de gevel van de woning Birkstraat 136A niet te overschrijden. Het bestemmingsplan zal de uitvoering van de benodigde geluidswerende voorzieningen niet in de weg staan omdat het bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak voor het gehele terrein van het dierenpension en in het bouwvlak de geluidswerende voorzieningen mogen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 5 m. De nieuw aan te brengen geluidswerende voorzieningen dienen wel achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gerealiseerd te worden.

Birkstraat 148
Het bouwvlak is niet duidelijk ingetekend op de plankaart en zijn de maten ervan vooralsnog niet duidelijk. Het perceel is 1,04 ha groot. Het gehele perceel dient als bouwvlak te worden aangemerkt. Mocht het noodzakelijk zijn om een quarantaineruimte te bouwen, dan moet dit mogelijk zijn. Ook met het oog op een eventuele uitbreiding van de exploitatiemogelijkheden is dit noodzakelijk. De kaart kan niet worden geopend zodat niet duidelijk is of het perceel als zodanig is aangemerkt.

Reactie gemeente
In het ontwerpbestemmingsplan is voor het gehele terrein van het dierenpension een bouwvlak opgenomen met een goot- bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 m. Dit bouwvlak is in goed overleg met de eigenaresse van het dierenpension bepaald. Binnen het bouwvlak dienen alle bedrijfsgebouwen, dienstwoning en de geluidswerende voorzieningen te worden gerealiseerd. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan is er sprake van een aanmerkelijke verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het huidige perceel van het dierenpension ten opzichte van de bestaande

	<i>situatie. Een concrete uitbreiding van het aantal pensiodieren wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Dat zal moeten worden geregeld via een aanpassing van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Reclamant heeft inmiddels een aanvraag ingediend om de bestaande milieuvergunning aan te passen. Als de bestaande geluidswallen daarvoor moeten worden verhoogd of andere geluidswerende maatregelen zullen moeten worden getroffen, zullen deze andere bouwwerken binnen het bouwvlak achter de achtergevel van de bebouwing moeten worden gerealiseerd.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • Het bouwvlak met de bestemming “Bedrijf” en de functieaanduiding ‘dierenasiel’ wordt uitgebreid tot het gehele terrein van het dierenpension Birkstraat 148; • De bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding geluidswal’ op het perceel Birkstraat 148 vervalt. Aanpassing regels: • In artikel 4, lid 2, sublid 1 wordt onder de bepaling met verwijzing “e” een nieuwe bepaling toegevoegd, luidende als volgt: “f. ter plaatse van de functieaanduiding ‘dierenasiel’ dienen alle gebouwen en andere bouwwerken binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming te worden gebouwd.” • In artikel 4, lid 2, sublid 4 wordt de tekst onder “c” als volgt gewijzigd: “c. De bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen (zoals een geluidsscherm of –wal) mag niet meer bedragen dan 5 m. De geluidswerende voorzieningen dienen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning gerealiseerd te worden. Voor de exacte locatie van de geluidswerende voorzieningen moet de situatie van de bedrijfsgebouwen zwaarder wegen dan de situatie van de bedrijfswoning.” Aanpassing toelichting: • Aan de toelichting wordt de ruimtelijke onderbouwing bestemming ‘Wonen’ voor het perceel Birkstraat 136A als bijlage 6 toegevoegd.
38.	Birkstraat 149A Reclamant verzoekt dat de verbeelding niet alleen wordt aangepast van de bestemming “Tuin”, maar dat op de verbeelding de schuur/opslag ter grootte van 12,5 bij 7,5 m wordt ingetekend. <u>Reactie gemeente</u> <i>In het geldende bestemmingsplan van 1994 heeft het perceel de bestemming “Agrarische gebied met landschappelijke en/ of natuurwetenschappelijke waarden” met een aanduiding. Er is ter plaatse een schuur aanwezig. Voor deze schuur is geen vergunning afgegeven. Op het perceel is overigens geen ruimte om de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning te vergroten. Er is namelijk al 100 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Dat betekent dat voor nieuwe bijbehorende bouwwerken geen toestemming wordt gegeven. Ook al is dat in de plaats van een bestaande schuur.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
39.	Soester Hoogt 4 en 6 en 8 Reclamanten willen inhoudelijk reageren op de wijzigingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 57.10 Wro-zone - wijzigingsgebied 9. Onder sub c. staat

	opgenomen dat onder een bestemming "Maatschappelijk" een woonzorgvoorziening van maximaal 20 wooneenheden mag worden gerealiseerd, alsmede een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte met keuken en verblijfruimte en een daarbij behorende bedrijfswoning. Verzocht wordt om in bovengenoemde omschrijving een maximaal aantal wooneenheden van 24 (in plaats van 20) op te nemen. Reclamanten baseren ons op informatie vanuit zowel de reguliere als de private zorg dat een minimaal programma van 24 eenheden benodigd is om tot een dekkende exploitatie van een (kleinschalige) woonzorgvoorziening te komen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het verzoek betreft een aanpassing die niet leidt tot meer bebouwing. Daarnaast leidt een kleine vergroting van het aantal wooneenheden niet tot ongewenste effecten op de omgeving. In de regels zal worden opgenomen dat het aantal wooneenheden in een woonzorgvoorziening maximaal 25 bedraagt. Verder zal in de regels van de wijzigingsbevoegdheid worden geregeld dat voor het slopen van bebouwing in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen en dat de uitbreiding niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: - Op de verbeelding wordt het vlak, waarop de wijzigingsbevoegdheid "Wro-zone – wijzigingsgebied 9" van toepassing is, vergroot met het gebied tussen de twee bestaande landhuizen Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6. Aanpassing regels: - In artikel 57.10 wordt onder sublid c het getal "20" veranderd in "25"
40.	Amersfoortsestraat 65 In het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft het perceel eveneens de bestemming "Bedrijf" toegekend gekregen. Naar alle waarschijnlijkheid is deze bestemming aan dit perceel toegekend gezien de functie van achtergelegen perceel. Op dit achtergelegen perceel is momenteel een groothandel voor gedenksteden en natuursteen gehuisvest. De villa is echter niet geschikt voor deze bestemming, omdat een invulling van de villa als kantoorfunctie, zorg of woonfunctie voor zorg voor de hand ligt, zou de reclamant, namens de verkoper de bestemming dan ook graag gewijzigd willen zien in "Kantoor" en "Maatschappelijk". Het straatbeeld wordt momenteel gekenmerkt door met name woningen en kantoren. De villa aan de Amersfoortsestraat 65 past in dit straatbeeld maar mist momenteel de juiste bestemming voor een passende invulling. <u>Reactie gemeente</u> <i>Er zijn geen ruimtelijke beletselen om de bestemming te wijzigen van "Bedrijf" naar "Kantoor". Een aanpassing van de bestemming naar "Maatschappelijk ten behoeve van wonen met zorg" is alleen bespreekbaar op basis van een concreet plan met ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor zal dan een apart bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: Op het perceel Amersfoortsestraat 65 wordt de bestemming "Bedrijf" veranderd in de bestemming "Kantoor".

41.	Amersfoortsestraat 119 De bestemming “Maatschappelijk” (artikel 15) in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied ten behoeve van de locatie Amersfoortsestraat 119 is veel ruimer dan het huidig gebruik (medisch kinderdagverblijf/bijzonder onderwijs) en veel ruimer dan de huidige bestemmingsomschrijving (bijzondere doeleinden gezondheidszorg, artikel 10). Er worden nu allerlei categorieën toegevoegd zoals religie, verenigingsleven, cultuur, recreatie. Tevens is er een niet nader omschreven categorie opgenomen namelijk 'openbare en bijzondere dienstverlening' die in principe alles mogelijk maakt. Op dit stuk van de Amersfoortsestraat hebben Wonen en Natuur de nadruk. Ter ondersteuning van dit laatste (woonbestemming): direct grenzend aan deze locatie is door de gemeente Amersfoort zojuist een bedrijvenbestemming gewijzigd naar een woonbestemming (Utrechtseweg 371 Amersfoort) waarbij bijzondere voorwaarden zijn opgenomen met het oog op het respecteren/bevorderen van de Ecologische Hoofdstructuur. In verband met deze ontwikkeling heeft de huidige eigenaar van de locatie Amersfoortsestraat 119 (Trajectum) benaderd. Door veranderde eisen aan speciaal onderwijs gaan zij de locatie mogelijk verlaten en mij is de vraag gesteld hen te helpen bij het geven van een nieuwe invulling aan de locatie Amersfoortsestraat 119. In dit kader worden er door ons momenteel gesprekken gevoerd met de Gemeente Soest en ligt er een principeverzoek inzake wonen op deze locatie. De voorgestelde ruime bestemming “Maatschappelijk” (artikel 15) laat op deze locatie te veel ruimte voor belastende functies en conflicteert met de ingezette ontwikkeling op dit deel van de Amersfoortsestraat/Utrechtseweg (natuur/wonen). De bestemming zou daarom moeten worden gewijzigd naar ofwel een beperktere omschrijving (gezondheidszorg) ofwel een woonbestemming. <u>Reactie gemeente</u> <i>De gemeente kan niet meegaan met de constatering van reclamant dat de ruimere bestemming belastende functies toelaat. De functies hebben eenzelfde ruimtelijke impact als het huidige gebruik. De bestemming “Maatschappelijk” blijft gehandhaafd. Met reclamant wordt overleg gevoerd over een andere bestemming op dit perceel.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
42.	Amersfoortsestraat 119 De bestemming “Maatschappelijk” (artikel 15) in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied ten behoeve van de locatie Amersfoortsestraat 119 is veel ruimer dan het huidig gebruik (medisch kinderdagverblijf/bijzonder onderwijs) en veel ruimer dan de huidige bestemmingsomschrijving (bijzondere doeleinden gezondheidszorg, artikel 10). Er worden nu allerlei categorieën toegevoegd zoals religie, verenigingsleven, cultuur, recreatie. Tevens is er een niet nader omschreven categorie opgenomen namelijk 'openbare en bijzondere dienstverlening' die in principe alles mogelijk maakt. Op dit stuk van de Amersfoortsestraat hebben Wonen en Natuur de nadruk. Ter ondersteuning van dit laatste (woonbestemming): direct grenzend aan deze locatie is door de gemeente Amersfoort zojuist een bedrijvenbestemming gewijzigd naar een woonbestemming (Utrechtseweg 371 Amersfoort) waarbij bijzondere voorwaarden zijn opgenomen met het oog op het respecteren/bevorderen van de Ecologische Hoofdstructuur. In verband met deze ontwikkeling heeft de huidige eigenaar van de locatie Amersfoortsestraat 119 (Trajectum) benaderd. Door veranderde eisen aan speciaal onderwijs gaan zij de locatie mogelijk verlaten en mij is de vraag gesteld hen te helpen bij het geven van een nieuwe invulling aan de locatie Amersfoortsestraat 119. In dit kader worden er door ons momenteel gesprekken gevoerd met de Gemeente Soest en ligt er een principeverzoek inzake wonen op deze locatie. De voorgestelde ruime bestemming “Maatschappelijk” (artikel 15) laat op deze locatie te veel ruimte voor belastende functies en conflicteert met de ingezette ontwikkeling op dit deel van de Amersfoortsestraat/Utrechtseweg (natuur/wonen). De bestemming zou daarom moeten worden gewijzigd naar ofwel een beperktere omschrijving (gezondheidszorg) ofwel een woonbestemming. <u>Reactie gemeente</u> <i>Zie reactie gemeente bij zienswijze nr. 41.</i> Conclusie:

	Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
43.	Zoom 1 Op dit perceel staan drie woningen, waarvan een hoofdwoning en twee aangrenzende woningen. Deze twee aangrenzende woningen zijn sinds 1956 bewoond. Reclamant verzoekt u deze woningen met een bouwvlak op te nemen in het plan. <u>Reactie gemeente</u> <i>De bestemming voor één woning blijft gehandhaafd. Tegen de bewoning van de andere twee woningen zal niet worden opgetreden, zolang reclamant daar ter plaatse woont.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
44.	Dolderseweg 11(Chaletpark Boslust) 44.1 Geen recreatief park Op Boslust is de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" niet van toepassing omdat ; 1. Op Boslust geen zomerwoningen staan, maar alleen recreatiewoningen, deels van hout, deels van steen. Al deze woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2003; 2. Op Boslust geen jaar standplaatsen aanwezig zijn; 3. Op Boslust geen kampeerterrein voor tenten en toercaravans aanwezig is; 4. Op Boslust geen centrale sanitaire voorzieningen aanwezig zijn; 5. Op Boslust formeel geen bedrijfswoning meer aanwezig is. Boslust is namelijk in 1998 geheel uitgepond. Het oorspronkelijk enkelvoudige kadastrale nummer "gemeente Soest sectie F nummer 921" van 8150 m² is in 1998 door de uitponing veranderd in 27 afzonderlijke kadastrale nummers, welk stuk voor stuk eigendom zijn van 27 afzonderlijke particuliere eigenaren. Vanwege de uitponing is de op 22 juni 1998 aan Second Home BV in Harskamp verleende kampeervergunning nog in datzelfde jaar vervallen, aangezien de vergunninghouder het park toen in kavels heeft opgedeeld en heeft verkocht aan 27 afzonderlijke rechtspersonen/eigenaren. Sinds de uitponing wordt Boslust niet meer bedrijfsmatig geëxploiteerd. Voor de locatie is geen exploitatievergunning van kracht en formeel is er daardoor geen sprake meer van een bedrijfswoning. Doordat Boslust niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, is de Nota Verblijfsrecreatie op Boslust niet van toepassing. Deze nota stelt namelijk als voorwaarde, dat op elke locatie waar de Nota op van toepassing is, sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. De Nota vermeldt op pagina 9 letterlijk: <i>"Indirect kunnen gemeente uitponing tegengaan door het opnemen van de eis van "bedrijfsmatige exploitatie" in de voorschriften van hun bestemmingsplannen. Uit verschillende uitspraken blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak de eis van bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk relevant acht en aanvaardbaar vindt. Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie van een park als via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt. Er is géén sprake van bedrijfsmatige exploitatie als het complex is verkaveld en de eigenaren van de recreatiewoningen zonder belemmeringen (bijvoorbeeld vanwege huurverplichtingen) over hun verblijf kunnen beschikken."</i> Deze laatstgenoemde situatie is al sinds 1998 op Boslust van toepassing. Dat Boslust desondanks in de Nota is vermeld, is hierdoor feitelijk onjuist. Voorafgaand aan de vaststelling van de Nota Verblijfsrecreatie in 2008 is dit aan de gemeente gemeld, maar dit heeft destijds niet tot correctie van de nota geleid. Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied zou alsnog in overeenstemming moeten worden gebracht met de feitelijke situatie. Hiervoor zijn de

	volgende opties: 1. de woningen op Boslust krijgen - net als de naastgelegen woning aan de Dolderseweg 9 en de voormalige noodwoningen aan de Wieksloterweg en de Veenzoom (Bestemmingsplan Soesterveen 2008) - de bestemming "wonen". Indien de gemeenteraad bevreesd zou zijn dat daarmee wildgroei in bebouwing zou kunnen ontstaan, zou in het bestemmingsplan aan de woningen de beperking "voormalige recreatiewoning" kunnen worden gekoppeld. Dit conform de voormalige noodwoningen aan de Wieksloterweg en de Veenzoom, welke in 2008 - op initiatief van de gemeente Soest - zijn gelegaliseerd op basis van de vigerende regels voor legalisatie van recreatiewoningen. 2. Boslust zou kunnen worden ombestemd tot woonwagencentrum en daarmee dezelfde rechten en plichten krijgen als het huidige woonwagencentrum in Soesterberg. 3. De gemeente zou het "recreatieterrein" kunnen wegbestemmen, zoals zij ooit ook wilde met de noodwoningen aan de Wieksloterweg en de Veenzoom en de eigenaren van de woningen kunnen uitkopen. Optie 1 heeft de grote voorkeur. Voor zover aan deze optie onverwacht en onverhoopt kosten zouden zijn verbonden, is de reclamant bereid, hierover in overleg te gaan met de gemeente. <u>Reactie gemeente</u> <i>In het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied 1994 heeft het perceel een recreatieve bestemming. In de Nota Verblijfsrecreatie is het chaletpark ook expliciet genoemd als een van de negen parken ten behoeve van verblijfsrecreatie in Soest.</i> <i>In het kader van permanente bewoning wordt verwezen naar de nota Onrechtmatig Wonen Recreatiecentra van de gemeente Soest, vastgesteld op 28 april 2009 en gepubliceerd op 9 september 2009, op grond waarvan voor een aantal personen ontheffing is verleend (persoonsgebonden beschikking). Deze lijst wordt opgenomen in de regels. Gelet op het voorgaande is er geen enkele aanleiding om de recreatieve bestemming te wijzigen.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
45.	Dolderseweg 11 Reclamant wil zijn dienstwoning omzetten in een burgerwoning in verband met het in de toekomst beëindigen van de beheerdersfunctie van het Chaletpark Boslust te Soest. Reclamant is vanaf de opbouw van het chaletpark woonachtig op de Dolderseweg 11 te Soest en heeft 14 jaar het beheer onder zijn hoede gehad. Om hier te blijven wonen willen we het omzetten naar een burgerwoning. Net als bij de boeren die na beëindigen van hun functie ook in de boerderij/dienstwoning kunnen blijven wonen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Zoals in de Nota van Inspraak reeds is aangegeven heeft in het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied 1994 het park een recreatieve bestemming waarbij een dienstwoning is toegestaan. In de Nota Verblijfsrecreatie is het chaletpark ook expliciet genoemd als een van de negen parken ten behoeve van verblijfsrecreatie in Soest. In het kader van permanente bewoning wordt verwezen naar de nota Onrechtmatig Wonen Recreatiecentra van de gemeente Soest, vastgesteld op 28 april 2009 en gepubliceerd op 9 september 2009, op grond waarvan voor een aantal personen ontheffing is verleend (persoonsgebonden beschikking). Deze lijst wordt opgenomen in de regels. Gelet op het voorgaande is er geen enkele aanleiding om de recreatieve bestemming te wijzigen.</i> <i>Gelet op het voorgaande is er geen enkele aanleiding om de dienstwoning om te zetten naar een burgerwoning.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond;

	Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
46.	Atletiekbaan Pijnenburg 46.1 Opslagcontainers en verharding buiten het bebouwingsvlak Vanaf de realisatie van de accommodatie in 1982 zijn naast de atletiekbaan aan de zuidwest hoek, in de overgang naar het bosgebied, verharding en opslagcontainers aanwezig. Reden is dat het gaat om de opslag van atletiek materialen c.a. die wij niet in ons clubgebouw kwijt kunnen zonder - kostbare- uitbreidingen van deze gemeentelijke accommodatie. Het geheel is keurig uitgevoerd in groene kleur, en ligt grotendeels verscholen achter een grondwal en beplanting. Ook verplaatsing binnen de aangegeven bebouwingslijnen is -los van de kosten-, niet mogelijk daar het middenterrein volledig in gebruik is als sportterrein en de delen naast het clubgebouw als fietsenstalling, dan wel dit het daglicht ontnemt in de kantine. Verzoek: Aanpassing van de bebouwingslijnen rond deze containers/verharding conform de aanwezige situatie. <u>Reactie gemeente</u> <i>Bij het opstellen van het bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de opstelplaats voor de containers. De huidige opstelplaats van de containers ligt buiten het bouwvlak van de bestemming Sport maar op gronden met de bestemming "Bos – Natuur". De gronden zijn daar niet voor bedoeld en de containers staan er dus in strijd met de bestemming. In de zuidwesthoek van het sportterrein binnen het bouwvlak kunnen de containers geplaatst worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.</i> 46.2 Hoogte Clubgebouw Bij een vorige uitbreiding van het clubgebouw, diende het bestemmingplan te worden aangepast. Een lange en kostbare procedure. Vandaar dat wij graag willen anticiperen op mogelijke, te zijner tijd, te realiseren uitbreidingen. Eén mogelijkheid is het (deels) voorzien van de het clubgebouw van een extra bouwlaag al dan niet in een kap. Gezien de huidige hoogte van ca. 4 m en een extra bouwlaag van ruim 3 m is dan een hoogte noodzakelijk van 8 m. In het ontwerpbestemmingsplan is echter slechts 6 m opgenomen, hetgeen geen enkele ruimte biedt voor een zinvolle uitbreiding. Verzoek: aanpassing toegestane maximale bouwhoogte naar 8 m voor het clubgebouw. <u>Reactie gemeente</u> <i>In dit besloten gebied is het voorstelbaar om hoger maar compact te bouwen. Op de verbeelding zal een maatvoeringsaanduiding worden opgenomen, met een bouwhoogte van maximaal 7 m. Voorts kan met toepassing van de afwijkingsregel als genoemd in artikel 56 van de regels door het college worden afgeweken van de maximale bouwhoogte indien dat stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht met maximaal 10%.</i> <i>Artikel 29.2.1 onder a, ten vierde wordt als volgt aangepast:</i> <i>De bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' anders is aangegeven.</i> Conclusie: Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: - Op het perceel van de atletiekvereniging Pijnenburg wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' voor een bouwhoogte van maximaal 7 m aangegeven. Aanpassing regels: - Artikel 29.2.1 onder a, sub 4 wordt als volgt aangepast: "4. De bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen, tenzij op de

	verbeelding met de maatvoeringsaanduiding ' maximale bouwhoogte ' anders is aangegeven;”
47	Bosstraat 96 Reclamant verzoekt om de volgende aanpassingen voor zijn perceel: 47.1 Bouwvlak Het woonhuis is oorspronkelijk in 1985/86 gebouwd en heeft diverse verbouwingen (lees: uitbreidingen ondergaan). In 1996, 2001, 2008 hebben deze verbouwingen plaatsgevonden. De gemeente heeft uiteraard overal vergunningen voor verstrekt. Reclamant verwijst naar de tekeningen van bouwvergunning 070472 en 070622 voor de actuele afmetingen. Het bebouwde oppervlakte van het woonhuis is momenteel ruim 240m². Zoals uit de verbeelding (zie bijlage plattegrond Bosstraat 96) blijkt is er grotendeels sprake van laagbouw hetgeen het grote oppervlakte van het woonhuis verklaart. Het woonhuis meet op het grootste punt ongeveer 20 m bij 20 m. Reclamant verzoekt om het woonhuis zoals het nu bestaat naar actuele afmetingen als bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In 2008 is een nieuwe schuur gebouwd ter vervanging van de oude. Deze schuur is ongeveer 7 m bij 8 m. Tenslotte staat op het perceel een houten bouwval (ex-pauwen verblijf) waarin nu enkele konijnen rond lopen voor de kinderen. Vergelijkbaar met een konijnenhok. Reclamant lijkt dit verder niet relevant. Als bouwhoogte staat nu nog 6 m terwijl omliggende panden allemaal 9 m zijn een gelijktrekking met de aangrenzende panden is gewenst en doet recht aan het gelijkheidsbeginsel. Het beoogde resultaat is een actualisatie naar de huidige situatie en dan blijvend binnen de waarde van 100 m² van bijbehorende bouwwerken omdat slechts de schuur van 56 m² resteert die relevant is. Verder dient het terras van 5 m uit de gevel van de woning op de verbeelding toegevoegd aan de bestemming wonen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Uit de verleende vergunningen blijkt dat het bewoonde gedeelte van de woning bestaat uit een deel in de woning en een deel in een aangebouwd bijbehorende bouwwerk dat gebruikt mag worden voor woondoeleinden. De deel is hiermee het hoofdgebouw op het perceel. De overige bewoonde delen blijven bijbehorende bouwwerken waar wel gewoond mag worden. Het bouwvlak voor de woning zal dan ook niet worden uitgebreid. Dergelijke grote bouwvlakken voor een woning als verzocht zijn in het buitengebied ruimtelijk ongewenst. Uitbreiding van het bouwvlak leidt bovendien tot meer bouw mogelijkheden op het perceel en dus tot meer verstening. Een verdere verstening van het buitengebied is in strijd met het provinciale beleid en ook met onze uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Wel wordt de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangepast aan de bestaande hoogte, namelijk 4 m respectievelijk 7 m. Omdat de vergunde bijbehorende bouwwerken een oppervlakte hebben van meer dan 100 m², zal op het perceel de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- extra bijbehorende bouwwerken' worden gelegd. Met deze bouwaanduiding is 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.</i> 47.2 Perceel 10666 In 1996 is dit stuk grond verworven door de vorige eigenaar en samengevoegd met het bestaande perceel 9338 met woonhuis. Het totale perceel bedraagt ongeveer 6.500m² en bestaat uit woonhuis in het centrum, met daarom heen een onder tuinarchitectuur aangelegde parkachtige tuin (zie notariële akte). Aan de randen met sportverenigingen, 2 woonhuizen en het paarden weiland Wieksloterweg is hoofdzakelijk laurier en conifeer gepland. Op het perceel staan aan de randen enkele bomen die een meer historische achtergrond hebben omdat alles oorspronkelijk uit één stuk grond bestond in eigendom van de familie van Blerk. Het is dan begin van de 20ste eeuw! Op perceel 10666 bevinden zich nu een vijver, terrassen, aanplant rododendron en gazon, omzoomd met laurier en conifeer. De doorkijk naar de Wieksloot is open. Er is en wordt naar gestreefd een soort landgoedachtige sfeer te creëren van wonen en tuinieren, maar ook voor flora en fauna diversiteit. Reclamant verzoekt de bestemming aan te sluiten bij het werkelijk gebruik als tuin – bostuin. <u>Reactie gemeente</u> <i>Dit perceel (10666) is nu bestemd als "Agrarisch met waarde". Op een deel van de gronden met deze bestemming is daadwerkelijk een weiland aanwezig. Op het perceelgedeelte in eigendom bij reclamant is de inrichting ten behoeve van een tuin. Op de verbeelding zal de bestemming van de</i>

	<i>grond in eigendom bij reclamant worden gewijzigd in de bestemming "Tuin".</i> 47. 3 Perceel 9338 Het huidige perceel 9338 samen met 10666 kenmerkt zich door een onder architectuur aangelegde tuin waarin oorspronkelijke elementen als bomen zijn geïntegreerd. Het woonhuis wordt omgeven door terrassen en borders. Om deze zone heen ligt veelal gazon met borders en diverse accent tuinen als heide en rododendron. De doorkijk naar de Wieksloot is open en zomers voorzien van een dahlia border. Tevens is een grote vijver met bijpassende tuinbeplanting aangelegd. Aan de achterzijde is een grote moes/bloementuin gesitueerd. Veelal aan de randen bevinden zich in het verlengde van Bosstraat 94 en ook richting Bosstraat 98 verspreid staande bomen. Hoofdzakelijk eik en vliegden. Bij de bomen is sprake van achterstallig onderhoud en door verdroging zijn diverse bomen aan het afsterven/afgestorven. Daarnaast is er een juridische verschil in de kaarten van Hees 1998 geslopen. Omliggende percelen die qua karakteristiek en oorsprong voortkomen uit dezelfde historie hebben een andere kaart aanduiding gekregen. Het meest opvallend is de vergelijking met perceel Bosstraat 94. Zijn aanduiding is tuinen en wonen. Hetzelfde geldt voor de overige percelen die belendend zijn. Het beoogde resultaat is een actualisatie en een gelijktrekking van de juridische kaart duiding. Reclamant verzoekt op de verbeelding perceel 9338 de aanduiding tuin en wonen te geven. <u>Reactie gemeente</u> <i>De gronden in eigendom bij reclamant die rondom de woonbestemming liggen zijn in het ontwerp deels bestemd als Bos – Bostuin. Rondom het perceel bij nummer 94 is deze bijbehorende grond bestemd als "Tuin". De reden voor de bestemming "Bos – Bostuin" bij nummer 96 is dat deze gronden voor een groot deel begroeid zijn met bomen die reeds jaren het beeld bepalen van dit gebied. De opgenomen bestemming "Bos – Bostuin" geeft aan dat deze gronden ook gebruikt mogen worden als tuin maar dat er niet mag worden gebouwd. De gronden met de bomen bepalen wel de waarde van het gebied. Bovendien dienen de bomen als afscherming tussen de sportvelden en de woning. Voor een deel aan de voorzijde van de woning zal wel een aanpassing van de bestemming komen.</i> Conclusie: Deze zienswijze is deel gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aanpassing verbeelding: • Het perceel Bosstraat 96 krijgt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- extra bijbehorende bouwwerken'; • De goot- en bouwhoogte van de woning op het perceel Bosstraat 96 wordt aangepast naar 4 m respectievelijk 7 m; • Het perceel kadastraal aangeduid als G – 10666 in eigendom bij reclamant wordt bestemd als "Tuin"; • Het perceel kadastraal aangeduid als G – 9338 in eigendom bij reclamant wordt deels bestemd als "Tuin".
48	Opblaashal tennispark Toss Bosstraat 102 Reclamant verzoekt de bouw van de opblaashal in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied onmogelijk te maken en het daarop betrekking hebbende artikel in de planregels en de aanduiding op de verbeelding te schrappen. Reclamant heeft daarvoor de volgende argumenten: 1. In alle stukken de betrekking hebben op het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied komt nergens iets voor inzake de opblaashal. Geen woord! Er is dus geen sprake van een nieuwe ontwikkeling die is onderbouwd met argumenten waarom de hal dient te worden gebouwd. In dit verband wijst reclamant op de uitspraak van 26 april 2013, waarin de bestuursrechter zich expliciet uitlaat over de status van de opblaashal in het ontwerpbestemmingsplan. Het standpunt van de rechter is helder: zonder ruimtelijke onderbouwing kan de opblaashal niet in het ontwerp worden opgenomen ;

2. De opblaashal is in strijd met alle uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de Wieksloot worden geen nieuwe woningen en of bedrijvengebouwen toegestaan, ergo ook geen tennishal voor een private ondernemer waarvan in casu sprake is. Tijdens de behandeling van de Gebiedsvisie Landelijk Gebied is expliciet stil gestaan bij de wens van enkele fracties (CDA en Soest 2002) om bouw en uitbreiding van sport en anderszins in de gebiedsvisie op te nemen. Deze ingediende amendementen zijn niet aangenomen. Daarmee is vastgelegd dat er in het nieuwe bestemmingsplan LG geen mogelijkheden zijn gecreëerd voor de bouw van nieuwe dan wel uitbreiding van bestaande sportaccommodaties;
3. Indien het college het standpunt huldigt dat hier sprake is van een reeds bestaand gebruik/recht dat gecodificeerd dient te worden in het nieuwe bestemmingsplan dan acht reclamant dit onjuist en onzorgvuldig. De ten behoeve van de opblaashal door het college verleende bouwvergunning van 9 juni 2011 is nadat tot twee keer toe beroep hiertegen door de bestuursrechter gegrond is verklaard, nog steeds niet onherroepelijk en aannemelijk is dat deze niet onherroepelijk zal worden. De rechter heeft zowel op 26 juni 2012 als op 26 april 2013 het ingestelde beroep tegen de afgegeven bouwvergunning gegrond verklaard. N.a.v de laatste uitspraak dient het college binnen 6 weken opnieuw te beslissen op de bouwvergunning. De rechter is heel duidelijk in haar oordeel (rechtsoverweging 16), het college moet de vergunning tot bouw van de hal alsnog weigeren indien na beide uitspraken blijkt dat de door de rechter geconstateerde gebreken niet zijn te helen. Ongeacht de beslissing van het college kan van codificatie geen sprake zijn nu de onderhavige vergunning nog met onherroepelijk is en de kans groot is dat deze nooit onherroepelijk zal worden, maar zal worden ingetrokken. Zoals hiervoor reeds onder 2 opgenomen, kunnen niet onherroepelijke vergunningen niet zonder enige ruimtelijke onderbouwing zomaar in een actualisatie van een bestemmingsplan worden opgenomen, zeker niet wanneer door de betreffende ontwikkeling tot twee keer toe in een beroepsprocedure door de bestuursrechter een streep is gezet. In een dergelijke situatie geldt juist een verzwaarde motiveringsplicht. Indien de motivering niet gegeven kan worden voor de betreffende vergunning, dan is er in het bestemmingsplan ook geen plaats voor de betreffende ontwikkeling. Hierbij merkt reclamant nog op dat zelfs indien het college opnieuw (en dus voor de derde keer) zou besluiten om het bezwaar ongegrond te verklaren door een derde poging tot onderbouwing te doen, er ook dan kan geen sprake kan zijn van opname in het nieuwe bestemmingsplan, omdat er nog geen sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning, nu er nog rechtsmiddelen openstaan. Ook het instellen van hoger beroep bij de Raad van State heeft niet tot gevolg dat de bouwvergunning vaststaat als onherroepelijk. Reclamant wijst nogmaals op de bewoordingen gebruikt door de rechter in zaak van uitspraak 26 april 2013. De gemeenteraad en college zijn gehouden aan de wet. Onzorgvuldig, ondeugdelijk en onwettelijk gedrag zal bij de Raad van State geen genade vinden. Om die reden heeft deze rechter het schriftelijk vast gelegd nadat ook reeds in de eerste zaak van 26 juni 2012 mondeling door de rechter is gesteld dat het ongemotiveerd binnen rommelen van de opblaashal niet is toegestaan.

Volledigheidshalve voegt reclamant verder nog het aanvullend beroepschrift van 28 november 2012 toe, gericht tegen de beslissing op bezwaar van het college van B&W van 19 september 2012, waarbij zijn bezwaar tegen de opblaashal ongegrond is verklaard. Naar aanleiding van dit aanvullend beroepschrift heeft de rechtbank zijn beroep op alle punten gegrond verklaard. Dit beroepschrift dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Samengevat en in overeenstemming met de uitspraak van de bestuursrechter van 26 april 2013 komt het erop neer dat:

- niet gebleken is dat de opblaashal voorziet in een grote maatschappelijke behoefte, waarbij gewezen zij op het reeds bestaande overschot aan tenniscapaciteit in Soest;
- niet gebleken is dat er behoefte is aan overdekte tennisbanen voor kwetsbare groepen;
- de opblaashal niet passend is te achten in stedelijk uitloopgebied, althans dat dit tot op heden in alle opzichten volstrekt onvoldoende is onderbouwd;
- de door het college van Gedeputeerde Staten gebezigde en door het college van B&W overgenomen redenering dat de opblaashal ten dienste staat van de bestaande tennishal en 'daarmee passend is binnen het stedelijk uitloopgebied' onbegrijpelijk is;
- op geen enkele wijze onderbouwd is waarom de forse inbreuk op het planologische regime zou passen in het vigerend beleid zoals dat is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- op geen enkele wijze is gebleken dat de in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie opgenomen verwachting van de provincie dat van gemeente wordt verwacht dat zij voor hun kernrandzone(s) een integrale visie en specifiek beleid ontwikkelen, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen, ter harte is genomen;
- de visie Bosstraat niet kan dienen ter onderbouwing van het standpunt dat het bouwplan passend is te achten in het stedelijk uitloopgebied, nu deze

visie niet van toepassing is op het perceel waarop de opblaashal beoogd is en daarnaast überhaupt niet als het meest geëigende kader kan worden aangemerkt voor de ruimtelijke ontwikkeling van gebieden buiten de rode contour;

- op geen enkele wijze gebleken is dat verdere ontwikkeling van de recreatieve voorzieningen in dit geval noodzakelijk en ruimtelijk inpasbaar is;
- op het punt van duurzaamheid er geen enkele motivering bestaat van waarom de opblaashal kan worden toegestaan, terwijl de hal niet past binnen het duurzaamheidsplan "Soest doe maar duurzaam";
- er nog altijd ten onrechte geen rekening is gehouden met de waardedaling van mijn woning als gevolg van de aanwezigheid van de opblaashal;
- de rechtbank in de uitspraak van 26 april 2013 uitdrukkelijk de (ongebruikelijke) hint heeft gegeven dat heroverweging van zijn bezwaar tegen de opblaashal er ook toe kan leiden dat de vergunning alsnog wordt geweigerd.

Reactie gemeente

Het mogelijk maken van een opblaashal bij tennispark de Toss heeft een uitgebreide voorgeschiedenis.

Op 26 april 2013 heeft de rechtbank het besluit van de gemeente om een bouwvergunning en een vrijstelling voor de opblaashal te verlenen vernietigd.

De rechtbank is van oordeel dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid, dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt en dat de belangenafweging gebreken vertoont.

Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de vrijstelling en de bouwvergunning te weigeren.

Het college heeft eveneens besloten verder te onderzoeken of en zo hoe de opblaashal in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Landelijk gebied' kan worden toegestaan.

Naar aanleiding van het besluit van het college wenst de gemeente de ruimtelijke onderbouwing te actualiseren en aan te vullen met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank en de opblaashal via het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' planologisch mogelijk te maken.

De aangepaste ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het opnemen van de gewenste ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Soest.

Afweging

In paragraaf 2.2.1 is geconcludeerd dat de realisatie van de opblaashal in een grote maatschappelijke behoefte voldoet. Indien deze voorziening opgeheven wordt, zijn er geen andere faciliteiten binnen de gemeente Soest waar de leden van tennisvereniging De Toss in de winter terecht kunnen. De leden zijn dan genooddaakt uit te wijken naar faciliteiten in omliggende gemeenten. Dit is in strijd met het gemeentelijk sportbeleid.

In paragraaf 2.2.2 is geconcludeerd dat de realisatie van de opblaashal het groene karakter van de boskamer waarin het tennispark gelegen is, niet onevenredig aantast. Het deel van de landschappelijke kamer' dat gevuld wordt door de opblaashal laat voldoende ruimte over om de landschappelijke structuur niet onevenredig te verstoren. Landschappelijke inpassing is, gezien de situering, ten opzichte van de openbare ruimte niet nodig en niet effectief; de hal ligt al verscholen.

In hoofdstuk 3 is geconcludeerd dat de realisatie van de opblaashal van dusdanig klein schaalniveau is, dat deze niet in strijd is met beleidskaders op rijks-, provinciaal en regionaal niveau. De ontwikkeling is in strijd met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan., maar past wel binnen de beleidskaders op gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van de realisatie van de opblaashal aan de relevante omgevingsaspecten omschreven. De ontwikkeling veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Eventuele waardedaling van omliggende objecten is beschreven in de planschaderisicoanalyse die opgesteld is in opdracht van de gemeente. Kosten die hieruit voortvloeien zijn meegewogen in de exploitatie van de opblaashal. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin is opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Resumerend

Op basis van deze afweging kan gesteld worden dat met de realisatie van de opblaashal gedurende de wintermaanden op tennispark De Toss in Soest

	<i>sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente zal de opblaashal als maatschappelijke voorziening handhaven. Voor de overwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing De Toss onder bijlage 7 van de toelichting bestemmingsplan.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing toelichting: • In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 (Nieuwe ontwikkelingen) een tekst toegevoegd onder kopje 'Opblaashal Toss' • In de toelichting wordt onder bijlage 7 ingevoegd "Ruimtelijke onderbouwing De Toss Soest".
49.	Perceel G. 13024 Wieksloterweg OZ 97 Reclamant maakt als eigenaar van Wieksloterweg Oostzijde 97, kadastraal perceel G 13024, bezwaar tegen het voornemen inzake de uitgangspunten voor dit perceel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Hees 1998. • Bebouwingsvlak: Het bebouwingsvlak is verkleind van 9x12 (maatvoering hoofdgebouw, excl. erkers in zij en achter gevel, verleende bouwvergunning nr. 0002 d.d. 16 juni 2000) naar 5,5x11,35; • Goot en bouwhoogte: De goot hoogte van 4 m wordt verlaagd naar 3 m, de onbeperkte bouwhoogte wordt nu aangegeven met een maximum nokhoogte van 7m; • Bestemming erf – wonen; Het deel erf/wonen richting het 1e Heezerlaantje (waar nu een bijgebouw aanwezig is) wordt nu tuin. Hiermee zou dit bijgebouw niet passen in het bestemmingsplan. <u>Reactie gemeente</u> <i>De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Hees 1998 worden gerespecteerd. In dit geval is dit per abuis niet correct gebeurd. Daarom zal op de verbeelding het bouwvlak worden aangepast naar 10 m bij 12m en de goot- en bouwhoogte wordt bepaald op 4 m respectievelijk 7 m. Ook de bestemming "Tuin" behorende bij de woning zal worden aangepast conform het geldende bestemmingsplan Hees 1998.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • De verbeelding voor het perceel Wieksloterweg OZ 97 wordt aangepast voor wat betreft het bouwvlak, de goot- en bouwhoogte en de bestemming "Tuin" overeenkomstig de geldende bestemming.
50.	Wieksloterweg OZ 97 Reclamant wil op het perceel een kinderdagopvang realiseren in overeenstemming met het bijgevoegde schetsvoorstel "Het Moederhuis voor Kinderopvang K'nijntje" d.d. 17-05-2013 en verzoekt ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Van het verzoek dat pas is ingediend op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente niet eerder kennis</i>

	<i>kunnen nemen. Om een nieuwe bestemming in deze fase op te kunnen nemen in het bestemmingsplan is een volledige ruimtelijke onderbouwing vereist met noodzakelijke onderzoeken naar bijvoorbeeld milieuaspecten dan wel naar aantasting van de aanwezige flora en fauna en naar verkeersaspecten. Zonder een dergelijke onderbouwing is het niet mogelijk een juiste afweging te maken tussen aanwezige belangen die kunnen spelen. Daarom wordt het ontwerpbestemmingsplan in deze fase niet aangepast aan het verzoek.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
51.	Perceel G 11497 naast Wieksloterweg OZ 103/103 A Reclamant verzoekt medewerking te verlenen voor de realisatie van een woning op dit perceel. Als compensatie worden ingebracht de (2 grotere schuren en circa 25 m² kleine opstallen) staande op het perceel Jachthuislaan kadastraal bekend K 5298. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het perceel gelegen naast nummers 103 en 103A heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen, zonder bouwvlak. Nieuwe functies als woningbouw zijn in het landelijk gebied in strijd met het beleid omdat het perceel buiten de rode contour is gelegen. Buiten de rode contour is een verdere verstedelijking van het landschap ongewenst.</i> <i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar al voren gekomen. Dit initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet bij het landelijk gebied behorende functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt om een duidelijke visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour. Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij echter niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen te handhaven. Het verzoek voor een nieuwe woning wordt in dit bestemmingsplan dan ook niet overgenomen.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
52.	Perceel achter Wieksloterweg 109 (plaatselijk aangeduid als Wieksloterweg 109A) Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan wil de reclamant graag onderstaande zaken aanpassen: 52.1 Bestemmingsvlak Vergroting van het oppervlak van het bedrijventerrein door verschuiving van de linker grens (aan de zijde van de hockeyvelden) van het vlak dat is ingetekend als bedrijventerrein met vijf meter, wat betreft de richting parallel aan de huidige intekening. Reclamant heeft een inrichtingsplan ingediend. Vergroting van het oppervlak van het bedrijventerrein door verschuiving van de ondergrens. De grens van het ingetekende vlak met de bestemming

	"Bos - Bostuin", parallel lopend aan het perceel van Wieksloterweg 109, vijf meter naar onderen verplaatsen, zodat de maximale afstand aan de linkerzijde van de verspringende erfgrens vijftien meter bedraagt en aan de rechterzijde (richting de tennisbanen) tien meter bedraagt. In uw brief met kenmerk 1031274 d.d. 9 april 2013 noemt u ook deze 15 meter, maar in werkelijkheid blijkt het aan de linkerzijde van de verspringende erfgrens met Wieksloterweg OZ. 109 20 meter te zijn en alleen aan de rechterzijde 15 meter. Reden voor deze vergroting is dat anders het plan zoals ingediend niet goed gerealiseerd kan worden. Zie tekening zoals ook eerder overlegd aan de Gemeente in oktober 2012. 52.2 Paardenbak De huidige paardenbak is al aanvaardbaar geacht bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan Hees 1998. Graag wil reclamant dat de paardenbak wordt ingetekend en dat de paardenbak ook in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig wordt bestemd/opgenomen. Anders wordt de reclamant benadeeld t.o.v. vigerende bestemmingsplan waar dit al met recht is mogelijk gemaakt. 52.3 Voorwaardelijke verplichting In de brief van de gemeente met kenmerk 1031274 d.d. 9 april 2013 wordt aangegeven dat er eerst gesloopt moeten worden, voordat een bouwvergunning kan worden afgegeven. Reclamant gaat ook in de plannen uit van sloop van de huidige opstallen. Reclamant zou echter graag de eis zodanig willen herformuleren dat de sloop pas hoeft aan te vangen binnen een redelijke termijn nadat de nieuwe functies in gebruik zijn genomen en dus geen beperkende voorwaarde is voor het aanvragen/afgeven van een bouwvergunning. <u>Reactie gemeente bij 52.1 tot en met 52.3:</u> <i>In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Wieksloterweg OZ 109 een bedrijfsbestemming en een bestemming Bos – Bostuin opgenomen omdat de gemeente onder de voorwaarde van het tekenen van een anterieure overeenkomst wilde meewerken aan de vestiging van een paardenpraktijk. Hiervoor zou een bedrijfsbestemming worden opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een bedrijfswoning. Nu de eigenaar van het perceel zich niet kan vinden in de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid is hij niet bereid de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Reden voor de gemeente om de voorgenomen bestemming niet op te nemen omdat het plan op deze wijze economisch niet uitvoerbaar is.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond; Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • Voor het perceel Wieksloterweg OZ 109A zal de bestemming overeenkomstig het bestemmingsplan Hees 1998 weer worden opgenomen. De bestemming wordt "Agrarisch met waarde". • De bedrijfsbestemming komt te vervallen. • De bestemming Bos – Bostuin komt te vervallen. Aanpassing regels: • Artikel 4 lid 1 dub d. wordt verwijderd en de volgende subnummers worden vervolgens doorgenummerd.
53.	Wieksloterweg OZ 109

Reclamanten stellen ten aanzien van hun eigen perceel Wieksloterweg OZ 109 de volgende aanpassingen voor:

53.1 Bouwvlak woning Wieksloterweg OZ 109

1. De woning op het perceel Wieksloterweg OZ 109 bestaat oorspronkelijk uit een hoofdgebouw en een bijgebouw dat aan het hoofdgebouw aangebouwd is. Dit bijgebouw is volledig als onderdeel van de woning in gebruik. Het oorspronkelijke bouwvlak is echter niet op deze feitelijke situatie aangepast, met als gevolg dat dit deel van de woning buiten het bouwvlak zal zijn gesitueerd. Cliënten verzoeken het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de feitelijk bestaande woonsituatie, zoals toegelicht tijdens het 'tafeltjesoverleg'.

Reactie gemeente

Het kan niet zo zijn dat door het aanbouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) aan de woning en deze te gaan gebruiken voor woondoeleinden het bouwvlak van de woning wordt uitgebreid. In dat geval ontstaat een steeds grotere woning en blijft de bouwregel voor nieuwe bijbehorende bouwwerken elders op het terrein nieuwe bijgebouwen mogelijk maken. Op deze wijze ontstaat een verdere dichtslibbing van het landelijk gebied hetgeen ongewenst is. Het aangebouwde bijbehorende bouwwerk dat voor woondoeleinden wordt gebruikt zal niet worden opgenomen in het bouwvlak maar blijft onder de bouwregeling vallen voor bijbehorende bouwwerken.

53. 2 Amoveren schuur met gedeeld eigendom en gebruik met perceel Wieksloterweg 109 A

Ten aanzien van de uitvoering van de bestemming 'Bedrijf' op het achter gelegen perceel plaatselijk bekend als Wieksloterweg OZ 109 A is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende de sloop van de bestaande opstallen. Uitvoering van deze voorwaardelijke verplichting zal inhouden dat de gedeelde schuur voor zover aanwezig op het perceel Wieksloterweg 109 niet in stand zal kunnen blijven. Cliënten werken graag mee aan de sloop van hun deel van de bestaande opstal, mits het slopen van deze opstal kan worden gecompenseerd met de nieuwbouw van een bijgebouw binnen de bestemming 'Wonen' op het perceel Wieksloterweg OZ 109 en minimaal overeenkomstig het oppervlak van de gesloopte schuur voor bijvoorbeeld een functie als garage.

Reactie gemeente

Indien een deel van de gezamenlijke schuur met de achterburen wordt afgebroken geldt de algemene regel voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Namelijk 20% van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². Ook de voorwaarden van de hoogte en de locatie zijn in de algemene regels en de verbeelding van het bestemmingplan bepaald.

53. 3 Kavelsplitsing

Reclamanten verwachten binnen de planperiode het bestaande kavel met de bestemming 'Wonen' en een oppervlak van circa 2000 m² te willen splitsen in twee afzonderlijke kavels van elk 1000 m² met een woonbestemming en een extra bouwvlak op het gesplitste deel. Tijdens het 'tafeltjesoverleg' is een en ander op hoofdlijnen aan de orde geweest. Cliënten verzoeken hiertoe een nadere aanduiding op de plankaart op te nemen.

Reactie gemeente

Nieuwe functies als woningbouw zijn in het landelijk gebied in strijd met het beleid omdat het perceel buiten de rode contour is gelegen. Buiten de rode contour is een verdere verstedelijking van het landschap ongewenst.

Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Dit initiatief is daar een van.

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet bij het landelijk gebied behorende functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.

De provincie vraagt om een duidelijke visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour. Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij echter niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen te handhaven. Het verzoek voor een nieuwe woning wordt in dit bestemmingsplan dan ook niet overgenomen.

53.4 Begrenzing bestemming bedrijf achter Wieksloterweg OZ 109

De begrenzing van de bestemming ten opzichte van de kadastrale grens Wieksloterweg OZ 109 is niet in overeenstemming met de kadastraal vastgelegde eigendomsgrens voor het perceel Wieksloterweg OZ 109. Daardoor ontstaat de situatie dat een deel van de bestemming 'Bostuin', dat bedoeld is als groene buffer, mede het eigendom van cliënten omvat.

Reactie gemeente

De gemeente Soest ontvangt de kadastrale grenzen van het Kadaster omdat deze de grenzen beheerd. Bij mogelijke verschillen kan met het Kadaster contact wordt opgenomen. Voor het bestemmingsplan hanteren wij deze door het Kadaster vastgestelde grenzen.

53.5 Inhoud bestemming bedrijf achter Wieksloterweg OZ 109

De zienswijze van reclamanten betreft tevens het perceel achter het perceel Wieksloterweg OZ 109. Reclamanten zijn mordicus tegen het toestaan van bedrijvigheid op deze plaats. Reclamanten hebben de volgende bezwaren:

53.5.1 Bestemmingsomschrijving

De bestemming bedrijf (4.1) staat toe dat elk bedrijf in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3 van de planregels is toegestaan alsmede onder d, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -paardenpraktijk: uitsluitend een homeopathische paardenpraktijk voor ten hoogste 5 paarden.

Kennelijk is het de bedoeling om op het perceel Wieksloterweg OZ 109 A uitsluitend deze specifieke vorm van paardenpraktijk toe te staan. Door na onderdeel a het woord alsmede te noemen komt dit niet tot uitdrukking. Nu staat er dat categorie 1 en 2 is toegestaan alsmede ook nog die specifieke functieaanduiding.

53.5.2 Bestaande ontsluiting

De (bestaande) ontsluiting van het perceel is in lengterichting langs het perceel van de familie De Wilde voorzien, via een ontsluitingsweg die uitkomt op de Wieksloterweg OZ. Het gebruik van deze ontsluitingsweg kan, afhankelijk van de aard van de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, ernstige vormen van geluidhinder en trilling teweeg brengen.

53.5.3 Bedrijfsvoering

Volgens de bewering van de gemeente Soest geldt voor dit perceel een vergund recht van zes paarden en vielen de activiteiten onder het Besluit landbouw milieubeheer (uw brief d.d. 10 februari 2012 met kenmerk 875554, bijlage 2). Eerder is al gewezen op de afwezigheid van enig bestaand recht omtrent de aard en omvang van de nu bestemde bedrijfsactiviteiten.

In de reactie op de inspraak heeft de gemeente aangegeven dat de paardenpraktijk geen landbouwinrichting is en dat er geen melding vereist is ingevolge de Wet milieubeheer. Er mogen niet meer dan 5 paarden worden gehouden. Kennelijk vindt u thans dat er geen sprake meer is van een meldingsplicht. Deze inperking versterkt het beeld dat van een volwaardige bedrijfsvoering geen sprake zal kunnen zijn.

De nadere functieaanduiding worden de activiteiten gedefinieerd als een paardenfokkerij met SBI nummer 01.15.1. Dit is een merkwaardige en onjuiste indicatie met een planologische impact die niet aansluit bij uw eigen visie om een paardenpraktijk toe te laten. De indicatie van paardenfokkerij is niet toelaatbaar, althans niet gemotiveerd en dient verwijderd te worden.

De aard en omvang van de voorgenomen bestemming en activiteiten van initiatiefneemster is hobbymatig van karakter en is niet te kwalificeren als een serieuze en duurzame bedrijfsactiviteit, althans elke onderbouwing daartoe ontbreekt. Dit rechtvaardigt dan ook in het geheel niet dat bij recht een bedrijfswoning mag worden gerealiseerd zonder dat de volwaardigheid van het bedrijf en de noodzaak voor het wonen bij een dergelijk bedrijf. Een homeopathische paardenpraktijk is niet een veelvuldig voorkomende en gangbare praktijk. Er is dus voldoende informatie nodig omtrent de vraag wat een homeopathische paardenpraktijk nu - in dit geval - precies is en aan deze informatie mag hoge eisen worden gesteld. In een homeopathische paardenpraktijk zullen geen medische handelingen zijn toegestaan die vallen binnen het domein van een dierenarts. Dit betekent (impliciet) dat het onwaarschijnlijk is dat sprake zal zijn ziektebeelden en -behandelingen die het houden van 24/7 intensive-care toezicht op paarden noodzakelijk maken - met de daarbij benodigde reactietijd - om succesvol te kunnen ingrijpen. Overigens is het ook nog de vraag in hoeverre een succesvolle homeopathische behandeling vraagt om een behandeling in de stallen op het perceel in plaats van een behandeling op locatie in de stal waar het te behandelen paard gebruikelijk gehuisvest is.

Initiatiefneemster had ter plaatse al vijf eigen paarden lopen, waarvan het aantal in de afgelopen periode is verminderd naar twee paarden. Indien zij meent wel een levensvatbaar initiatief te hebben, zal zij potentiële klanten met paarden niet kunnen helpen indien er al eigen paarden permanent verblijven. Cliënten zijn van mening dat onvoldoende is onderbouwd waarom op deze locatie de bouw van nieuwe stallen met de mogelijkheid van een bedrijfswoning met een aanzienlijk bouwvolume vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wenselijk wordt geacht.

Voorts is voldoende bekend uit een eerdere aanvraagprocedure (2008) dat initiatiefneemster zelf gedeeltelijk arbeidsongeschikt is (WAO). Dat is in verband met de ruimtelijke beoordeling misschien niet direct relevant, maar wel als het gaat om de vraag of sprake is van een volwaardig bedrijf. Uit vaste jurisprudentie blijkt immers dat voor de beoordeling van de volwaardigheid van een bedrijf minimaal één volledige arbeidskracht emplooi moet hebben binnen de bedrijfsvoering. Aangetoond zal dus moeten zijn op welke wijze aan deze eis zal worden voldaan.

53.5.4 Bedrijfswoning

Zeker voor het aantonen van de noodzakelijkheid van de aanwezigheid van een bedrijfswoning dient de bedrijfsvoering in ieder geval en zeker duurzaam volwaardig te zijn. In de planregeling ontbreekt een toets ten aanzien van de volwaardigheid van de bedrijvigheid, zodat met het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning daarop niet getoetst kan worden

In de definitiebepalingen is de bedrijfswoning alleen een bedrijfswoning indien de woning voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Maar bij het leggen van deze maatwerkbepaling, dient voldoende gemotiveerd te worden waarom aannemelijk is dat een bedrijfswoning nodig kan zijn in de toekomst. Een draagkrachtige motivering ontbreekt in dit geval.

Voor de volledigheid wijzen mijn cliënten nog op het bestaan van een ruime keuze van online stalcamerasystemen voor de agrarische sector met dag - en nachtzicht mogelijkheden. Deze systemen kosten een fractie van de kosten van de bouw van een bedrijfswoning.

53.5.5 Levensvatbaarheid

Is de levensvatbaarheid van het bedrijf niet voldoende aangetoond dan zal dat vrijwel zeker tot gevolg hebben dat binnen afzienbare tijd het landelijk gebied verder zal verstenen zonder dat deze verstening ten dienste staat van een agrarische bedrijvigheid. Immers, is redelijkerwijs geen sprake van een volwaardig bedrijf, dan is de kans levensgroot dat, na het over enige tijd beëindigen van de bedrijfsactiviteit, toch een burgerwoning met erf in het landelijk gebied resteert of - gelet op de gedefinieerde bestemming - zelfs hele andere bedrijfsactiviteiten aan de orde komen. Voorts wordt in de praktijk zelden een bedrijfswoning gesloopt na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, hetgeen in de hand wordt gewerkt door het ontbreken van een verplichting om een aanwezige bedrijfswoning te slopen als de bijbehorende bedrijfsactiviteit - waarvoor de aanwezigheid van een bedrijfswoning eerder noodzakelijk is geoordeeld - komt te vervallen.

53.5.6 Flexibiliteitsbepalingen

De bestemming bedrijf (artikel 4) biedt mogelijkheden om af te wijken van bouwregels (4.3), gebruiksregels (4.5 en 4.6) en biedt 4.7 een

wijzigingsbevoegdheid. Het afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt in 4.6 mogelijk gemaakt. Dat is zeer verontrustend. Cliënten zijn van mening dat dit niet te verenigen en passend is bij een stedelijk uitloopgebied buiten de rode contour.

53.5.7 Toetsing aan provinciaal ruimtelijk beleid (PRV)

U vindt dat het een semi-agrarisch bedrijf betreft dat zich mag vestigen in een gebied buiten de rode contour. Een dergelijk bedrijf hoort volgens u thuis in het landelijk gebied en lijkt te worden toegelaten zonder dat voldaan is aan een compensatieverplichting. Een agrarisch bedrijf is echter in het provinciale ruimtelijke beleid gedefinieerd als een bedrijf dat agrarische producten voortbrengt door grondgebonden en niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren. Daarvan is geen sprake bij een "paardenkliniek". Cliënten vinden dat u meewerkt aan verstedelijking in strijd met de Provinciale Ruimtelijke verordening door bouw van nieuwe stallen, een nieuwe bedrijfswoning met een maximale inhoudsmaat van niet meer dan 600 m³ en parkeervoorzieningen toe te staan hetgeen in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke verordening, artikel 4.2 en de uitgangspunten die ingevolge de Verordening gelden voor Landelijk Gebied.

53.5.8 Nee-tenzij onderzoek

In de inspraakreactie wordt vermeld dat er vanwege de ligging in de directe nabijheid van de EHS een Nee, tenzij- onderzoek nodig is. Uit de stukken blijkt niet of dat onderzoek is uitgevoerd en wat de uitkomst daarvan is. Daarmee is er geen sprake van een zorgvuldige belangenafweging. Een Nee, -tenzij-afweging bevat strenge toetsingskaders.

53.5.8 Bescherming groene buffer van 15 meter tussen de percelen

De voorgestelde verkaveling van het terrein met een strook met de bestemming 'bostuin' en een weg/weiland aan de zijden die grenzen aan het perceel van cliënten zorgt er volgens u voor dat rekening is gehouden met de belangen van cliënten. De voorgestelde verkaveling biedt geen garantie op het daadwerkelijke realiseren van de bestemming Bos- bostuin. De bestemming Bos-Bostuin (artikel 5) mag volledig worden ingericht als parkeervoorziening. Er is in samenhang met de bestemming bedrijf-Paardenpraktijk geen voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de beoogde groene buffer daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

53.5.9 Verkeersbewegingen

Wat betreft de verkeersbewegingen wordt gesteld dat er 12 verkeersbewegingen per dag zijn, omdat er maximaal 6 klanten zijn. De maximale uitvoering van de voorliggende planregeling maakt een veelvoud mogelijk van het genoemde aantal verkeersbewegingen en maakt verkeersbewegingen met vrachtauto's waarschijnlijk. Een en ander met als gevolg dat de woon- en leefkwaliteit op het eigendom van cliënten potentieel zwaar kan worden belast.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie onder 52.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast.

Aanpassing verbeelding:

- Voor het perceel Wieksloterweg OZ 109A zal de bestemming overeenkomstig het bestemmingsplan Hees 1998 weer worden opgenomen. De bestemming wordt "Agrarisch met waarde".
- De bedrijfsbestemming komt te vervallen.
- De bestemming Bos – Bostuin komt te vervallen.

	Aanpassing regels: Artikel 4 lid 1 dub d. wordt verwijderd en de volgende subnummers worden vervolgens doorgenummerd.
54.	Perceel achter Wieksloterweg 109 Reclamant verzoekt afwijzend te beslissen op het ingediende verzoek van de eigenaresse van het perceel Wieksloterweg 109A, voor de vestiging van een homeopathische paardenpraktijk met bedrijfswoning. Er zijn 3 hoofdaspecten aan mijn zienswijze te onderkennen, met veel deel aspecten/argumenten. A. Is er sprake van een (nieuw agrarisch) bedrijf. B. Is er noodzaak voor een bedrijfswoning. C. Ligging van nieuw bedrijf en bedrijfswoning op het perceel <u>Reactie gemeente</u> <i>Zie onze reactie bij zienswijzen nrs. 52 en 53</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: - Zie bij zienswijze nr. 52 en 53 Aanpassing regels: - Zie bij zienswijze nr. 52 en 53.
55.	Jachthuislaan 19, 66 en 70 De zienswijze heeft betrekking op drie percelen. De inspraakreactie wordt hier herhaald: <u>55.1 Jachthuislaan 19</u> Het parkeer- en opslagterrein aan de noordwestzijde van het erf, gelegen tussen de Jachthuislaan en de paardenbak, ligt buiten het bouwvlak. Dit heeft tot gevolg, dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 7.6. opeens strijdigheid ontstaat met het gestelde in 7.6.l.h., waar staat dat parkeren binnen het bouwvlak dient plaats te vinden. Reclamant verzoekt daarom het parkeer- en opslagterrein alsnog in het bouwvlak op te nemen. Volgens artikel 7.6.l.a. mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid. Volgens de reclamant komt dat de verbetering van de inrichting van een erf, ook t.a.v. de landschappelijke inpassing (zie 7.6.l.e), niet ten goede. De reclamant bepleit daarom versoepeling van eerstgenoemde regel, in welk verband ik ook wijs op het gestelde in artikel 7.2.1., waar het de strikte beperking van goot- en bouwhoogte betreft. Overigens verbaast het de reclamant, dat in artikel 7.6.l.j. de stapeling van vervolgfuncties wordt uitgesloten, terwijl bij burgerwoningen wel nevenfuncties worden toegestaan. Juist bij grote panden als een boerderij is de combinatie van bewoning en een zakelijke nevenfunctie vaak de enige oplossing voor behoud. <u>Reactie gemeente</u> <i>Met betrekking tot Jachthuislaan 19 is in de inspraaknota al besloten dat het bestemmingsvlak op de verbeelding wordt uitgebreid met het bestaande</i>

	<i>parkeerterrein en het opslagterrein aan de noordwest zijde. De bestemming van het perceel is 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Herbouw conform de regels van het bestemmingsplan is mogelijk.</i> <u>55.2 Jachthuislaan 66</u> Voor de woning Jachthuislaan 66 die van zeer geringe omvang is, is reeds in en uitbreiding tot 600 m³ voorzien. Het omringende bestemmingsvlak is echter aangeduid als één geheel met dat van de boerderij Eijkendal, Jachthuislaan 68. Ik verzoek u de bestemmingsvlakken door een lijn te scheiden, zodat ook van gescheiden toepassing van de regels sprake zal zijn. <u>Reactie gemeente</u> <i>Bij woningen waarvan de bestemming 'Wonen' grenst aan elkaar wordt op de verbeelding geen scheiding tussen de percelen aangeduid. Voor ieder perceel geldt de woonbestemming en in de regels wordt bepaald op welke wijze het bij de woning behorende perceel mag worden bebouwd.</i> <u>55.3 Jachthuislaan 70</u> In de reactie met betrekking tot het voormalige tolhuis. Jachthuislaan 70, stelt de gemeente dat het bouwvlak zal worden aangepast met de grond van de aangrenzende schuur. De grens van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" zal eveneens worden aangepast .De aanpassing van het bestemmingsvlak heeft inderdaad plaatsgevonden, maar het bouwvlak betreft volgens de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan nog steeds uitsluitend de ondergrond van het voormalige tolhuis en niet de aanwezige schuur. Reclamant verzoekt u dit verzuim bij vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Op de verbeelding zal het bestemmingsvlak 'Wonen' worden uitgebreid waardoor de bestaande, legaal aanwezige schuur behorende bij nummer 70 binnen het bestemmingsvlak komt te liggen. Wel geldt voor het perceel de algemeen geldende regeling dat 20% van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² bebouwd mag worden met bijbehorende bouwwerken.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
56.	Volkstuin 't Nut, Jachthuislaan Moestuinvereniging 't Nut spreekt graag haar steun uit voor vaststelling van de bestemming van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen aan de Jachthuislaan, conform het ontwerp. Volgens 't Nut past de bestemming 'recreatie/ dagrecreatie -volkstuinten' bijzonder goed in deze omgeving. 't Nut stelt wel dat hierin de officiële definitie van 'Volkstuin' gehandhaafd moet blijven, waarbij niet commerciële groente, fruit en bloemeteelt centraal staat. Als Biologische Moestuinvereniging zien wij het recreatieve aspect in het werken op de eigen moestuin, of het gezamenlijk werken aan het onderhoud en de landschapswaarden van het complex. De actieve inzet ten bate van de aanwezige houtwal, als ook de plaatsing van het zwaluwhuis illustreren dit laatste. Verder zijn er plannen voor het plaatsen van een klein aantal bijenkasten door een lokale imker. In veel Randstedelijke gemeenten zijn 'Volkstuinen' echter synoniem geworden met complexen vol tuinhuisjes die functioneren als goedkope buitenhuisjes en recreatiewoningen. Dit past niet in de doelstelling en visie van 't Nut, en wordt door de Vereniging dan ook niet toegestaan, 't Nut ziet het als waardevol om in het kader van dit bestemmingsplan ook de officiële omschrijving van volkstuin op te nemen. <u>Reactie gemeente</u> <i>De omschrijving "Volkstuin" is een omschrijving die geldt voor alle in het plangebied voorkomende en als zodanig aangeduide volkstuintencomplexen. De in het bestemmingsplan opgenomen regel is een algemene publiekrechtelijke regel die voor al de volkstuinten geldt. Privaatrechtelijk kan het bestuur met een nieuwe teler regelen dat deze zich houdt aan de doelstellingen van de vereniging. Dat kan ook inhouden dat er geen tuinhuisjes worden gebouwd.</i>

	<i>Om enige flexibiliteit te behouden wordt er in de begripsomschrijving geen definitie opgenomen.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
57.	Jachthuislaan 57 Voor de sport-, handels- en pensionstal Johan Laseur is het van zeer groot belang dat er gedurende het hele jaar diverse wedstrijden/events gehouden kunnen worden. Zonder deze wedstrijden/events is het niet mogelijk het bedrijf te laten renderen. De toeloop van bezoekers inclusief hun paardentrailers of vrachtwagens moet goed worden opgevangen teneinde gevaarlijke (verkeers-)situaties en overlast voor buurt en omgeving te vermijden. Hiervoor zijn voldoende, adequate en veilige parkeervoorzieningen noodzakelijk. In de winterperiode (1 november t/m medio maart) kan in de parkeerbehoefte worden voorzien door hiervoor onder meer de grote buitenbak te gebruiken. In de voorjaars- en zomerperiode (medio maart t/m eind oktober) is dit niet mogelijk daar de buitenbak dan gebruikt moet worden voor de wedstrijden Het parkeren ten behoeve van de wedstrijden/events wordt in de voorjaars- en zomerperiode opgevangen op het weiland aan de Jachthuislaan tegenover het eigen perceel. Dit weiland is gepacht voor het weiden van de paarden en ook voor het parkeren op de dagen dat in genoemde periode wedstrijden/events worden georganiseerd. Nu geeft de gemeente aan dat het parkeren ten behoeve van deze wedstrijden/events door de gemeente niet in het nieuwe bestemmingsplan geregeld zal gaan worden. De reclamant begrijpt heel goed dat u geen parkeerbestemming aan dit weiland wilt geven. Dat is ook niet de vraag die de reclamant heeft. Reclamant verzoekt daarom een ontheffing om gedurende de voorjaars- en zomerperiode voor een aantal events en dagen toe te staan dat overdag ter plaatse van (een gedeelte van) voornoemd weiland wordt geparkeerd. Aan het einde van de wedstrijd-/eventdag worden deze voertuigen overigens steeds verwijderd en het grasland wordt steeds hoofdzakelijk als grasland gebruikt en behoudt de bijbehorende passende landschappelijke uitstraling. Door een dergelijke ontheffing verkrijgt het bedrijf een basis van rechtszekerheid voor de voor haar noodzakelijke activiteiten, is de (verkeers)veiligheid gewaarborgd en worden ook dat de belangen van landschap en uitstraling gerespecteerd en gediend. U heeft kunnen zien dat na afloop van iedere wedstrijd/event het bedoelde grasland steeds weer volledig intact wordt gehouden en wordt gebruikt voor het weiden van de paarden. Concreet gaat het om een ontheffing om op (een gedeelte van) voornoemd weiland te mogen parkeren voor het aantal van ca. 25 wedstrijden/events, waarbij een aantal wedstrijden niet een dag maar een heel weekeinde beslaan. Het totaal aantal dagen van deze wedstrijden/events waarvoor een ontheffing wordt gevraagd komt hierdoor uit op maximaal 40. <u>Reactie gemeente</u> <i>In het kader van de inspraakreactie is besloten dat de gemeente het parkeren in een weiland langs de Jachthuislaan landschappelijk en ruimtelijke gezien geen aanvaardbare oplossing vindt en dat het parkeren dan ook niet in het bestemmingsplan wordt toegestaan. Reclamant doet in zijn zienswijze nu niet datzelfde verzoek. Hij verzoekt nu om een ontheffing voor het parkeren in een bepaalde periode. Deze vraag kan in het kader van het bestemmingsplan niet worden beantwoord en zal worden doorgegeven aan de verantwoordelijke afdeling.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
58.	Jachthuislaan 68 Wil de gemeente de benaming "nevenfunctie bij voormalige bedrijven" uit het vigerende bestemmingsplan in stand houden en niet wijzigen in

	"nevenfunctie bij burgerwoningen"? Daardoor behoudt de reclamant de mogelijkheid de historische stal (180 m2) op het (voormalig) agrarisch terrein aan de Jachthuislaan 68 te restaureren. <u>Reactie gemeente</u> <i>De bestemming van het perceel in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (Baarn) is 'Wonen'. Er is aldus geen sprake van voormalige bedrijfsbebouwing in de zin van het bestemmingsplan. In dat geval wordt naar de bestemming gekeken uit het geldende plan. Er is sprake van een burgerwoning waar nevenfuncties mogelijk zijn als bedoeld in artikel 34.5 van de regels.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
59.	Turfweg 5 59.1 Oppervlakte voor het hobbymatig houden van dieren De zienswijze betreft de bestaande boerderij met de daarbij behorende bijgebouwen en land (2 ha), staande en gelegen aan de Turfweg 5. Zoals mogelijk bekend zal zijn, is het geheel in wat vervallen staat. Het is de bedoeling het geheel, voor een deel via herstructurering, te verbeteren, zodat het weer mooi passend wordt in de omgeving. Voorts is dit van belang voor de veestapel van de reclamant, zoals doorgaans, bestaande uit schapen en enige paarden. Dit geheel had altijd een agrarische bestemming en is agrarisch in gebruik, eerst in het vigerend bestemmingsplan is voor de boerderij een woonbestemming opgenomen. In het ontwerp is opnieuw deze woonbestemming opgenomen, daar stemt de reclamant mee in. Dit betekent wel, dat de agrarische bijgebouwen blijvend als agrarisch dienen te worden aangeduid, dan wel dat in de bestaande agrarische bijgebouwen het hobbymatig houden van dieren is toegestaan. Dit kan, zoals het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, het hobbymatig houden van dieren is immers met recht toegestaan (conform de reactie van B&W), ook in die bestaande agrarische bijgebouwen worden uitgeoefend. Anders gezegd, de reclamant kan meegaan met het standpunt van de gemeente, maar dan wel, zoals aangegeven, ook hobbymatig in de bestaande agrarische bijgebouwen. De standaardvloeroppervlakte die voor hobbymatig gebruik wordt aangegeven is hier ontoereikend. De bestaande oppervlakte van de agrarische bijgebouwen zijn nodig om de bijbehorende agrarische grond (maar liefst 2,5 ha direct aanliggend rondom) te kunnen onderhouden en te beweiden, hetgeen juist passend is in de omgeving en om het groene karakter te kunnen behouden. Derhalve verzoekt de reclamant om planologisch maatwerk. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het hobbymatig houden van dieren is op het perceel met de bestemming 'Wonen' toegestaan. Zowel de stallen als de weilanden behorende bij de woning mogen hiervoor worden gebruikt. Hobbymatig wil zeggen niet bedrijfsmatig. Zie hiervoor de begripsomschrijving in het bestemmingsplan.</i> 59.2 Bestaande bebouwing positief bestemmen In de inspraakreactie van de reclamant m.b.t. het voorontwerp is de gemeente tevens verzocht, zoals dat ook hoort, te zorgen voor een goede inventarisatie van de bestaande bebouwing op het betrokken perceel. Daartoe is een kaart aangeleverd. In de reactie gaat de gemeente daar aan voorbij. Het is, zoals bekend, van belang dat de bestemmingsplankaart (verbeelding) een goede inventarisatie bevat van de bestaande bebouwing in een bestemmingsplangebied. Daarom het verzoek dit alsnog te laten doen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Aangezien de woning op het perceel ook al in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 is bestemd voor 'Wonen', is ook in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming opgenomen. Bij een woning mag 20% van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² gebouwd worden aan bijbehorende bouwwerken. Staat er op de bijbehorende gronden een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dan kunnen deze blijven staan op grond van het overgangsrecht als genoemd in artikel 59.1 van de regels. Uiteraard moet wel aan de hierbij horende voorwaarden worden voldaan.</i>

	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
60.	Staalwijklaan 7 Reclamant verzoekt een gedeelte van zijn perceel met het natuurweiland, de boomgaard, de padenpoel en de beeldbepalende groep rode beuken te bestemmen als weiland met natuurwaarde. Reclamant wil dit uniek stukje natuur beschermen voor mogelijk bebouwing in de toekomst. In het ontwerpbestemmingsplan heeft zijn hele perceel de bestemming "Sport" met de functieaanduiding 'manege'. <u>Reactie gemeente</u> <i>De door reclamant benoemde functies passen in de bestemming. Om mogelijke bebouwing in de toekomst te voorkomen zal aan het door reclamant aangegeven stuk de bestemming 'Bos- Bostuin' worden gegeven.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • Het vlak met de bestemming 'Sport' , functieaanduiding 'manege' voor het perceel Staalwijklaan 7 wordt verkleind. Het door reclamant benoemde deel wordt bestemd als 'Bos – Bostuin'.
61.	Staalwijklaan 8 Reclamant is tevreden dat het ontwerpbestemmingsplan een ruim bouwvlak regelt waar binnen een woning kan worden gebouwd met een volume van 600 tot 800 m³. Het bezwaar richt zich dan ook niet tegen dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. De bezwaren van reclamant richten zich op het volgende: 61.1 Boswerk- en loonspuitbedrijf Zijn boswerk- en loonspuitbedrijf is niet het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit berust op een evidente omissie omdat dit bedrijf al sinds 1974 (bijna 40 jaar!) op dit adres wordt uitgeoefend. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het wegbestemmen van het bedrijf niet gemotiveerd en wordt derhalve ook niet duidelijk welke afweging heeft plaatsgevonden. Het niet in een bestemmingsplan opnemen van een bestaande sinds jaar en dag bestaande legale situatie en het bestaande gebruik stilzwijgend onder het overgangsrecht laten vallen kan natuurlijk niet zomaar. Er dient expliciet duidelijk te worden gemaakt dat het bestaande gebruik niet meer rijmt met een goede ruimtelijke ordening én dat het belang van de nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Dit is niet in het vigerende noch in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in de toelichting aan de orde gesteld. Verder moet het aannemelijk zijn dat het huidige gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd en moet de economische uitvoerbaarheid van de verwezenlijking van de gewenste bestemming worden aangetoond. Dat in het thans nog vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 al sprake is van een niet onderbouwd weg bestemmen van het bedrijf kan en mag geen reden voor uw raad zijn wederom in strijd met de beginselen van rechtszekerheid en de vaste jurisprudentie te handelen. Dat het bedrijf onder het overgangsrecht valt en in stand mag blijven lijkt mooi, maar biedt slechts zeer beperkte mogelijkheden tot vernieuwing en herstructurering van de bedrijfsgebouwen. Reclamant verzoekt u zijn bedrijf en de daarbij behorende opstallen met stacaravan positief te bestemmen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het bedrijf is bij de gemeente niet bekend als zijnde een bedrijf in de zin van de Wet milieubeheer. Er is sprake van een kleinschalig bedrijf dat valt onder de mogelijkheid in het bestemmingsplan voor het hebben van een beroep/bedrijf aan huis. In dat kader kan de bedrijfsvoering worden voortgezet en is</i>

het niet weg bestemd.

61.2 Bouw extra woning

In gesprekken die vorig jaar op ambtelijk niveau zijn gevoerd werd reclamant volgens hem een voorstel gedaan. In ruil voor het beëindigen van het bedrijf, het verwijderen van de bedrijfsloodsen en het landschappelijk herinrichten van het bedrijfsdeel van het terrein zou de mogelijkheid tot de bouw van een tweede woning op het 1 ha grote terrein worden geboden. Het Keienhuisje zou dan in zijn oorspronkelijke staat dienen te worden hersteld met een volume van circa 360 m³. In een brief van 6 juli 2012 van de gemeente werd het volgende toegezegd: *"voor de bouw van een tweede woning bestaan mogelijkheden mits er bestaande bebouwing wordt afgebroken en er sprake is van een landschappelijke verbetering van het terrein. Hierover kunt u met ons in overleg treden"*. Uit de op ambtelijk niveau gevoerde gesprekken kwam naar voren dat er van de zijde van de provincie tegen de bouw van de tweede woning geen bezwaar bestond.

Op 2 oktober 2012 schreef reclamant een brief aan burgemeester en wethouders waarin hij verslag deed van de op ambtelijk niveau gemaakte afspraken en zijn bereidheid te voldoen aan een aantal genoemde nadere voorwaarden. Op 27 december 2012 werd verzocht contact op te nemen met de gemeente. In een gesprek diezelfde dag werd medegedeeld dat de provincie van standpunt was veranderd en geen medewerking zou verlenen voor de bouw van een tweede woning. De betrokken gemeentelijke medewerker stelde een andere mogelijkheid voor, die hij aan burgemeester en wethouders wilde voorleggen:

1. op het perceel zou een woning van 600 tot 800 m³ gebouwd kunnen worden;
2. het grootste volume is alleen toelaatbaar bij beëindiging bedrijfsactiviteiten en verwijderen loodsen en stacaravan;
3. het Keienhuisje zou in zijn oorspronkelijke volume (circa 300 m³) kunnen worden gebouwd;
4. een persoonsgebonden beschikking die mij het recht geeft het Keienhuisje tot ik vertrek (naar elders of wegens overlijden) te blijven bewonen.

Dit voorstel is niet overgenomen.

Na drie jaar overleg met de gemeente is het resultaat dat de situatie in wezen voor reclamant hetzelfde is gebleven als in het vigerende bestemmingsplan. Hier wordt uitdrukkelijk bezwaar tegen gemaakt. Er zijn namens het college van burgemeester en wethouders toezeggingen gedaan die niet zijn nagekomen. Het is reclamant nog steeds niet duidelijk hoe deze ommezwaai van standpunten te rijmen valt met de aan hem gedane toezeggingen.

Reclamant verzoekt om hem de mogelijkheid te bieden tot de bouw van een woning met een volume van 600 tot 800 m³, nadat hij zijn bedrijf heeft beëindigd, de bedrijfsgebouwen zijn geamoveerd en het terrein landschappelijk is heringericht naast de herbouw van het oorspronkelijke Keienhuisje (met een woonbestemming en een volume van circa 360 m³).

De gemeente realiseert zich wellicht dat het niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor het Keienhuis zal betekenen dat dit voorgoed verloren zal gaan omdat aan de bouw van een volwaardige woning met een passend volume de voorkeur zal worden gegeven.

Reactie gemeente

Nieuwe functies als woningbouw zijn in het landelijk gebied in strijd met het beleid omdat het perceel buiten de rode contour is gelegen. Buiten de rode contour is een verdere verstedelijking van het landschap ongewenst. In overleg met reclamant is getracht te zoeken naar mogelijkheden voor een toekomstige ruimtelijk aanvaardbare wijziging van de huidige situatie. Vele mogelijkheden zijn de revue gepasseerd. Daarbij moet het voor reclamant duidelijk zijn dat ambtelijk voorgestelde oplossingen geen toezeggingen kunnen inhouden. Steeds zal het bevoegde orgaan in de vorm van het college dan wel de raad een finale beslissing moeten nemen.

De brief namens het college van 6 juli 2012 is correct aangezien hierin is aangegeven dat, indien er bestaande bebouwing wordt afgebroken en er sprake is van een landschappelijk verbetering, de bouw van een 2^e woning mogelijk is. Aan een dergelijke regeling zijn uiteraard wel voorwaarden verbonden. Een gesprek hierover is nog steeds mogelijk. Maar in het kader van dit bestemmingsplan landelijk gebied geven de zienswijzen geen aanleiding tot de gewenste aanpassing.

	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond.; Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
62.	Bosgebied Laag Hees Reclamant heeft in haar inspraakreactie op het voorontwerpplan aangegeven geen voorstander te zijn van dubbelbestemmingen die niets nuttigs toevoegen aan de regels met betrekking tot de hoofdbestemming. In de beantwoording van het college van B en W wordt op dat punt niet ingegaan. De bossen van de reclamant vallen in het ontwerpbestemmingsplan onder de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' en 'Waarde - ecologie'. Reclamant is van mening dat beide dubbelbestemmingen geen toegevoegde waarde hebben voor grootschalige bossen die vallen onder de hoofdbestemming 'Bos-Natuur'. Daarom verzoeken reclamanten de gemeente deze twee dubbelbestemmingen niet toe te passen op deze bossen ten westen van de Wieksloterweg. Voor de duidelijkheid is een kaartje bijgevoegd waarop de bossen en landbouwgronden waarop deze inspraakreactie betrekking heeft, zijn aangegeven. <u>Reactie gemeente</u> <i>Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig worden gesteld die niet of onvoldoende met de onderliggende bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Het gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan het behoud van bijvoorbeeld de lanenstructuur belangrijk zijn. Deze structuur wordt niet behouden door de onderliggende bestemming. Daarom is een dubbelbestemming 'Waarde – beschermd dorpsgezicht' opgenomen op grond waarvan voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waarde van het beschermd dorpsgezicht een omgevingsvergunning vereist is. Bij werkzaamheden kan in dat geval de afweging worden gemaakt of de te beschermen waarden al dan niet worden aangetast.</i> <i>Hetzelfde geldt voor de ecologische waarden. Ook geldt op grond van deze dubbelbestemming dat bepaalde werkzaamheden zijn verboden als er geen omgevingsvergunning voor kan worden verleend. Bij werkzaamheden in het gebied zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of er een aantasting plaatsvindt van de te beschermen waarden. Zonder de dubbelbestemming is deze afweging niet goed mogelijk en kunnen bepaalde te beschermen landschaps- en natuurwaarden worden aangetast.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
63.	1^e Heezerlaantje 2A De bouwhoogte van het pand moet worden verhoogd naar 4 m gezien de bestaande hoogte van 3.65 m. Het pand is nu geschikt als praktijkruimte, maar de bouwkundige kwaliteit en de indeling van het pand zijn ook uitermate geschikt als woonruimte. Bij bedrijfsbeëindiging wil reclamant graag zien dat het mogelijk is om de bestemming “Maatschappelijk” te wijzigen in bestemming “Wonen”. De bestemming “Wonen” zal de landschappelijke kwaliteit van Hees verbeteren waardoor het begrip landelijk ook beter word gediend. Voor reclamant zal het betekenen dat het pand beter verkoopbaar is. Reclamant vindt dat een woning goed zou aansluiten bij de omgeving, omdat het pand zich bevindt tussen en tegenover woonhuizen (zie hiervoor bijlage 1). Bij eventuele voortzetten van een fulltime specialistische gezondheids- of revalidatiezorg praktijk, is er meer autoverkeer omdat de meeste bezoekers met de auto komen. Het huidige parkeerterrein voor 9 auto's zou in een royale tuin aan de voor- en zijkant van het gebouw met een of twee parkeerplekken omgebouwd kunnen worden. Het gebouw verkeert in een uitstekend staat van onderhoud en is door een makelaar, een aannemer en een architect uitstekend geschikt gevonden voor verbouwing in een bungalow. Slopen voor een nieuwe woning is geen optie want de buitenmuren van het gebouw zijn gedeeld met 3 andere panden, namelijk 1e Heezerlaantje 2, Den Bliklaan 55 en Den Bliklaan 59 . Het is bovendien economisch onverstandig, want de bouwkundige kwaliteit van het

	gebouw is uitstekend en met geringe aanpassingen geschikt als woning. <u>Reactie gemeente</u> <i>De bouwhoogte van het pand op de verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de werkelijke hoogte namelijk 4 m.</i> <i>In het kader van de beantwoording van de inspraakreacties is bepaald dat volgens de algemene regels bij bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Wonen', mits het aantal woningen niet toeneemt. Een woning is dus alleen mogelijk als er al een (dienst)woning aanwezig is. Nu er geen dienstwoning is kan de bestemming 'Maatschappelijk' niet worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.</i> <i>Voorts is het perceel gelegen binnen rode contour, dus geldt een groot deel van het beleid voor het landelijk gebied hier niet. Binnen de rode contour is functiewijziging naar wonen weliswaar afweegbaar, maar door het ontbreken van een goede tuin aan de zij- of achterkant van het gebouw wordt hier stedenbouwkundig niet mee akkoord gegaan. Bij een woning is er behoefte aan een tuin met privéruimte. Schuttingen worden aan de voorzijde niet toegestaan als deze hoger zijn dan 1 m. Hogere schuttingen zijn in het algemeen ongewenst aan de voorzijde/straatzijde van een woning.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: De bouwhoogte op de verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de werkelijke hoogte, namelijk 4 m.
64.	Perceel G 13025 aan 1^e Heezerlaantje De reclamanten maken als eigenaren van een perceel grond gelegen aan het 1e Heezerlaantje, kadastraal bekend G 13025, bezwaar tegen het voornemen inzake de uitgangspunten voor dit perceel ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan Hees 1998. <i>Bestemming erf / wonen</i> Het terrein heeft nu grotendeels bestemming erf en een beperkte strook, langs het 1e Heezerlaantje, met bestemming "Tuin". In het ontwerp bestemmingsplan wordt de strook met bestemming tuin verbreed / uitgebreid dit zou in de toekomst een beperking kunnen zijn, verzocht wordt de huidige scheidslijn tussen tuin en erf/wonen te handhaven. <u>Reactie gemeente</u> <i>De bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' worden in overeenstemming gebracht met de bestemmingen zoals deze in het bestemmingsplan Hees 1998 zijn opgenomen.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: De begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor het perceel G 13025 aan het 1^e Heezerlaantje worden in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan Hees 1998.
65.	1^e Heezerlaantje 52C en 52D

	65.1 Bestaand bedrijfsgebouw Het bedrijfsgebouw (met als huisnummer 52C en 52D) wat op de kavel aanwezig is heeft een goothoogte van 4,55 m en een bouwhoogte (nokhoogte) van 6,30 m. Gaarne dit opnemen en verwoorden in het bestemmingsplan. Het gebouw is gerealiseerd onder bouwvergunning 080087 d.d. 28-7-2008 (wijziging van verleende vergunning nr.: 010223) <u>Reactie gemeente</u> <i>Uit de bouwtekeningen bij de verleende vergunningen blijkt dat de goot- en bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 6 m zijn. De verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan was hier al op aangepast en zal ook niet worden gewijzigd.</i> 65.2 Uitbreiding bedrijfscategorie De toegestane milieucategorie is momenteel 1 en 2. Verzocht wordt om deze optie openhouden met onderbouwde argumenten en rapportages en onderzoeken (conform de dan vigerende wet- en regelgeving) zodat dit uitgebreid kan worden naar B4. Er zijn dan in de toekomst geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van de opstallen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Er bestaat geen reden de milieucategorieën te verhogen tot meer dan categorie 2 omdat op deze percelen geen bedrijven zijn gevestigd in een categorie hoger dan 2. Bovendien is het gezien de landelijke omgeving in dit deel van Soest en mogelijke hinder voor omliggende woningen niet wenselijk bedrijven in een hogere categorie dan 2 toe te staan. Categorie 1- en 2- bedrijven zijn nog passend in een omgeving met woningbouw.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
66.	1^e Heezerlaantje 52A en 52B 66.1 Bestaand bedrijfsgebouw Het bedrijfsgebouw (met als huisnummer 52A en 52B) wat op de kavel aanwezig is heeft een goothoogte van 4,55 m en een bouwhoogte (nokhoogte) van 6,30 m. Gaarne dit opnemen en verwoorden in het bestemmingsplan. Het gebouw is gerealiseerd onder bouwvergunning 080087 d.d. 28-7-2008 (wijziging van verleende vergunning nr.: 010223) <u>Reactie gemeente</u> <i>Uit de bouwtekeningen bij de verleende vergunningen blijkt dat de goot- en bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 6 m zijn. De verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan was hier al op aangepast en zal ook niet worden gewijzigd.</i> 66.2 Uitbreiding bedrijfscategorie De toegestane milieucategorie is momenteel 1 en 2. Verzocht wordt om deze optie openhouden met onderbouwde argumenten en rapportages en onderzoeken (conform de dan vigerende wet- en regelgeving) zodat dit uitgebreid kan worden naar B4. Er zijn dan in de toekomst geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van de opstallen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Er bestaat geen reden de milieucategorieën te verhogen tot meer dan categorie 2 omdat op deze percelen geen bedrijven zijn gevestigd in een categorie hoger dan 2. Bovendien is het gezien de landelijke omgeving in dit deel van Soest en mogelijke hinder voor omliggende woningen niet wenselijk bedrijven in een hogere categorie dan 2 toe te staan. Categorie 1- en 2-bedrijven zijn nog passend in een omgeving met woningbouw.</i> <u>Conclusie:</u>

	Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
67.	Perceel G 13172 aan 1^e Heezerlaantje Reclamant is eigenaar van het 1e Heezerlaantje 56 (kadastraal bekend G 13172) maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het aanwezige hoofdgebouw heeft een goothoogte van bijna 6 m (5,7 5m) en een bouwhoogte van 9,5 m. Verzocht wordt om dit op te nemen in het bestemmingsplan, conform bouwvergunning 0902323 dd. 24 juni 2009. De huidige milieucategorie is B4 en deze wordt teruggebracht naar milieucategorieën 1 en 2. Dit is een mogelijke belemmering in het huidige en toekomstig gebruik. <u>Reactie gemeente</u> <i>Uit de bouwtekeningen bij de verleende vergunningen blijkt dat de goot- en bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 7 m dan wel 6 respectievelijk 10 m zijn. De verbeelding bij het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.</i> <i>Er bestaat geen reden de milieucategorieën te verhogen tot meer dan categorie 2 omdat op dit perceel geen bedrijven zijn gevestigd in een categorie hoger dan 2. Bovendien is het gezien de landelijke omgeving in dit deel van Soest en mogelijke hinder van omliggende woningen niet wenselijk bedrijven in een hogere categorie dan 2 toe te staan. Categorie 1-en 2- bedrijven zijn nog passend in een omgeving met woningbouw.</i> Conclusie: Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing Verbeelding De maximale goot- en bouwhoogte aan de voorzijde van de woning 1^e Heezerlaantje 56 zal worden aangepast aan een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m en aan de achterzijde aan een goothoogte van 4 en een nokhoogte van 7 m.
68.	1^e Heezerlaantje 60 De reclamant dient als eigenaar van het 1^e Heezerlaantje 60 (kadastraal bekend onder nummer 9447) een zienswijze in, ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan landelijk gebied, voor zover het betrekking heeft op bovengenoemd perceel inclusief de daarop uitgevoerde bedrijfsvoering/ activiteiten. Betreffende de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan wordt specifieke aandacht gevraagd voor de volgende punten: - de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de huidige bestemming op het perceel. De huidige bestemming moet dan ook positief bestemd worden in het (nieuwe) bestemmingsplan; - met betrekking het uitvoeren van de huidige/toekomstige bedrijfsactiviteit staan in bestemmingsomschrijving de categorieën 1 en 2 genoemd, dit moet echter zijn categorie B4 (huidige categorie); - de lijst van bedrijven in bijlage 2 moeten worden geactualiseerd; - de goothoogte/bouwhoogte moet worden opgenomen conform de destijds verleende bouwvergunning. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het bedrijf is een sloopbedrijf dat in het geldende bestemmingsplan Hees 1998 is bestemd ten behoeve van een bedrijf. Op de verbeelding is aangegeven dat de milieucategorie maximaal 3 is. In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd voor bedrijven met een milieucategorie van maximaal 2. Milieutechnisch is categorie 1 en 2 voor dit bedrijf echter te laag. Daarom zal het perceel op de verbeelding specifiek worden aangeduid ten behoeve van een sloopbedrijf met de huidige milieucategorie, en in de regels worden opgenomen dat maximaal milieucategorie 3.1. is toegestaan.</i> <i>De goot- en nokhoogte blijft als opgenomen namelijk 6 m voor zowel de goot- als de nokhoogte.</i>

	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: - Op het perceel 1^e Heezerlaantje 60 wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sloopbedrijf' opgenomen. Aanpassing regels: - In de regels wordt in artikel 4, lid 1 na sub p een nieuw sub q toegevoegd, luidende als volgt: "q. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sloopbedrijf': een sloopbedrijf tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels;"
69.	2^e Heezerlaantje 4 Na een gesprek met een medewerker van het omgevingsloket is duidelijk geworden dat de gemeente niet wil meewerken aan een bouwvergunning voor een nieuwe woning. Echter, om toch in de toekomst van mantelzorg gebruik te kunnen maken, is er een mogelijkheid om het bestaande woonhuis d.m.v. een kleine uitbreiding (ca. 32m²) geschikt te maken voor dubbele bewoning. Naar aanleiding van de bouwaanvraag van 2010 (ten tijde van de aankoop van het huis) ligt deze uitbreidingsmogelijkheid niet binnen de door de gemeente bepaalde bouwvlek ,maar juist aan de andere zijde van de woning. De bedoeling is dus de bouwvlek zodanig aan te passen om deze uitbreiding toch mogelijk te maken. <u>Reactie gemeente</u> <i>In het bestemmingsplan is het onder voor iedereen gelijke voorwaarden mogelijk op het perceel bij een woning zowel een mantelzorgwoning als een kangoeroewoning te realiseren. Wij verwijzen naar artikel 56 van de regels. Een extra zelfstandige woning met de daarbij behorende bouwwerken leidt tot een verdere verstening van het landschap en is buiten de rode contour niet toegestaan.</i> <i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour.</i> <i>Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

70.	2^e Heezerlaantje 4 A Reclamant verzoekt om het bouwvlak te vergroten. Thans bedraagt dit 6 bij 12 m. Verzoek is dit te vergoten naar 9 bij 15 m zodat het eventueel daadwerkelijk mogelijk wordt een woning van 600m³ te realiseren. Reclamant heeft geen antwoord gehad op de ingediende inspraakreactie van 29 oktober 2012. <u>Reactie gemeente</u> <i>In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een bouwvlak gekregen van 6 bij 12 met een goot- bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 m. In het bestemmingsplan is geen maximale inhoudsmaat meer opgenomen voor woningen. Voor de woning zal wel de standaardmaat voor een bouwvlak worden opgenomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan wordt aangepast en dat het bouwvlak een grootte krijgt van 10 bij 12 m. Uit de administratie van de gemeente blijkt niet dat er een inspraakreactie is ingediend.</i> Conclusie: Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: Op het perceel 2^e Heezerlaantje 4 wordt het standaard bouwvlak van 10 bij 12 m voor een woning opgenomen.
71.	2^e Heezerlaantje 8 Reclamant verzoekt het vlak met de bestemming 'Wonen' te vergroten naar 18 bij 13 m, zoals aangegeven op de tekening bij de zienswijze. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het ontwerpbestemmingsplan staat toe dat 20% van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel met de bestemming Wonen mogen worden gebouwd. Het is niet zonder meer toegestaan 100 m² aan bijbehorende bouwwerken te bouwen. Door de gewenste vergroting van de bestemming Wonen zullen de openheid van het gebied en de doorzichten vanaf het 2^e Heezerlaantje worden aangetast. Bovendien staan ter plaatse van het verzoek waardevolle bomen. Er is – mede gelet op de waarde van het landschap – geen aanleiding om de woonbestemming te vergroten.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
72.	Insingerstraat 19 Reclamant wil zijn huidig agrarisch bedrijf aan de Insingerstraat verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Peter van den Bremerweg. Voor de volledigheid verwijst reclamant naar de nog altijd geldende onderbouwing verwoord in de inspraakreactie 30 oktober 2012. Voor de zienswijze is wederom een onderbouwing bijgesloten (bijlage 1 'Onderbouwing zienswijze') en de reactie van de gemeente op deze inspraakreactie dd. 9 april 2013 (bijlage 2 'Reactie gemeente'). Aanvullend op de eerder geleverde motivatie en overwegingen wordt gesteld: Het bedrijf van ondergetekende is geen nieuw bedrijf. Het bestaat al sinds jaar en dag. De term 'nieuw' bedrijf mag dan ook niet gebruikt worden om concentratie van de bedrijfsactiviteiten te belemmeren, zeg te voorkomen! Het bestaande bedrijf heeft de activiteiten moeten

	verspreiden over meerdere locaties om een juiste schaalgrootte te kunnen behouden en een voldoende economische groene ondergrond te continueren; • Het voorgaande geeft aan dat ondergetekende juist NIET streeft naar een tweede tak van sport' voor de onderneming. Het traditionele karakter van het bedrijf, mits voldoende schaalgrootte en efficiënte bedrijfsvoering is het uitgangspunt. Passend bij het authentieke karakter van Soest (nog); • De voorgestelde locatie voor de woning en de bedrijfsgebouwen aan de Peter van den Breemerweg (achter het Gildeterrein), is geen doorzicht locatie. Er zijn geen zichtlijnen welke worden verstoord door de vestiging van de bedrijfsgebouwen op deze locatie. Dus er is geen sprake dat bebouwing op deze plek de zichtlijnen zou verstoren, vanaf de Eem of vanaf een andere locatie. Dit is door gerealiseerde bebouwing die voor wat betreft gebruiksmogelijkheden nu legaal is, ook blijvend aan het doorzicht onttrokken! Soest zegt een voorstander te zijn van het behoud van het agrarische karakter van het landelijk gebied. Het voorstander zijn wordt graag als doelstelling meegenomen. Uitvoering is echter zeer discutabel ingezet door op grote schaal nevenfuncties al mogelijk te maken en als conditie te stellen voor medewerking op de locatie Peter van den Breemerweg. Reclamant maakt gezien het voorgaande (en de mogelijkheid hebbende dit ook omvangrijk, gedocumenteerd en gemotiveerd toe te lichten) graag gebruik van de gelegenheid een en ander in de Ronde toe te lichten. De bureauwijsheid ofwel de desk research zal worden geconfronteerd met field research ofwel boerenwijsheid. De beweringen/meningen over doorzicht zullen worden gevisualiseerd om de gemeente in staat te stellen een juist besluit te nemen. Inmiddels is de reclamant al meer dan 25 jaar bezig, en ook de gemeente, om tot oplossing te komen voor het agrarisch bedrijf aan de Insingerstraat. Ook de gemeente is van mening dat het bedrijf niet meer thuis hoort in deze woonkern. De nu voorgestelde structuurvisie behorende bij het bestemmingsplan Landelijk gebied biedt dan ook nu niet voldoende soelaas om het agrarisch bedrijf aan de Insingerstraat uit de woonkern te weren. De reclamant heeft inmiddels keer op keer informatie verstrekt tijdens de behandeling van het bestemmingsplan. Keer op keer kosten gemaakt, indien noodzakelijk en leidend tot een juiste formulering geen probleem echter een negatief advies op onze inspraakreactie is niet wat de reclamant van de gemeente verwacht. De gemeente streeft een goede ruimtelijke ordening na en hierbij is het niet logisch dat een veehouderijbedrijf aan de Insingerstraat 19 gehandhaafd blijft in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. <u>Reactie gemeente</u> <i>Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak behorende bij het bestaande agrarische bedrijf aangepast aan de bestaande situatie. De zienswijze is nu geheel gericht op het verkrijgen van medewerking voor een verplaatsing van het bedrijf naar de Peter van den Breemerweg. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening is een volledige nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitgesloten. Het behouden van de bestaande openheid is hierin ons uitgangspunt.</i> <i>Onder nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf wordt verstaan het ontwikkelen van een nieuwe locatie op een plek waar nu nog geen bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf bestaat. Wel is het mogelijk dat uw bedrijf verplaatst naar een bestaande locatie met een agrarische bestemming ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Bijvoorbeeld op een locatie waar inmiddels de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd maar dat nog steeds als zodanig is bestemd.</i> <i>Aan het vraagstuk over een mogelijke aantasting van zichtlijnen wordt niet ingegaan aangezien een nieuw agrarisch bedrijf niet mogelijk is.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
73.	Insingerstraat 15 Reclamant is meegedeeld dat het de bedoeling is om op grond van de structuurvisie kernrandzone Soesterveen maatwerk te leveren.

	Echter die structuurvisie is nog niet vastgesteld en ook het voorontwerp is nog niet verschenen. Derhalve is er sprake van een omgekeerde wereld, immers eerst dient een structuurvisie te worden vastgesteld en pas daarna een bestemmingsplan. Reclamant, die zijn inspraakreactie handhaaft voor een bebouwingsoppervlak voor een opslagruimte van 500 m², verzoekt u dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet in deze vorm. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour.</i> <i>Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven.</i> <i>Verder is het een van de doelen van het bestemmingsplan om een actuele regeling te scheppen voor het landelijk gebied. Hierdoor is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet te vertragen door het eerst opstellen van een structuurvisie.</i> <i>Het verzoek voor een nieuwe loods van 500 m² overschrijdt de op dit moment aanwezige m² aan bedrijfsbebouwing. Een bedrijf ter plekke is in verband met ontwikkelingen in het verleden toegestaan en ook als zodanig bestemd. Een bedrijf is echter niet passend in de omgeving die met name uit woningbouw bestaat. Om deze reden mag ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet worden uitgebreid of verhoogd.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond; Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
74.	Perceel G 9980 en Perceel G 9979 (Insingerstraat/hoek Ganzetrek) De kavels sectie G nr 9980 en sectie G nr 9979 liggen binnen de rode contour van het huidige vigerende bestemmingsplan, zodat een woonbestemming aldaar mogelijk gemaakt kan worden. In de inspraakreactie is er op gewezen dat door van Groen naar Rood mogelijk te maken men niet aan het persoonlijk belang van eigenaren met een reeds bestaande kavel in de rode contour voorbij zou mogen gaan. In het bijzonder niet voorbij gaan aan de wens van de reclamant om op de betreffende kavel sectie G nr 9980 een bouwbestemming te verkrijgen. Door het gedeelte kernrandzone Klein Engendaal/Hees uit het voorontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" te halen ontstaat de mogelijkheid om toch rood gebied met woonbestemming te creëren in het "Landelijk Gebied" en tegemoet te komen aan de wens van de reclamant. Vooralsnog maakt de reclamant bezwaar tegen het uit het Landelijk Gebied halen van de kernrandzone. Dit in het bijzonder omdat de structuurvisie kernrandzone Soesterveen en het bestemmingsplan Landelijk Gebied gelijktijdig door de gemeenteraad zal worden vastgesteld en de termijn van bezwaar waarschijnlijk dan al verlopen is voordat de mogelijkheid inspraak te hebben op de structuurvisie kernrandzone Soesterveen. Mogelijk dat in de structuurvisie kernrandzone Soesterveen alsnog de wens tot bebouwing van bovengenoemde kavel gehonoreerd zal worden. <u>Reactie gemeente</u> <i>De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is opgenomen gaat er van uit dat er onder voorwaarden woningbouw mogelijk is</i>

	<i>op genoemd perceel na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast voor zover deze in overeenstemming is met het aldan van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke en landschappelijke beleid.</i> <i>Doordat de provincie de wijzigingsbevoegdheid voor het gedeelte buiten de rode contour niet had goedgekeurd geldt deze alleen voor de gronden binnen de rode contour. Gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is op deze wijzigingsbevoegdheid geen beroep gedaan. Deze bevoegdheid is ook niet meer actueel nu Soest er over denkt het gebied onder te brengen onder de Kernrandzone Soesterveen.</i> <i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour.</i> <i>Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven. Het plangebied van de structuurvisie vormt een fysiek-ruimtelijke eenheid waardoor ook een aantal percelen binnen de rode contour worden betrokken. Verder is het een van de doelen van het bestemmingsplan om een actuele regeling te scheppen voor het landelijk gebied. Hierdoor is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet te vertragen door het eerst opstellen van een structuurvisie.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
75.	Perceel G 9979 (Insingerstraat /hoek Ganzetrek) In een inspraakreactie heeft de reclamant kenbaar gemaakt dat hij graag een woning wil op perceel Kavel G 9979 en bereid is daarvoor grond af te staan voor eventueel andere doeleinden. De gemeente wil nu ROOD voor GROEN of een RUIMTE voor RUIMTE regeling dan is dit toch een mogelijkheid? Zeker als er in dit gebied toch enkele woningen mogen komen. Het verbaast de reclamant dat er op de Veenzoom wel enkele vergunningen zijn afgegeven zonder dat hier iets tegenover staat. Hieruit blijkt ook dat het voor de een wel mogelijk is en voor de ander niet!? De reclamant wil de gemeente bij deze graag adviseren eens een kijkje te komen nemen op de hoek Insingerstraat - Ganzetrek om met eigen ogen te zien hoe een rommelige bende het is en dat dit alleen maar erger kan worden. Verder wijst de reclamant erop dat de kavels 9980 en 9979 gedeeltelijk in het RODE gebied liggen. <u>Reactie gemeente</u> <i>De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is opgenomen gaat er van uit dat er onder voorwaarden woningbouw mogelijk is op genoemd perceel na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast voor zover deze in overeenstemming is met het aldan van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke en landschappelijke beleid.</i> <i>Doordat de provincie de wijzigingsbevoegdheid voor het gedeelte buiten de rode contour niet had goedgekeurd geldt deze alleen voor de gronden binnen de rode contour. Gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is op deze wijzigingsbevoegdheid geen beroep gedaan. Deze bevoegdheid is ook niet meer actueel nu Soest er over denkt het gebied onder te brengen onder de Kernrandzone Soesterveen.</i>

	<i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour. Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven. Het plangebied van de structuurvisie vormt een fysiek-ruimtelijke eenheid waardoor ook een aantal percelen binnen de rode contour worden betrokken.</i> <i>Verder is het een van de doelen van het bestemmingsplan om een actuele regeling te scheppen voor het landelijk gebied. Hierdoor is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet te vertragen door het eerst opstellen van een structuurvisie.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
76.	Wieksloterweg OZ 11 Al 9 jaar is de reclamant in gesprek met de Gemeente Soest om de situatie op ons perceel te wijzigen. In deze periode heeft de Gemeente Soest al meerdere malen groen licht gegeven voor de bouw van een tweede woning maar telkens wees de provincie het plan af op basis van de toen geldende Ruimte voor ruimteregeling. Aangezien het perceel binnen de kernrandzone blijkt te vallen, is het plan toch onverwachts niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied, wat betreurd wordt. De wijzigingsbevoegdheid om de bouw van een extra woning mogelijk te maken is zelfs verwijderd. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied minder mogelijkheden biedt dan het geldende bestemmingsplan uit 2008. De reclamant heeft begrepen dat het verzoek op een later tijdstip zal worden getoetst aan de nog op te stellen Structuurvisie kernrandzone Soesterveen. De zorg is echter dat de bestemming zoals die nu in het ontwerpplan is opgenomen, definitief zal worden en er geen mogelijkheden meer zijn om de situatie op ons perceel te verbeteren (wat echter wel noodzakelijk is) en er weer niets verandert. Het blijft de wens om de bestaande bijgebouwen en overige zaken te verwijderen en hiervoor in de plaats een kleinschalige woning of een kleinschalig zorgproject op te richten. De reclamant verwacht dat er een passende oplossing komt voor alle partijen en zijn bereid om hierover met de gemeente in gesprek te gaan. Nogmaals vraagt de reclamant hierbij dan ook om een mogelijkheid tot wijziging op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. <u>Reactie gemeente</u> <i>Op grond van het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008 geldt voor dit perceel de Woonbestemming. Een opgenomen wijzigingsbevoegdheid was door Gedeputeerde Staten niet goedgekeurd. Reclamant verwacht een passende oplossing voor zijn perceel nu zij al circa 9 jaar met de gemeente in gesprek zijn. Bij de door hen ingediende zienswijzen hebben zij een aanvullende brief gestuurd. In dit laatste schrijven verzoeken zij de gemeente rekening te houden met enkele voorgestelde maatschappelijke bestemmingen naast een tweede woning op het perceel.</i> <i>Om een nieuwe bestemming in deze fase op te kunnen nemen in het bestemmingsplan is een volledige ruimtelijke onderbouwing vereist met</i>

	<i>noodzakelijke onderzoeken naar bijvoorbeeld milieuaspecten dan wel naar aantasting van de aanwezige flora en fauna. Zonder een dergelijke onderbouwing is het niet mogelijk een juiste afweging te maken tussen aanwezige belangen die kunnen spelen. Daarom wordt het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast aan het verzoek.</i> <i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour. Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven.</i> <i>Verder is het een van de doelen van het bestemmingsplan om een actuele regeling te scheppen voor het landelijk gebied. Hierdoor is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet te vertragen door het eerst opstellen van een structuurvisie.</i> <u>Conclusie:</u> <i>Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.</i>
77.	Perceel G 10219 tussen Veenzoom 1 en 1B Op de inspraakreactie van de reclamanten hebben burgemeester en wethouders van Soest meegedeeld, dat het de bedoeling is op grond van de "Structuurvisie kernrandzone Soesterveen" maatwerk te leveren. Echter die structuurvisie is nog niet vastgesteld en zelfs nog niet eens als voorontwerp beschikbaar. Derhalve zijn de reclamanten van oordeel, dat de omgekeerde volgorde wordt gehanteerd, immers dient eerst de structuurvisie te worden vastgesteld en pas daarna onderhavig bestemmingsplan. Reclamanten, die hun inspraakreactie om een woonbestemming te geven aan perceel G 10219 tussen Veenzoom 1 en Veenzoom 1B handhaven, verzoeken u dan ook om het bestemmingsplan nog niet vast te stellen in elk geval niet in deze vorm. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het kadastrale nummer wordt niet herkend. Gebleken is dat er al een woonbestemming is opgenomen waar nog niet is gebouwd, tussen nummer 1 en 1B. Op dit perceel kan dus nog gebouwd worden. Voor overige bebouwing geldt het volgende: "de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is opgenomen gaat er van uit dat er onder voorwaarden woningbouw mogelijk is op genoemd perceel na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast voor zover deze in overeenstemming is met het aldan van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke en landschappelijke beleid".</i> <i>Doordat de provincie de wijzigingsbevoegdheid voor het gedeelte buiten de rode contour niet had goedgekeurd geldt deze alleen voor de gronden binnen de rode contour. Gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is op deze wijzigingsbevoegdheid geen beroep gedaan. Deze bevoegdheid is ook niet meer actueel nu Soest er over denkt het gebied onder te brengen onder de Kernrandzone Soesterveen.</i>

	<i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour. Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven.</i> <i>Verder is het een van de doelen van het bestemmingsplan om een actuele regeling te scheppen voor het landelijk gebied. Hierdoor is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet te vertragen door het eerst opstellen van een structuurvisie.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
78.	Veenzoom 2 Reclamant wil een bouwvlak van 16 bij 12 m. Ook is er gesproken over een nok hoogte van 8 m in plaats van 7 m en een goothoogte van 4 m in plaats van 3 m en het bouwvlak 5 m opschuiven in de richting van de Veenzoom. De reclamant is van mening dat deze afmetingen nodig zijn om een redelijke in dit gebied passende dubbele woning te realiseren. Ter verduidelijking hiervan is een eenvoudige schets tekening ingeleverd waar een kopie van is gemaakt. De reclamant heeft ook aangegeven om eventueel alle bestaande bebouwing te slopen en dan in overleg met de gemeente 2 vrijstaande woningen in plaats van een dubbele woning te realiseren. Van de genoemde wijzigingen is niets terug te vinden in de reactie van de gemeente. Tevens merkt de reclamant wil nog opmerken, dat niet alle bijgebouwen en de paardrijbak zijn ingetekend op de plankaart. De reclamant vraagt daarom om nog eens goed naar zijn plan te kijken en dit alsnog op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied". <u>Reactie gemeente</u> <i>Het perceel heeft een woonbestemming met de aanduiding voor twee aaneen gebouwde woningen. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar het bouwvlak naar voren richting weg te verplaatsen met 5 m. Een bouwvlak van 16 bij 12 m is niet akkoord omdat dit niet passend is binnen de stedenbouwkundige context van de omgeving. Het bouwvlak wordt dan ook gehandhaafd op 12 bij 12 m. De nokhoogte zal wel worden aangepast naar 8 m nu dat acceptabel is in de stedenbouwkundige context. De maximale goothoogte blijft echter 3 m nu de woningen die georiënteerd zijn op de Veenzoom allemaal een goot van 3 m hebben. Het is niet gewenst hiervan af te wijken.</i> <i>Binnen een woonbestemming worden niet alle bijbehorende bouwwerken op de verbeelding aangegeven. Daar is geen reden voor nu het bestemmingplan voorschrijft waar en tot welk oppervlakte deze mogen worden gebouwd. Ook paardenbakken dienen binnen de bestemming wonen gerealiseerd te worden. De bestaande paardenbak valt buiten het bestemmingsvlak 'Wonen'.</i> <i>Tevens is gebleken dat de woonbestemming aan de noordzijde van het perceel niet gelijk loopt met de scheiding tussen het agrarische gebied en het</i>

	<i>woongedeelte. Hier zal een aanpassing op de verbeelding plaatsvinden.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • Het bouwvlak op het perceel Veenzoom 2 voor de dubbele woning wordt 5 m richting de weg verplaatst; • Op de verbeelding zal de nokhoogte worden gewijzigd in 8 m; • Het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen' zal aan de noordzijde van het perceel worden aangepast aan de bestaande toestand.
79.	Weiland naast Veenzoom 2 In het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is een wijzigingsbevoegdheid voor het naast gelegen perceel <u>L</u>-weiland opgenomen. Volgens dit plan zou het binnen de rode contour mogelijk zijn nieuwe woningen te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" wordt deze mogelijkheid niet opgenomen. Er zijn de nodige kosten gemaakt en er is veel tijd en energie in het plan gestoken, waar nu niets voor terug te zien is. De reclamant overweegt dan ook om een verzoek tot planschade in te dienen. Voor de duidelijkheid: het gaat om 2 nieuwe woningen op een perceel binnen de rode contour. Deze 2 woningen worden steeds afgewezen, omdat er geen medewerking wordt verleend aan nieuwe ontwikkelingen buiten de rode contour. Reclamant ziet dat er voor het gebied Soesterveen en Hees een nieuwe "structuurvisie kernrandzone Soesterveen" wordt opgesteld. Er worden dus weer nieuwe regels opgesteld om in dit gebied iets te kunnen wijzigen of vernieuwen. Het gaat dan om het gebied tussen de Insingerstraat en de sportvelden, een gebied, dat grotendeels buiten de rode contour ligt. Het perceel van de reclamant ligt buiten genoemd gebied, maar binnen de rode contour. De reclamant ziet ook dat de gemeente wel degelijk mee werkt aan nieuwe ontwikkelingen, zelfs een bedrijfsbestemming nota bene buiten de rode contour en in het gebied waar de "Structuurvisie kernrandzone Soesterveen" wordt ontwikkeld. Het verzoek is dan goed naar het plan te kijken en dit op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. <u>Reactie gemeente</u> <i>De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is opgenomen gaat er van uit dat er onder voorwaarden woningbouw mogelijk is op genoemd perceel na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast voor zover deze in overeenstemming is met het alsdan van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke en landschappelijke beleid. Doordat de provincie de wijzigingsbevoegdheid voor het gedeelte buiten de rode contour niet had goedgekeurd geldt deze alleen voor de gronden binnen de rode contour. Gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is op deze wijzigingsbevoegdheid geen beroep gedaan. Deze bevoegdheid is ook niet meer actueel nu Soest er over denkt het gebied onder te brengen onder de Kernrandzone Soesterveen. Het plangebied van de structuurvisie vormt een fysiek-ruimtelijke eenheid waardoor ook een aantal percelen binnen de rode contour worden betrokken. Op de reeds ingediende schetsontwerpen waar reclamant veel kosten voor heeft gemaakt, is op 31 augustus 2011 besloten dat reclamant een nader onderzoek moet laten uitvoeren naar de landschappelijke waarden in het gebied waaruit blijkt dat woningbouw de ruimtelijke kwaliteit in het gebied zal versterken. In dit schrijven is aangegeven dat binnen een termijn van uiterlijk 3 maanden deze nadere gegevens dienen te worden ingediend om een juiste afweging te kunnen maken in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. Uit onze gegevens blijkt niet dat het nadere onderzoek is ingediend.</i> <u>Conclusie:</u>

	Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
80.	Veenzoom 6 Uit het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" dat nu ter inzage ligt blijkt volgens reclamanten dat de zienswijzen van 29-12- 2011, 13-09-2012, 29-10-2012 en van 19-02-2013 zonder inhoudelijke motivering terzijde zijn geschoven. Kopieën van de betreffende vier brieven met de bijbehorende bijlagen zijn als bijlage bij de zienswijze gevoegd. Reclamanten zijn het daar niet mee eens. Honorering van de zienswijzen geeft een goede, zelfs een verbeterde ruimtelijke invulling aan het perceel. Reclamanten verzoeken dan ook om onze de zienswijzen, waarvan de inhoud als hier woordelijk herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, alsnog te honoreren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen. Ook hebben reclamanten vastgesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan slechts een bouwvlak is opgenomen voor de bestaande woning. Ten onrechte is de bestemming "Wonen" niet zo in de plankaart geprojecteerd, dat alle bestaande opstallen daarbinnen vallen. Reclamanten zijn het daar niet mee eens. Reclamanten zijn van mening dat het vlak wat bestemming "Wonen" heeft alle opstallen moet omvatten. Reclamanten zijn tevens van mening dat alle bestaande opstallen moeten worden bestemd zodat ze niet in het overgangsrecht komen te vallen. Reclamanten hebben de bedoelde opstallen aangegeven op de eveneens bij dit schrijven gevoegde bijlage. <u>Reactie gemeente</u> <i>Met de eigenaren van dit perceel zijn vele gesprekken geweest om te bezien wat er mogelijk is. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een verdere versterking van het buiten gebied uitgesloten. Het splitsen van het perceel ten behoeve van twee woningen, in ruil voor sloop van bebouwing en natuurontwikkeling is op grond van de bestaande regels en beleid niet mogelijk. Dit is dan ook de reden waarom bij de beantwoording van de inspraakreacties kon worden volstaan met een korte gemeentelijke reactie.</i> <i>Het perceel ligt wel in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour. Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven.</i> <i>Wel zullen de bestaande bouwwerken deels binnen de woonbestemming worden gebracht. Dat wil zeggen dat de bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming Wonen komen. Wel geldt de algemene voor iedereen geldende regeling dat van het perceel 20% met een maximum van 100 m² bebouwd mag worden met bijbehorende bouwwerken.</i> <i>Voor het bijbehorende voormalige kippenhok (waar wel een vergunning voor was verleend) dat op gronden met de bestemming Agrarisch met waarde ligt zal een aanduiding voor een veldschuur worden opgenomen. Dit gebouw zal niet worden opgenomen in de Woonbestemming.</i> <u>Conclusie:</u>

	Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • Alle bij de woning Veenzoom 6 behorende bijbehorende bouwwerken worden binnen de bestemming Wonen gebracht. • Het voormalige kippenhok krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'.
81.	Veenzoom 8 Uit de vergelijking van de plankaart van het bestemmingsplan "Soesterveen" met de plankaart van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" komt naar voren dat u van perceel Veenzoom 8 een oppervlakte van 40 m² met bestemming "Wonen" wijzigt in de bestemming "Agrarisch met waarden". Dit is niet correct, niet door de gemeente gemotiveerd en heeft niet de instemming van de reclamanten. Bij de burenen van de recalamten aan de Veenzoom 8a wijzigt de gemeente u een groot deel van de bestemming "Wonen" in de bestemming "Bedrijf". Bovendien vergroot de gemeente bij hen het bouwvlak met een oppervlakte van 60m². Aan de Noordoostzijde is er een strook van 2 bij 30 m toegevoegd. Dit is niet correct, niet door de gemeente gemotiveerd en heeft niet de instemming van de reclamanten. Het in mindering brengen bij de een en het toevoegen bij de andere alsmede het wijzigen van de bestemmingen is schetsmatig verbeeld op de bijgevoegde schetsen A en B van de respectievelijke bestemmingsplannen "Soesterveen" en "Landelijk gebied". Op basis van een gelijke behandeling vragen wij u het ontwerpbestemmingsplan ook op het perceel aan de Veenzoom 8 op dezelfde manier aan te passen. Inhoudende de oppervlakte gelijk als bij de burenen met 60m² vergroten en tevens aldaar de bestemming "Wonen" te wijzigen in de bestemming "Bedrijf". <u>Reactie gemeente</u> <i>Ten aanzien van nummer 8: de bestemming behorende bij dit perceel zal als volgt gewijzigd worden: de 40 m² die was gewijzigd in een agrarische bestemming zal wederom in de bestemming "Wonen" worden aangepast.</i> <i>De gronden tussen nummer 8 en nummer 6 zullen in plaats van de bestemming "Agrarisch met waarde", gezien het huidige gebruik, bestemd worden als "Tuin".</i> <i>Het deel van de gronden waarop twee schuren staan - zuidoostelijk van de bedrijfsbestemming van 8a - wordt volledig bij de woonbestemming getrokken. Van een bedrijfsbestemming bij nummer 8 kan geen sprake zijn aangezien op dit perceel geen volwaardig bedrijf gevestigd is.</i> <i>Ten aanzien van nummer 8a: de woonbestemming van de paardenhouderij was niet conform het werkelijke gebruik. Daarom is deze bestemming aangepast naar Bedrijf. Het overige deel behorende bij de woning 8a, blijft conform het bestemmingsplan Soesterveen 2008 bestemd.</i> Conclusie: Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • Ten aanzien van nummer 8: de bestemming behorende bij dit perceel zal als volgt gewijzigd worden: de 40 m² die was gewijzigd in een agrarische bestemming zal wederom in de bestemming "Wonen" worden aangepast;

	- De gronden tussen nummer 8 en nummer 6 zullen in plaats van de bestemming Agrarisch met waarde, worden gezien het gebruik van deze gronden bestemd als Tuin. Het deel van de gronden grenzend aan de bedrijfsbestemming en waar twee schuren op staan wordt ruimer bij de woonbestemming getrokken dan in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding was aangegeven. Van een bedrijfsbestemming bij nummer 8 kan geen sprake zijn aangezien op dit perceel geen volwaardig bedrijf gevestigd is; - Ten aanzien van nummer 8a: de woonbestemming van de paardenhouderij was niet conform het werkelijke gebruik. Daarom is deze bestemming aangepast naar Bedrijf.
82.	Veenzoom 14 Via deze weg wil de reclamant gebruik maken van de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen tegen het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin de grond van zijn toekomstige perceel Veenzoom 14 opgenomen is. Het voorlopig koopcontract met de Gemeente Soest is reeds ondertekend en de overdracht van de grond zal in de zomer van 2013 plaats vinden. In het bestemmingsplan is enkel de woning bestemd voor "Wonen" en alle omliggende grond aangeduid als tuingrond. Deze beslissing is echter te beperkt. In de toekomst heeft de reclamant door deze beslissing geen mogelijkheden tot uitbreiding, zoals uitbouw, onderkeldering of een tweede verdieping. Zaken die gaan spelen voor ons als toekomstig eigenaar. Een vergelijkbare situatie heeft zich afgespeeld op de Wieksloterweg WZ 1B met een toewijzing van een groter perceel rondom de woning bestemd voor "Wonen". Ook de reclamanten is sprake van een voormalige noodwoning met een goothoogte van 3 m, nokhoogte 4 m. Voor de toekomstbestendigheid is een hogere goot- en nokhoogte nodig om een verdieping op de woning te kunnen plaatsen. Tevens is ervoor verdere uitbreiding een verzoek om het bouwvlak, met een bestemming wonen, uit te breiden om in de toekomst een uitbouw te kunnen realiseren. De omringende bijgebouwen zijn op de tekening wel aangegeven. <u>Reactie gemeente</u> <i>De woning zal binnen afzienbare tijd worden verkocht door de gemeente aan reclamant. Er zijn in dat kader geen toezeggingen gedaan dan wel afspraken gemaakt over mogelijke uitbreiding van bebouwing op het perceel. Aangezien sprake is van een noodwoning wordt het bouwvlak met de woonbestemming beperkt gehouden tot het huidige gebouw. Eventueel kan reclamant bij de woning in de tuinbestemming vergunningsvrij bijbouwen.</i> <i>In het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is in de regels aangegeven dat bij noodwoningen geen uitbouwen aan de woning dan wel bijgebouwen bij de woning mogen worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied is dat middels de tuinbestemming onmogelijk gemaakt omdat op gronden met de bestemming 'Tuin' niet gebouwd mag worden.</i> <i>Het perceel Wieksloterweg WZ 1B is ook een voormalige noodwoning. Maar hier is de bestemming uit het bestemmingsplan Soesterveen 2008 overgenomen. Hier is naast het bouwvlak voor de woning zelf een woonbestemming op een deel van het perceel gelegd. Deze bestemming is overgenomen. De ruimtelijke situatie is niet vergelijkbaar aangezien op de Veenzoom sprake is van een tweedelijs bebouwing.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
83.	Veenzoom 14A In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied blijft de woonbestemming gehandhaafd doch zijn de bijbehorende gronden alsmede de opstallen weg bestemd tot "Tuin". De voorschriften voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden en gebruik zijn volstrekt onduidelijk (artikel 30.2 voorschriften behorende bij ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied). Het is voor de reclamant van groot belang dat alle op het perceel aanwezige bebouwing positief wordt bestemd. Indien deze wijziging in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen, zal er een forse waardevermindering optreden van het onroerend goed en het gebruik hiervan. De gemeente kan op dat moment een aanspraak op planschade voortvloeiend uit de bestemmingswijzigingen tegemoet zien.

	Bestudering van de stukken leert dat er geen vastgelegd "beleid" is voor noodwoningen, de vraag is wat de aanduiding van 'Noodwoning' planologisch inhoudt en waarom bebouwing die niet meer zal verdwijnen in werkelijkheid niet kan worden ingepast als een normale woning? Verder is het de vraag of de aanduiding Noodwoning de lading dekt van een "specifieke vorm van wonen" om daar geen verbeteringen aan toe te staan die het wooncomfort verbeteren, in de zin van de duurzaamheid etc. Reclamant verzoekt de gemeenteraad naar aanleiding van bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied voor het perceel Veenzoom 14A zodanig aan te passen dat er een volwaardig "Wonen" van toepassing is in beeld en regelgeving. <u>Reactie gemeente</u> <i>De woning zal binnen afzienbare tijd in eigendom overgaan naar reclamant. Er zijn in dat kader geen toezeggingen gedaan dan wel afspraken gemaakt over mogelijke uitbreiding van bebouwing op het perceel. Aangezien sprake is van een noodwoning wordt het bouwvlak met de woonbestemming beperkt gehouden tot het huidige gebouw. In het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is in de regels aangegeven dat bij noodwoningen geen uitbouwen aan de woning dan wel bijgebouwen bij de woning mogen worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan landelijk gebied is dat middels de tuinbestemming eveneens onmogelijk gemaakt omdat op gronden met de bestemming 'Tuin' niet gebouwd mag worden. Beide regelingen komen op hetzelfde neer.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
84.	Veenpad 12 Voor Veenpad 12 is er een mooie bouwmogelijkheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan van het Landelijk Gebied, met ruim daaromheen de mogelijkheid om op de gronden die bij de woning horen bijgebouwen (max. 100 m²) te realiseren. De bestaande stal is echter niet opgenomen in het vlak met de bestemming "Wonen", graag wil de reclamant dat het bestemmingsplan wordt aangepast zodat de bestaande stal geheel in het vlak van de bestemming wonen valt. In bijlage 1 behorende bij deze zienswijze is dat aangegeven. <u>Reactie gemeente</u> <i>Tegen een aanpassing van de verbeelding door een uitbreiding van de woonbestemming ter plekke van de bestaande schuur bestaat stedenbouwkundig geen bezwaar.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • De bestaande schuur wordt binnen de woonbestemming gebracht.
85.	Dorresteinweg 137 85.1 Bouwvlak Thans is er binnen het vigerend plan een bouwmogelijkheid aangeduid in een bouwvlak die reclamant graag gehandhaafd wil zien. Ter plaatse is al sinds lange tijd een bedrijf c.q. kantoor gevestigd in een éénlaagse bebouwing. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat deze bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan niet meer is opgenomen. Wij nemen aan dat dit abusievelijk is komen te vervallen op de plankkaart. Cliënt houdt zich dan ook het recht voor om indien nodig een procedure tot planschade te voeren als dit onverhoopt nodig mocht blijken.

	<u>Reactie gemeente</u> <i>In het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008 is het perceel bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Een dienstwoning is hier niet toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is dezelfde bestemming opgenomen waarbij een dienstwoning eveneens is uitgesloten. Het bedrijf is niet wegbestemd.</i> 85.2 Verzoek tot bestemmingswijziging naar wonen: Reclamant wijst erop dat op 21 mei 2012 de gemeente schriftelijk een aanbod is gedaan om een deel van het terrein ter beschikking te stellen voor een wandel/fiets route vanaf de Dorresteinweg ter ontsluiting naar het achterliggende weiland gedeelte van het landelijk gebied. Ter compensatie zou de bestemming “Wonen” dan ter plaatse worden toegestaan. Tot op heden is nog geen reactie op het voorstel ontvangen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Eerder is een inspraakreactie ingediend voor dit perceel, waarbij werd gevraagd om de bebouwing een woonbestemming te geven, eventueel in ruil voor wandelpad. De gemeente heeft toen aangegeven dat er geen woningen mogen worden toegevoegd.</i> <i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een ‘Kernrandzone’. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour.</i> <i>Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven.</i> <i>Verder is het een van de doelen van het bestemmingsplan om een actuele regeling te scheppen voor het landelijk gebied. Hierdoor is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet te vertragen door het eerst opstellen van een structuurvisie.</i> Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
86.	Wieksloterweg WZ 1 Hierbij deelt de reclamant mee de voormalige boerderij Wieksloterweg WZ 1 te willen blijven bewonen en als zelfstandig perceel af te splitsen van het agrarische bedrijf, gezien deze aan het einde van dit jaar aan derden wordt overgedragen. Reclamant verzoekt dan ook om de agrarische bestemming (AW) om te zetten in een woonbestemming (W) met een bouwvlak voor de voormalige bedrijfswoning. Het perceel staat juridisch helemaal los van het perceel aan de overzijde van de Wieksloterweg WZ wanneer het agrarisch bedrijf aan het einde van het jaar heeft overgenomen. Het omzetten van de bestemming hangt samen met het verzoek van derden omtrent het vergroten van het bouwvlak en de bouw van een dienstwoning op het agrarische bouwvlak. De bedoeling is om de ruimtelijke kwaliteit van het woonperceel te vergroten door voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te verwijderen. De voormalige boerderij en twee originele bestaande schuren blijven behouden, omdat deze tot de karakteristieke aspecten van het landgoed Pijnenburg behoren. <u>Reactie gemeente</u>

	<i>Het oorspronkelijke perceel aan de noordzijde waar de dienstwoning is gevestigd wordt juridisch losgekoppeld van het bedrijf aan de overzijde. Er is dan sprake van een pand dat privaatrechtelijke geen relatie meer heeft met de agrarische activiteiten. Publiekrechtelijk is er echter nog steeds een relatie op grond van het bestemmingsplan. Het agrarisch bedrijf wordt door deze privaatrechtelijke afsplitsing niet beëindigd. De voormalige agrariër mag blijven wonen. Het pand zal echter niet worden omgezet in een woning met een woonbestemming. Er blijft bestemmingsplantechnisch sprake van een dienstwoning.</i> <i>Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid dat deze dienstwoning wordt gebruikt als plattelandswoning. Hiervoor dient een omgevingsvergunning op grond van artikel 3.5.3 van de planregels, verleend te worden. Dit geeft echter niet de mogelijkheid bij het agrarisch bedrijf een nieuwe dienstwoning te realiseren. In dat geval zou namelijk een verdere verstening van het landelijk gebied worden ontstaan. En dat is juist wat zowel de provincie als ook de gemeente Soest niet wensen.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
87.	Perceel tegenover Wieksloterweg WZ 1 Hierbij deelt reclamant mee dat hij het agrarisch bedrijf aan de Wieksloterweg WZ willen uitbreiden en ontwikkelen tot een volwaardig agrarisch bedrijf met dienstwoning. Hiervoor dient het in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak te worden vergroot met 0,5 ha naar 1,5 ha. Binnen dit bouwvlak is de reclamant voornemens een vrijloopstal, een machineberging, voersilo's en op termijn een nieuwe ligboxenstal te bouwen. Verder wil de reclamant binnen het bouwvlak een dienstwoning bouwen. De voormalige boerderij aan Wieksloterweg WZ 1 kan niet als dienstwoning worden aangemerkt omdat dit perceel na overname aan het einde van dit jaar juridisch los staat van het agrarisch bedrijf, en hierdoor niet tot het agrarisch bedrijf behoort. Daarnaast is deze nieuwe dienstwoning voor de continuïteit van het bedrijf van zeer grote waarde gezien het financiële risico bij de bank. De bank wil een duidelijke aanduiding in het bestemmingsplan. Het onderpand voor de financiering is deze nieuwe bestemming en niet op een onderpand die niet meer betrokken is bij de exploitatie van het melkveebedrijf. De huidige V.O.F zal bij toekenning namelijk ontbonden worden, waarbij de reclamant het bedrijf alleen voortzet vanuit de gewenste en hierdoor ook noodzakelijke dienstwoning. Wij verzoeken u dan ook om de relatielijn met het perceel Wieksloterweg WZ 1 te verwijderen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Bij de agrarische bedrijven zijn de bouwvlakken op grond van bestaande rechten individueel bepaald. Met uitzondering van de Eempolder is de oppervlakte van de bouwvlakken 1 ha. Via een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak vergroot worden met 0,5 ha. Aan deze mogelijkheid zijn voorwaarden verbonden. Zie hiervoor artikel 3.7.4 van de planregels.</i> <i>Reclamant zal daarom bij de aanvraag om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moeten aantonen dat hij kan voldoen aan de voorwaarden. Op dit moment is de toelichting in de zienswijze daarvoor onvoldoende.</i> <i>Het oorspronkelijke perceel aan de noordzijde waar de dienstwoning is gevestigd wordt juridisch losgekoppeld van het bedrijf aan de overzijde. Er is dan sprake van een pand dat privaatrechtelijke geen relatie meer heeft met de agrarische activiteiten. Publiekrechtelijk is er echter nog steeds een relatie op grond van het bestemmingsplan. Het agrarisch bedrijf wordt door deze privaatrechtelijke afsplitsing niet beëindigd. De voormalige agrariër mag blijven wonen. Het pand zal echter niet worden omgezet in een woning met een woonbestemming. Er blijft bestemmingsplantechnisch sprake van een dienstwoning.</i> <i>Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid dat deze dienstwoning wordt gebruikt als plattelandswoning. Hiervoor dient een omgevingsvergunning op grond van artikel 3.5.3 van de planregels, verleend te worden. Dit geeft echter niet de mogelijkheid bij het agrarisch bedrijf een nieuwe dienstwoning te realiseren. In dat geval zou namelijk een verdere verstening van het landelijk gebied worden ontstaan. En dat is juist wat zowel de provincie als ook de</i>

	<i>gemeente Soest niet wensen.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
88.	Wieksloterweg WZ 3 De reclamant begrijpt de redenen voor de afwijzing van zijn verzoek niet. Reclamant ziet geen verlies van doorzicht of ruimtelijk gevoel wanneer er een kleine bungalow in het verlengde van de al bestaande schuur komt. Daarbij was een jaar geleden helemaal geen doorzicht mogelijk door de toen aanwezige beplanting, deze is nu sterk verruimd. Ook gezien recente gebeurtenissen, de complete plaatsing van nummer 3B en de grote verbouwing en plaatsing zeer grote schuur (bijwoning) op nummer 1 lijkt het beleid van dien aard dat de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan past in de kennelijke bestaande visie. Verder ziet reclamant in het bestemmingsplan dat de gevraagde locatie al woongebied is. Reclamant ziet dan wel voordelen voor de gemeente: 1. Er komt een extra gezinsplaats in deze mooie buurt; 2. Er komen extra inkomsten voor de gemeente Soest door deze uitbreiding. Reclamant verzoekt de gemeente hierbij om, op grond van de argumenten, op zijn besluit terug te komen en een woonbestemming/bouwtoestemming te verlenen op zijn te verkavelen gedeelte (zie bijgevoegde tekening "nieuw te bouwen bungalow"). Reclamant is bereid een compensatie (groen voor bruin) bij te dragen voor de ruil van groen oppervlakte naar bruin woonhuis die de groenvoorziening in de rest van het gebied ten goede kan komen. Hoewel wellicht niet geheel relevant in deze procedure merkt reclamant op dat de door hem voorgestelde, kwaliteit toevoegende wijziging mede met zich brengt dat reclamant ook na zijn pensionering in staat zal blijven hier te blijven wonen. <u>Reactie gemeente</u> <i>Het perceel ligt in het gebied waar op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid ontwikkeld kan worden ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als een 'Kernrandzone'. Voor deze zone (de kernrandzone Soesterveen) is het nodig een toetsingskader te ontwikkelen voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn veel initiatieven in dit gebied naar voren gekomen. Uw initiatief is daar een van.</i> <i>Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden is er een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Denk daarbij aan het verbeteren van de kwaliteit van het Soesterveen op het gebied van natuur en ecologie en op het gebied van de toegankelijkheid.</i> <i>De provincie vraagt wel om een visie op de kernrandzones wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour.</i> <i>Soest wil bezien of een dergelijke visie in de vorm van een structuurvisie kan worden opgesteld. Deze dient dan als basis voor de beoordeling van initiatieven. In het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied kunnen wij niet anders dan het terughoudende beleid ten aanzien van ontwikkelingen te handhaven.</i> <i>Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een verdere versterking van het buitengebied uitgesloten. Het splitsen van het perceel ten behoeve van twee woningen, in ruil voor afbraak en natuurontwikkeling is op grond van de bestaande regels en beleid niet mogelijk. Dit is dan ook de reden waarom bij de beantwoording van de inspraakreacties werd volstaan met een korte gemeentelijke reactie.</i> <i>Voor dit perceel is de regeling uit het bestemmingsplan Soesterveen 2008 overgenomen. Verder zijn er geen recente vergunningen voor het perceel Wieksloterweg WZ 3B verleend voor de verbouw van de woning en de bouw van een schuur.</i>

	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
89.	Wieksloterweg WZ 37D en 37E In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" (zie hiervoor bijlage 2 van de zienswijze). Uit deze bijlage blijkt dat slechts een deel van de bestaande bebouwing positief bestemd is. Het bouwvlak kent de bouwaanduiding "twee-aan-een" met een maximale bouwhoogte van 7 m en een maximale goothoogte van 3 m. De situering van het bouwvlak is ter vergelijking met na te melden wijzigingsvoorstellen apart in kaart gebracht (zie hiervoor bijlage 3 van de zienswijze). Primair verzoeken de erven het bouwblok op een andere plaats op het perceel te situeren. Zij voegen daartoe een drietal voorstellen bij (zie hiervoor bijlagen 4, 5 en 6 van de zienswijze). De voorkeur van de erven gaat uit naar voorstel 1 (zie hiervoor bijlage 4, schetsmatig uitgewerkt in de bijlagen 7 en 8 van de zienswijze), vervolgens naar voorstel 3 (zie hiervoor bijlage 3 van de zienswijze) en tenslotte voorstel 2 (zie hiervoor bijlage 5 van de zienswijze). De erven verzoeken tevens in alle drie de varianten de maximale bouwhoogte vast te stellen op 8 m. Wat betreft de aanpassing van de situering zijn de erven van mening dat de door hen voorgestane wijziging een betere verdeling van de bebouwing op het perceel zal opleveren. Daarbij komt dat het perceel ter plaatse van het gewenste bouwvlak ook nu reeds grotendeels is bebouwd. Wat betreft de gewenste nokhoogte zijn de erven van mening dat de voorgestelde wijziging meer past bij woningen van deze tijd. In hun ogen verzet zich niets tegen deze wijziging. Integendeel, de bouwhoogte zou daarmee aansluiten op de feitelijke (en maximale) bouwhoogte van het naastgelegen perceel (Wieksloterweg WZ 39 en 39A). De erven zijn daarmee van mening dat overwegingen van een goede ruimtelijke ordening zich niet verzetten tegen het honoreren van hun primaire verzoek als voormeld. Subsidiair, voor het geval uw raad niet in mocht gaan op voormelde verzoeken, verzoeken de erven uw raad om alle bestaande bebouwing op het perceel, zoals die blijkt uit bijlage 2 van de zienswijze, positief te bestemmen. Het is immers niet wenselijk dat deze reeds lang bestaande bebouwing onder het overgangsrecht komt te vallen en dat zou gebeuren zonder nadere voorziening. <u>Reactie gemeente</u> <i>In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding aangegeven dat ter plaatse twee-aan-een gebouwd kan worden. Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het verschuiven van het bouwvlak, wel tegen het vergroten, verbreden of verspreiden daarvan. Voorstel 1 – waarbij sprake is van 2 vrijstaande woningen – valt daarmee af. Voorstel 3 (de tweede voorkeur van reclamant) is stedenbouwkundig acceptabel, waarbij twee woningen met een bouwvlak per woning van 5 m bij 15 m worden geschakeld. De mogelijk te bouwen bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan de algemene regeling dat bij een woning 20% met een maximum van 100m² gebouwd mag worden. De voorgestelde bouwhoogte van 8 m (in combinatie met een goothoogte van 3 m) is ook stedenbouwkundig acceptabel.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Aanpassing verbeelding: • De grootte van het bouwvlak op het perceel Wieksloterweg WZ 37D en 37E voor een dubbele woning wordt aangepast door deze een breedte van 12 m en een diepte van 15 m te geven;

	• Het bouwvlak wordt verplaatst; • De goot- en bouwhoogte worden aangepast door 3 respectievelijk 8 m daarvoor op te nemen.
90.	Wieksloterweg WZ 39 A Op het perceel Wieksloterweg WZ 39A heeft reclamant een bedrijf voor aanhangwagens. Het verzoek is om het bedrijf positief te bestemmen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het voorstel is om de verbeelding de huidige werkplaats te voorzien van een specifieke functieaanduiding "bedrijfsbestemming". Het Wieksloterweg WZ 39 A kan de op de verbeelding aangegeven woonbestemming behouden. <u>Reactie gemeente</u> <i>Verzoek is om de huidige werkplaats te voorzien van een specifieke functieaanduiding 'bedrijfsbestemming'. Gebleken is dat er sprake is van een klein bedrijf dat ook onder de mogelijke nevenfuncties bij burgerwoningen ter plaatste kan worden uitgevoerd. Daarom zal de woonbestemming (met bedrijf aan huis) worden gehandhaafd.</i> <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Hoofdstuk 3 Samenvatting wijzigingen

In dit hoofdstuk is een opsomming gegeven van de wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Paragraaf 3.1 Wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen

Wijzigingen op verbeelding

Verwijzing naar nr. zienswijze	Wijziging ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen
1	• Op het perceel Birkstraat 117-05 krijgt de schaapskooi de bestemming “Wonen”; • Voor het perceel Birkstraat 146 B wordt de maatvoeringsaanduiding “maximum bebouwingspercentage” veranderd in “28”; • Voor het perceel Birkstraat 135 komt de functieaanduiding “recreatiewoning” te vervallen; • Voor de nieuw te bouwen woning aan de Biltseweg zal de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting – 1” worden opgenomen; • Op het landgoed Ewijkshoeve krijgen de door de provincie genoemde gronden de bestemming “Bos-Natuur” ; • Voor de noodwoningen op de percelen Veenzoom 2C, Wieksloterweg WZ achter nummer 3A, Wieksloterweg WZ 1B, Dorresteinweg achter nummer 86C, Dorresteinweg 76A en Wieksloterweg OZ 23A wordt de bestemming van de aangrenzende gronden gewijzigd in de bestemming “Tuin”.
2	Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” aan de hand van het voorstel van het waterschap aangepast.
4	Op de verbeelding zullen alle gronden van Natuurmonumenten in het gebied Soesterveen worden bestemd als “Natuur-Soesterveen”.
12	Op de verbeelding zal de aanduiding “recreatiewoning” conform de zienswijze worden aangegeven.
13	Op de verbeelding wordt het perceel Grote Melmweg 35 de bestemming “Recreatie – Grote Melmweg 35” conform de bij de zienswijze behorende kaart worden uitgebreid.
15	• Op de verbeelding zal het perceel Kleine Melm 4 en 6 worden aangepast ten behoeve van één woning en zal op de locatie van de aanduiding sba-eb4 een woning worden mogelijk gemaakt met een inhoud van maximaal 600 m3 en een goot- en nokhoogte van 4 respectievelijk 9 meter. • De bouwaanduiding sba-bb vervalt.
18	Het opnemen van een bouwvlak met een lengte van 7,4 m met de bestemming “Wonen” voor de woning naast de werkplaats.
19	Op het perceel Peter van den Bremerweg 7 komt de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - bestaand” te vervallen
20	• Het bouwvlak voor het perceel Peter van den Bremerweg 13 op de verbeelding wordt 20 m in westelijke richting verbreed; • Op de verbeelding wordt op het perceel Peter van den Bremerweg 13 een functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting - 1” opgenomen.
23	Op het perceel Peter van den Bremerweg 19B krijgt de bestaande bedrijfsbebouwing de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – veldschuur”.
25	• De functieaanduiding “bedrijfswoning uitgesloten” voor het perceel Birkstraat 107 vervalt; • Het bouwvlak op het perceel Birkstraat 107 wordt aangepast in die zin dat het Gagelgat en de locaties voor de open wagenloods en de potstal

	daarin passen waarbij een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ter bescherming van de houtopstanden in de dubbelbestemming Waarde – Landschap.
27	Op het perceel Birkstraat 117 wordt, overeenkomstig het huidige gebruik, de verbeelding aangevuld met een 2 ^e functieaanduiding “bedrijfswoning” en met een 2 ^e vlak met de functieaanduiding “hovenier”.
29	- Op het perceel Birkstraat 133 A en op het perceel Birkstraat 133 worden de bestaande woningen ingepast met een bouwvlak met de bouwaanduiding “twee- aaneen”; - De huidige paardenstal op het perceel Birkstraat 133A krijgt de functieaanduiding ‘paardenstal’.
31	Op de verbeelding zal een deel van de bestemming “Tuin” bij het perceel Birkstraat 161 worden gewijzigd in de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding ‘opslag-buiten’: uitsluitend ten behoeve van buiten-opslag.
33	Het bouwvlak voor de woning Birkstraat 116A wordt vergroot.
36	Voor het perceel Birkstraat 130/130A wordt de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ gewijzigd in ‘vrijstaand’.
37	- Het bouwvlak met de bestemming “Bedrijf” en de functieaanduiding ‘dierenasiel’ wordt uitgebreid tot het gehele terrein van het dierenpension Birkstraat 148; - De bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding geluidswal’ op het perceel Birkstraat 148 vervalt.
39	Op de verbeelding wordt het vlak, waarop de wijzigingsbevoegdheid “Wro-zone – wijzigingsgebied 9” van toepassing is, vergroot met het gebied tussen de twee bestaande landhuizen Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6.
40	Op het perceel Amersfoortsestraat 65 wordt de bestemming “Bedrijf” veranderd in de bestemming “Kantoor”.
46	Op het perceel van de atletiekvereniging Pijnenburg wordt de maatvoeringsaanduiding ‘maximale bouwhoogte’ voor een bouwhoogte van maximaal 7 m aangegeven.
47	- Het perceel Bosstraat 96 krijgt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- extra bijbehorende bouwwerken’; - De goot- en bouwhoogte van de woning op het perceel Bosstraat 96 wordt aangepast naar 4 m respectievelijk 7 m; - Het perceel kadastraal aangeduid als G – 10666 in eigendom bij reclamant wordt bestemd als “Tuin”; - Het perceel kadastraal aangeduid als G – 9338 in eigendom bij reclamant wordt deels bestemd als “Tuin”.
49	De verbeelding voor het perceel Wieksloterweg OZ 97 wordt aangepast voor wat betreft het bouwvlak, de goot- en bouwhoogte en de bestemming ‘Tuin’ overeenkomstig de geldende bestemming.
52 en 53	Het perceel Wieksloterweg OZ 109A krijgt de bestemming “Agrarisch met waarde”.
55	- Het bestemmingsvlak behorende bij Jachthuislaan 19 wordt uitgebreid met het bestaande parkeerterrein en het opslagterrein aan de noordwest zijde; - Het bestemmingsvlak behorende bij Jachthuislaan 70 wordt uitgebreid met de aanwezige schuur.
60	Het vlak met de bestemming ‘Sport’ , functieaanduiding ‘manege’ voor het perceel Staalwijklaan 7 wordt verkleind. Het door reclamant benoemde deel wordt bestemd als ‘Bos – Bostuin’
63	De bouwhoogte op de verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de werkelijke hoogte, namelijk 4 m.
64	De begrenzing van de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ voor het perceel G 13025 aan het 1 ^e Heezerlaantje worden in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan Hees 1998.
67	De maximale goot- en bouwhoogte aan de voorzijde van de woning 1 ^e Heezerlaantje 56 zal worden aangepast aan een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m en aan de achterzijde aan een goothoogte van 4 en een nokhoogte van 7 m.
68	Op het perceel 1 ^e Heezerlaantje 60 wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - sloopbedrijf’ opgenomen.
70	Op het perceel 2 ^e Heezerlaantje 4 wordt het standaard bouwvlak van 10 bij 12 m voor een woning opgenomen.

78	- Het bouwvlak op het perceel Veenzoom 2 voor de dubbele woning wordt 5 m richting de weg verplaatst; - Op de verbeelding zal de nokhoogte worden gewijzigd in 8 m; - Het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen' zal aan de noordzijde van het perceel worden aangepast aan de bestaande toestand.
80	- Alle bij de woning Veenzoom 6 behorende bijbehorende bouwwerken worden binnen het bestemmingsplan Wonen gebracht. - Het voormalige kippenhok krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'
81	- Ten aanzien van nummer 8: de bestemming behorende bij dit perceel zal als volgt gewijzigd worden: de 40 m² die was gewijzigd in een agrarische bestemming zal wederom in de bestemming "Wonen" worden aangepast; - De gronden tussen nummer 8 en nummer 6 zullen in plaats van de bestemming Agrarisch met waarde, worden gezien het gebruik van deze gronden bestemd als Tuin. Het deel van de gronden grenzend aan de bedrijfsbestemming en waar twee schuren op staan wordt ruimer bij de woonbestemming getrokken dan in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding was aangegeven. Van een bedrijfsbestemming bij nummer 8 kan geen sprake zijn aangezien op dit perceel geen volwaardig bedrijf gevestigd is; - Ten aanzien van nummer 8a: de woonbestemming van de paardenhouderij was niet conform het werkelijke gebruik. Daarom is deze bestemming aangepast.
84	De bestaande schuur wordt binnen de woonbestemming gebracht.
89	- De grootte van het bouwvlak op het perceel Wieksloterweg WZ 37D en 37E voor een dubbele woning wordt aangepast door deze een breedte van 12 m en een diepte van 15 m te geven; - Het bouwvlak wordt verplaatst; - De goot- en bouwhoogte worden aangepast door 3 respectievelijk 8 m daarvoor op te nemen.

Wijzigingen in regels

Verwijzing naar nr. zienswijze	Wijziging ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen.
1	- In artikel 3, lid 1 vervalt het bepaalde onder "m". De subnummers "n tot en met cc" worden vernummerd tot "m tot en met bb"; - In artikel 3, lid 7, sublid 3 onder "m" wordt de tekst "of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing dat reeds is gesloopt en" geschrapt; - In artikel 34, lid 6 onder k wordt de tekst "of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing dat reeds is gesloopt en " geschrapt; - In artikel 27, lid 2 onder b wordt "m²" gewijzigd in "m³"; - In artikel 34, lid 2, sublid 1 wordt na verwijzing "i" een nieuwe bepaling opgenomen, luidende als volgt: "j. Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting -1 overeenkomstig de bestemming wonen met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' is alleen toelaatbaar indien de op het perceel Biltseweg 31 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt"; - In artikel 56, lid 6 wordt de tekst onder verwijzing "b" als volgt gewijzigd: "b. het baggerdepot heeft een maximale oppervlakte van 20.000 m²"; - In artikel 56, lid 6 wordt onder bepaling "b" een nieuwe bepaling ingevoegd, luidende als volgt: "c. De afwijkingsbevoegdheid mag één keer in een periode van tien aaneengesloten jaren worden gebruikt. Binnen 2 jaar nadat het depot is ingericht, dient het maaiveld te worden hersteld en ingezaaid met gras;" - In artikel 57, lid 3 onder b wordt na "Hoofdstructuur" een nieuwe zin opgenomen, luidende als volgt " , zulks na overleg met de provincie Utrecht"

	- In artikel 57, lid 5 wordt onder b een nieuwe tekst toegevoegd luidende als volgt: “c. De oppervlakte van de binnen de gebiedsaanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied 4’ bestaande en te realiseren bebouwing mag niet meer bedragen dan 3000 m²;” - In artikel 57, lid 5 worden de bestaande bepalingen sub “c tot en met e” veranderd in “d, e en f”; - In artikel 57, lid 5 wordt de nieuwe bepaling d als volgt gewijzigd: “d. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming “Maatschappelijk” in acht worden genomen, met dien verstande dat voor wat betreft de goot- en bouwhoogte een maatvoering van 5 m respectievelijk 7 m is toegestaan.”
3	- In artikel 3, lid 3, sublid 4 komt het bepaalde onder “a” te vervallen. De verwijzingen “b, c, d en e” worden veranderd in “a, b, c en d”; - In artikel 3, lid 4 wordt de bepaling onder “a” verwijderd; - Artikel 3, lid 5, sublid 1 onder a wordt als volgt gewijzigd: “a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bijgebouwen voor niet-agrarische nevenfuncties.” - Artikel 3, lid 5 sublid 1 onder a leden 1 tot en met 6, vervallen; - De eerste zin van artikel 3, lid 5, sublid 1 onder b wordt als volgt gewijzigd: “b. Bij het toestaan van niet-agrarische nevenfuncties worden de volgende bepalingen in acht genomen:” - De bepalingen als genoemd in sublid b onder 1 tot en met 14 worden gehandhaafd en uitgebreid met de volgende bepalingen, genummerd 15 tot en met 20, luidende als volgt: 15. Voor kleinschalige verblijfsrecreatie gelden de volgende regels - Kampeermiddelen mogen uitsluitend aanwezig zijn in de periode vanaf 1 maart tot en met 31 oktober; - Het plaatsen van caravans is niet toegestaan; - Verblijfsrecreatie is toegestaan tot maximaal 15 standplaatsen. 16. Recreatieappartementen zijn toegestaan tot maximaal 15 slaappleatsen; 17. 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; 18. 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; 19. het aantal slaappleatsen bij bed and breakfast mag niet meer bedragen dan 15; 20. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. - Onder de verwijzing “c” van artikel 3, lid 5, sublid 1 wordt de tekst “ruimtelijke onderbouwing” gewijzigd in “advies”. - De tekst in de aanhef van artikel 3, lid 5, sublid 3 wordt als volgt gewijzigd: “Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3, lid 4, sub b ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning met inachtneming van het volgende: - In artikel 3, lid 6, sublid 1 wordt onder de bepaling onder “g” een nieuwe bepaling ingevoegd, luidende als volgt: “h. het telen van ruwvoedergewassen”.
4	In artikel 3, lid 7, sublid 2 wordt in de aanhef na “Bos –Natuur” de tekst ingevoegd, luidende: “en/of in de bestemming ‘Natuur-Soesterveen’”.
6	In artikel 16, lid 3 wordt na het woord terreinafscheidingen de volgende tekst ingevoegd, luidende als volgt: “en militaire oefenobjecten in de vorm van casco-oefengebouwen”
11	In artikel 3, lid 3, sublid 3 wordt de verwijzing onder “d” als volgt gewijzigd: “d. de schuilstal is gelegen op een afstand van te hoogste 50 m van een bouwvlak;”
15	- Artikel 34 lid 2 sublid 2 onder sub d vervalt waardoor sub e tot en met i worden vernummerd van d tot en met h. - In artikel 34 lid 2 sublid 2 wordt toegevoegd sublid 4:

	34.2.4 Voorwaardelijke verplichting bouwen Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding ‘ specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting -3 overeenkomstig de bestemming wonen is alleen toelaatbaar indien de op het perceel Kleine Melm 6 bestaande aangebouwde woning is gesloopt.
16	In artikel 57, lid 6 onder a wordt het getal “20” veranderd in “25”.
18	In artikel 57, lid 8 onder e wordt het getal “308” veranderd in “245”.
19	- In artikel 1, lid 14 wordt een nieuwe tekst toegevoegd, luidende als volgt: “Daarnaast op het uitvoeren van cultuurtechnische diensten en werkzaamheden aan anderen, zoals bijvoorbeeld het maaien van bermen en het schoonmaken van sloten.” - In artikel 4, lid 3 wordt een nieuw sublid 3 opgenomen, luidende als volgt: 4.3.3. Vergroten bestaande bedrijfsgebouwen Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a voor het vergroten van bestaande bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende: a. De vergroting mag niet meer bedragen dan 20% van de netto vloeroppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing; b. De afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast ter plaatse van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bestaand’; c. De vergroting dient binnen het bouwvlak plaats te vinden; d. De vergroting moet passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaan de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit en voor het overige landschappelijk goed worden ingepast; e. De vergroting wordt alleen toegestaan als daarvoor een economische noodzaak bestaat; 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
20	- In artikel 3, lid 5, sublid 2 onder f wordt de tekst “ruimtelijke onderbouwing” gewijzigd in “advies”. - Na artikel 3, lid 4 wordt een nieuw sub c ingevoegd, luidende als volgt: “c. Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting -1 overeenkomstig de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is uitsluitend toelaatbaar indien de grond wordt ingericht conform het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 10 en aldus in stand wordt gehouden.”
25	- Artikel 7, lid 1 onder b wordt als volgt gewijzigd: “b. ter plaatse van de functieaanduiding “museum”; een kenniscentrum dat in verband staat met de paardenhouderij-paardenkamp en daaraan verwante culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het verkopen van goederen die in rechtstreeks verband staan met de toelaatbare activiteiten van de paardenhouderij-paardenkamp, en dat wordt aangewend voor het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's;” - Artikel 7, lid 2, sublid 1 onder 3 wordt als volgt gewijzigd: “3. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan”; - Na artikel 7, lid 2 wordt een nieuw lid 3 ingevoegd, luidende als volgt: “7.3 Afwijken van de bouwregels 7.3.1. Bouw dienstwoning Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 7, lid 2, sublid 1 onder 3 voor het toestaan van een bedrijfswoning binnen het bouwvlak van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning ’ met de functieaanduiding ‘museum’ als bedoeld in dit artikel onder lid 1, sub b , met dien verstande dat: f. de bedrijfswoning uitsluitend wordt toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie/beheer in de zin van artikel 1, lid 27 van de op het perceel gevestigde paardenhouderij-paardenkamp;

	g. de bedrijfswoning alleen kan worden gebouwd binnen het vlak met de bestemming “Cultuur en Ontspanning” met de functieaanduiding ‘museum’; h. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 600 m³; i. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 7 m respectievelijk 9 m; j. ten aanzien van het gebruik van de bedrijfswoning de bepalingen van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 1.28 van toepassing zijn; • Artikel 7. Lid 3 wordt vernummerd tot “artikel 7, Lid 4” • In artikel 7, lid 4 wordt een nieuwe bepaling toegevoegd, luidende als volgt: • “a. parkeren dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden, waarbij moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;” • De bestaande bepalingen in artikel 7, lid 4 worden vernummerd tot “b” en “c”. • Na artikel 7 lid 2 sublid 2 wordt het volgende lid 7.2.3 toegevoegd: 7.2.3 Voorwaardelijke verplichting bouwen Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding ‘ specifieke vorm van cultuur en ontspanning – voorwaardelijke verplichting -1 overeenkomstig de bestemming cultuur en ontspanning is alleen toelaatbaar indien uit nader onderzoek blijkt dat geen handelingen worden verricht die de dood of ernstige beschadiging ten gevolge kan hebben van de houtopstand die beschermd wordt door de bestemming Waarde – Landschap als bedoeld in artikel 48 van deze regels.
27	In artikel 3.2.2 onder a wordt na het woord “toegestaan” toegevoegd: “en tenzij met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal bedrijfswoningen’ op de verbeelding anders is aangegeven”.
31	In artikel 4, lid 1 wordt na sub “s” een nieuw sub “t” ingevoegd, luidende als volgt: “t. ter plaatse van de functieaanduiding ‘opslag-buiten’: uitsluitend ten behoeve van buiten opslag (dus niet inpandig);”
37	• In artikel 4, lid 2, sublid 1 wordt onder de bepaling met verwijzing “e “ een nieuwe bepaling toegevoegd, luidende als volgt: “f. ter plaatse van de functieaanduiding ‘dierenasiel” dienen alle gebouwen en andere bouwwerken binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming te worden gebouwd.” • In artikel 4, lid 2, sublid 4 wordt de tekst onder c als volgt gewijzigd: “c. De bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen (zoals een geluidsscherm of –wal) mag niet meer bedragen dan 5 m. De geluidswerende voorzieningen dienen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning gerealiseerd te worden. Voor de exacte locatie van de geluidswerende voorzieningen moet de situatie van de bedrijfsgebouwen zwaarder wegen dan de situatie van de bedrijfswoning.”
39	In artikel 57.10 wordt onder sublid c het getal “20” veranderd in “25”.
46	Artikel 29.2.1 onder a, sub 4 wordt als volgt aangepast: “4. De bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding ‘ maximale bouwhoogte ’ anders is aangegeven”.
52 en 53	• De tekst van artikel 4, lid 1, sub d wordt verwijderd en de subleden e tot en met w worden vernummerd tot d tot en met v. • Artikel 4 lid 4 sub g vervalt en sub h wordt vernummerd tot g.
68	In de regels wordt in artikel 4, lid 1 onder sub p een nieuw sub q toegevoegd, luidende als volgt: “ q. ter plaatse van de functieaanduiding ‘ specifieke vorm van bedrijf – sloopbedrijf ’: een sloopbedrijf tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels;”.

Wijzigingen in toelichting

Verwijzing naar nr. zienswijze	hoofdstuk nummer	Wijziging ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen
1	4	In hoofdstuk 4.2.3 is onder Birkstraat 117-05 een nieuwe tekst ingevoegd, luidende als volgt: “Birkstraat 117-05 1 woning in schaapskooi <u>Motivering:</u> De woning wordt gebouwd in een schaapskooi, die voor dat doel geheel worden gerenoveerd. Een schaapskooi ter plaatse past in de structuur en is kenmerkend voor het karakteristieke cultuurhistorische beeld langs de Birkstraat. Door de woning wordt het gebied niet versteend. Er staat al een gebouw en er zullen geen nieuwe bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De schaapskooi wordt voorzien van een woonbestemming, waarbij 1 woning (extra) wordt toegestaan.
37	4	In hoofdstuk 4.2.3. is onder Birkstraat 136A een nieuwe tekst ingevoegd, luidende als volgt: Birkstraat 136 A Legaliseren van een bestaande woning. <u>Motivering:</u> De bewoners hebben gevraagd de woning positief in het bestemmingsplan op te nemen omdat: 1. de landschappelijke waarden van het gebied door de woning niet worden aangetast; 2. het gaat om een bestaande woning. Het pand wordt sinds 1983 gebruikt als woning. De huidige bewoners wonen daar sinds augustus 1999. Het laten voortduren van het gebruik van het pand als woning is gerechtvaardigd omdat het pand al sinds 1983 wordt bewoond en het pand als permanente woning in juni 2005 door de huidige eigenaar is gekocht. Door de positieve woonbestemming wordt de bestaande aanwezige woonsituatie gelegaliseerd. Deze bestemming leidt niet tot een conflictsituatie met het aangrenzende dierenpension Camping Kennels vanwege de rechten die het dierenpension op grond van het geldende bestemmingsplan en de bestaande omgevingsvergunning op grond van de Wet milieubeheer heeft. De huidige bedrijfsvoering van het aangrenzende dierenpension wordt door een positieve woonbestemming dan ook niet beïnvloed. De gemeente zal de woning met een strak bouwvlak positief bestemmen waardoor de woning niet kan worden uitgebreid. De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn tot maximaal 100 m² via een aanduiding positief bestemd. Het perceel heeft verder de bestemming “Bos-Bostuin”, waar niet mag worden gebouwd. Het bosgebied wordt door de strakke bestemmingsregeling beschermd. Een positieve woonbestemming heeft ook geen gevolgen voor een mogelijke uitbreiding van het aantal pensionhonden. Uit de als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegde ruimtelijke onderbouwing “perceel Birkstraat 136a” blijkt dat een uitbreiding van het aantal pensionhonden tot maximaal 210 mogelijk is, mits op het terrein een aantal geluidswerende maatregelen wordt getroffen. De aard van deze maatregelen zal bij de aangevraagde revisie van de eerder verleende omgevingsvergunning worden bepaald. Het bestemmingsplan zal een verdere ontwikkeling van het dierenpension en de daarvoor benodigde geluidswerende voorzieningen niet in de weg staan omdat in het bestemmingsplan wordt geregeld dat het bouwvlak op het gehele terrein van het dierenpension komt te liggen en geluidswerende voorzieningen mogen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 5 m binnen het bouwvlak. Daarmee voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een aanmerkelijke verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het huidige perceel van het dierenpension

		ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De nieuw aan te brengen geluidwerende voorzieningen dienen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gerealiseerd te worden. Voor de exacte locatie van de geluidwerende voorzieningen moet de situatie van de bedrijfsgebouwen zwaarder wegen dan de situatie van de bedrijfswoning. “ De Ruimtelijke onderbouwing bestemming “Wonen” voor het perceel Birkstraat 136A wordt als bijlage 6 aan de toelichting gevoegd.
48	4	In hoofdstuk 4.2.3. is onder Opblaashal De Toss een nieuwe tekst ingevoegd, luidende als volgt: “Opblaashal De Toss” Legaliseren van de opblaashal Motivering: “Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de opblaashal als voorziening te realiseren, zij het vanaf oktober tot en met maart. Voor de motivering wordt verwezen naar bijlage 7 ‘Ruimtelijke onderbouwing De Toss’. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage 7 aan de toelichting gevoegd. Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de opblaashal in een grote maatschappelijke behoefte voldoet. Indien deze voorziening opgeheven wordt, zijn er geen andere faciliteiten binnen de gemeente Soest waar de leden van tennisvereniging De Toss in de winter terecht kunnen. De leden zijn dan genoodzaakt uit te wijken naar faciliteiten in omliggende gemeenten. Dit is in strijd met het gemeentelijk sportbeleid.”

Wijzigingen op verbeelding

Perceel/functie	Wijziging
Staalwijklaan 2	Op het perceel Staalwijklaan 2 worden de goot- en bouwhoogte in overeenstemming gebracht met de bestaande goothoogte van 3 m en de bouwhoogte van 5,5 m.
Functieaanduiding "paardenhouderij" binnen de woonbestemming	De functieaanduiding 'paardenhouderij' onder de bestemming "Wonen" komt te vervallen en wordt vervangen door de specifieke functieaanduiding 'paardenstal'.
Inrit tussen panden Korte Brinkweg 61 en 63B	De inrit tussen de panden Korte Brinkweg 61 en 63B krijgt de bestemming "Tuin".
Schakelstation aan Van Weerden Poelmanweg	Het schakelstation aan de Van Weerden Poelmanweg krijgt de specifieke bouwaanduiding 'travo'.
Amersfoortsestraat 67 tot en met 87 onevenzijde	Op de percelen Amersfoortsestraat 67, 67A, 69, 71, 75, 77, 77A, 77B, 79, 79A, 83, 83A, 83B, 85, 85A en 87 is het vlak met de bestemming "Wonen" vergroot, zulks overeenkomstig het huidige gebruik.
Bosstraat aan beide zijden langs de sportterreinen	De groenstroken langs de Bosstraat aan beide zijden langs de sportterreinen krijgen de bestemming "Groen".
Hoek Bosstraat – Wieksloterweg OZ	Op de hoek Bosstraat – Wieksloterweg OZ wordt de bestemming 'Bos- Natuur' gewijzigd in de bestemming "Groen".
Wieksloterweg OZ 95	Op perceel Wieksloterweg OZ 95 wordt het vlak met de bestemming 'Wonen' vergroot, zulks overeenkomstig het huidige gebruik.
Wieksloterweg OZ 27A	Op perceel Wieksloterweg OZ 27A wordt een deel van de bestemming "Tuin" gewijzigd in de bestemming "Agrarisch met waarden", zulks overeenkomstig het huidige gebruik.
Wieksloterweg OZ 29	Op perceel Wieksloterweg OZ 29 wordt het vlak met de bestemming 'Wonen' verkleind. De strook aan de zijkant krijgt de bestemming "Tuin".
Wieksloterweg WZ 25A	Het pad op het perceel Wieksloterweg WZ 25A krijgt de bestemming "Tuin".
Wieksloterweg WZ 25	Op het perceel Wieksloterweg WZ 25 krijgt het weiland de bestemming "Agrarisch met waarden".
Vaarderhoog 5 en 8	Op de perceel Vaarderhoog 5 en 8 wordt een deel van het vlak met de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming "Tuin".
Dorresteinweg 129	Op het perceel Dorresteinweg 129 krijgt de bestaande paardenstalling een maatvoeringsaanduiding voor een goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 7 m.
Wieksloterweg WZ 19 en 19A	Op de percelen Wieksloterweg WZ 19 en 19A worden de bestemmingen aangepast aan het actuele gebruik.
Birkstraat 133 en 133A	- De woningen Birkstraat 133 en Birkstraat 133 A krijgen een op het huidige hoofdgebouw afgestemd bouwvlak. - Op het perceel Birkstraat 133A kan op grond van de mogelijke splitsingsregeling voor cultuurhistorisch waardevolle panden (artikel 34.3.3), een woning worden gerealiseerd. Omdat in het hoofdgebouw naast de reeds bestaande woning (133) ook een woning aanwezig is op de 'deel' zal de verbeelding worden aangepast door het opnemen van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' woningen

	waardoor uitsluitend twee woningen op het perceel mogelijk worden.
Amersfoortsestraat 75A	De bestaande bijbehorende bouwwerken op het perceel Amersfoortsestraat 75 in het vlak met de bestemming 'Bos – Bostuin' krijgen de specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken.
Staalwijklaan 8	Het vlak met de bestemming "Wonen" wordt zodanig getekend dat de bestaande bedrijfsgebouwen buiten het vlak vallen en de blokhut binnen het vlak.
Staalwijklaan 5	Het bouwvlak wordt uitgebreid achter de paardenbak conform bestaande toestand.
Dolderseweg 9	Bij de woning is de maatvoering voor de goot- en bouwhoogte abusievelijk vergeten op te nemen. Deze wordt 6 respectievelijk 9 m.
Birkstraat 150	Bij camping Monnickenbosch wordt de wijzigingsbevoegdheid van de strook grond aan de westzijde van de verbeelding verwijderd aangezien deze niet conform het in bijlage 9 van de regels omschreven rapport was opgenomen.
Eemweg 2	Het bebouwingspercentage in verband met uitbreidingsplannen van voetbalvereniging VVZ'49, wordt aangepast naar 2,5%

Wijzigingen in regels

Artikel nummer in ontwerp	Wijziging
1, lid 28	Bedrijfsmatige exploitatie/beheer wordt als volgt omschreven: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, in een omvang passend bij ten minste één fte.
1, lid 27	Na artikel 1, lid 27 wordt een nieuw lid 29 ingevoegd, luidende als volgt: 1.29 bedrijfsvloeroppervlak: de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten.
1, lid 30	De tekst in artikel 1, lid 30, wordt gewijzigd in: 1.32 bestaand: a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd. b. bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het betreffende gebruiksverbod.
1, lid 32	Na lid 32 (bestemmingsvlak) wordt een nieuw lid 34 ingevoegd, luidende als volgt: 1.35 bevoegd gezag: Bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
1, lid 41	Na lid 41 (bijbehorend bouwwerk) wordt een nieuw lid 45 ingevoegd, luidende als volgt: 1.45 carport: een overdekte stallingruimte voor personenauto's en/of andere voertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak.
1, lid 41	Na lid 41 (bijbehorend bouwwerk) wordt een nieuw lid 46 ingevoegd, luidende als volgt: 1.46 commissie voor welstand en monumenten: Onafhankelijke commissie die adviezen levert op het gebied van welstand en monumenten aan het gemeentebestuur.
1, lid 48	Na lid 48 (ecologische verbingszone) wordt een nieuw lid 54 ingevoegd, luidende als volgt: 1.54 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, lid 49	Na lid 49 (erf- en terreinafscheiding) wordt een nieuw lid 55 ingevoegd, luidende als volgt: 1.55 evenement: een voor het publiek toegankelijke, verplaatsbare, georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week.
1, lid 50	Na, lid 50 (extensieve recreatie) wordt een nieuw lid 57 ingevoegd, luidende als volgt: 1.57 fte: Fte is een rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of de personeelssterkte wordt 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 $0,6 \times 38 = 22,8$ uur.
1, lid 67	Na, lid 67 (internetwinkel) wordt een nieuw lid 75 ingevoegd, luidende als volgt: 1.75 inrichtingsplan: een inrichtingsplan is een verbeelding of tekening op schaal 1 : 1000 van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor een perceel of gebied met een daarbij behorende beschrijving.
1, lid 74	Een kleinschalige horecagelegenheid wordt als volgt omschreven: 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.
1, lid 79	Na lid 79 (mantelzorg) wordt een nieuw lid 88 ingevoegd, luidende als volgt: 1.88 monument: bouwwerken welke krachtens de Monumentenwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.”
1, lid 81	Na lid 81 (nevenfunctie) wordt een nieuw lid 91 ingevoegd, luidende als volgt: 1.91 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, lid 90	De tekst in lid 90 recreatiewoning wordt gewijzigd en als volgt gewijzigd: 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, lid 94	Na lid 94 (seksinrichting) wordt een nieuw lid 105 ingevoegd, luidende als volgt: 1.105 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, lid 96	Na lid 96 (Staat van bedrijfsactiviteiten) wordt een nieuw lid 108 ingevoegd, luidende als volgt: 1.108 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis: de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die deel uitmaakt van deze planregels.
1, lid 96	Na lid 96 (Staat van bedrijfsactiviteiten) wordt een nieuw lid 109 ingevoegd, luidende als volgt: 1.109 Staat van horeca-activiteiten: de Staat van horeca-activiteiten, die deel uitmaakt van deze regels.
1.lid 97	Na lid 97 (straatmeubilair) wordt een nieuw lid 111 ingevoegd, luidende als volgt: 1.111 streek:

	in het landschap voorkomend lineair element van landschappelijke waarde bestaande uit een waterloop met opgaande beplanting, waarlangs veelal een pad is gelegen.
1, lid 101	Na lid 101 (verbeelding) wordt een nieuw lid 115 ingevoegd, luidende als volgt: 1.115 verblijfsrecreatief terrein terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of andere recreatieverblijven ten behoeve van recreatief nachtverblijf.
1, lid 105	De tekst van artikel 1, lid 105 wordt als volgt gewijzigd 1.119 volwaardig agrarisch bedrijf Een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste één fte.
1, lid 105	Na lid 105 (volwaardig agrarisch bedrijf) wordt een nieuw lid 120 ingevoegd, luidende als volgt: 1.120 vliesgevel: een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel tenminste 0,5 m is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm ³ per seconde per m ² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).
1, lid 110	Na lid 110 (woning) wordt een nieuw lid 125 ingevoegd, luidende als volgt: 1.125 woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.
1, lid 111	Na lid 111 (zakelijke dienstverlening) wordt een nieuw lid 127 ingevoegd, luidende als volgt: 1.127 zijdelingse perceelsgrens: de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt.
1	De bestaande leden “1 tot en met 114” worden vernummerd tot “1 tot en met 130”.
2	De tekst van artikel 2 wordt gewijzigd in: 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. afstand tussen gebouwen de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen. c. bruto vloeroppervlakte van een gebouw gemeten (op alle bouwlagen voor zover de hoogte ter plaatse tenminste 1.5 m bedraagt) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

	d. netto vloeroppervlakte van een gebouw binnen de afgewerkte omtrek wanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 m hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten. e. dakhelling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. f. 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. g. bouwhoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. h. 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. i. 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. j. breedte, lengte en diepte van een gebouw tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren. k. verticale bouwdiepte van een bouwwerk vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend. l. 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 m bedraagt.
--	--

	b. relatie indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak. c. 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. d. 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.	
3, lid 1	• Onder sub f vervalt het woord “uitsluitend”; • Onder sub p vervalt het woord “uitsluitend”; • De tekst in artikel 3, lid 1, sub r wordt aangevuld met de volgende tekst: “met daaraan verwante culturele, maatschappelijke, educatieve en maatschappelijke activiteiten, die in verband staan met deze aanduiding”.	
3, lid 2, sublid 2	In artikel 3, lid 2, sublid 2 vervalt het bepaalde onder “c”. De verwijzing onder “d” wordt vernummerd tot “c”.	
3, lid 2, sublid 4	In de tabel van de bepaling onder c wordt toegevoegd:	
	erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	1,5 m
3, lid 3, sublid 1	De bepaling onder “c” wordt als volgt gewijzigd: “c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak;”.	
3, lid 3, sublid 2	De verwijzing onder “f” wordt als volgt gewijzigd: “f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat aan het gestelde onder ‘e’ en aan de overige bepalingen in dit lid wordt voldaan.”	
3, lid 3, sublid 3	In de bepaling onder “g” wordt de tekst “ruimtelijke onderbouwing” gewijzigd in “advies”.	
3, lid 3, sublid 4	In de bepaling onder nieuw “d” wordt de tekst “ruimtelijke onderbouwing” gewijzigd in “advies”.	
3, lid 3, sublid 5	In de bepaling onder “e” wordt de tekst “ruimtelijke onderbouwing” gewijzigd in “advies”.	
3, lid 3, sublid 6	Na artikel 3, lid 3, sublid 5 wordt een nieuw artikel 3, lid 3, sublid 6 ingevoegd, luidende als volgt: “3.3.6 Vergroten bedrijfswoning opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorische panden Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b om een grotere bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:” a. de bedrijfswoning is opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden dan wel is een onderdeel van een pand dat is opgenomen op deze lijst; b. voor de vergroting mag uitsluitend het aangebouwde deel worden gebruikt; c. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting -	

	behouden blijft; d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.”
3, lid 4	• In artikel 3, lid 4 wordt onder a een nieuw sublid “b” ingevoegd, luidende als volgt: “b. het gebruik van een dienstwoning als zelfstandige burgerwoning door derden dan de hoofdgebruiker van het agrarisch bedrijf, is niet toegestaan.” • Na sub b wordt een nieuw sub c ingevoegd, luidende als volgt: “c. Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting -1’ overeenkomstig de bestemming “Agrarisch met waarden” is uitsluitend toelaatbaar indien de grond wordt ingericht conform het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 10 en aldus in stand wordt gehouden.”
3, lid 5, sublid 2	In de bepaling onder b wordt de tekst “niet-agrarische nevenactiviteit” gewijzigd in “zorgboerderij”.
3, lid 5, sublid 3	In artikel 3, lid 5, sublid 3 wordt sub c verwijderd; In artikel 3, lid 5, sublid 3 wordt na de bepaling onder “e” een nieuwe bepaling “f” toegevoegd, luidende als volgt: “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.” De bepalingen in artikel 3, lid 5, sublid 3 worden vernummerd.
3, lid 5, sublid 4	Dit artikel vervalt.
3, lid 6, sublid 3	Artikel 3, lid 6, sublid 3 wordt als volgt gewijzigd: “Onverminderd de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding “parkeerterrein”, zijn werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 slechts toepasbaar, indien daardoor de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies wordt aangetoond.”
3, lid 7, sublid 1	• De bepaling onder sub j wordt aangevuld met de volgende tekst: “Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouw als bedoeld onder s;” • De bepaling onder sub s wordt aangevuld met de volgende tekst: “Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.”
3, lid 7, sublid 2	In artikel 3, lid 7, sublid 2 wordt na de bepaling onder “c” een nieuwe bepaling “d” ingevoegd, luidende als volgt: “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, lid 7, sublid 3	• De bepaling onder sub i wordt aangevuld met de volgende tekst: “Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder n;” • De bepaling onder sub n wordt aangevuld met de volgende tekst: “Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn. “
3, lid 7, sublid 4	• In de aanhef van dit lid wordt tussen het woord “artikel” en het woord “te” de volgende tekst ingevoegd, luidende als volgt: “met een wijziging van het bestemmingsplan”; • De bepalingen onder a tot en met j worden aangevuld met de volgende nieuwe bepalingen: “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 verbetering van het dierenwelzijn; l. de uitbreiding bijdraagt aan vermindering van de milieubelasting; m. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid;”. • Verwijzing “k” wordt aangeduid als verwijzing “n”. De bepaling onder sub n wordt aangevuld met de volgende tekst: “Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.” • De bepaling onder sub f wordt aangevuld met de volgende tekst: “Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder o;”
4, lid 1	Na sub a van het eerste lid zal na het woord “alsmede” het woord “uitsluitend” worden toegevoegd. Onder b, c en d wordt het woord “uitsluitend” verwijderd.
4, lid 2, sublid 2	In artikel 4, lid 2, sublid 2 vervalt het bepaalde onder “d”.
4, lid 2, sublid 4	De tekst onder het bepaalde sub “c” vervalt en wordt vervangen door een nieuwe bepaling sub “c”, luidende als volgt: “c. De bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen (zoals een geluidsscherm of –wal) mag niet meer bedragen dan 5 m. De geluidswerende voorzieningen dienen binnen het bouwvlak en na de achtergevel van bebouwing gerealiseerd te worden.”
4, lid 3, sublid 1	In de bepaling onder “d” wordt de tekst “ruimtelijke onderbouwing” gewijzigd in “advies”.
4, lid 3, sublid 2	Na artikel 4, lid 3, sublid 1 wordt een nieuw artikel 4, lid 3, sublid 2 ingevoegd, luidende als volgt: <i>Vergroten bedrijfswoning opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorische panden</i> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b om een grotere bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende: a. de bedrijfswoning is opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden dan wel is een onderdeel van een pand dat is opgenomen op deze lijst; b. voor de vergroting mag uitsluitend het aangebouwde deel worden gebruikt; c. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft; d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.
4, lid 4	Dit artikel “voorwaardelijke verplichting” vervalt.
4, lid 5	• wordt vernummerd tot “4, lid 4 Specifieke gebruiksregels” • In dit artikel wordt na sub f een nieuw sub g ingevoegd, luidende als volgt: “g. Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting - 1' overeenkomstig de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenpraktijk' is alleen toelaatbaar indien de op het terrein aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het terrein wordt ingericht met een groenstrook grenzend aan het perceel Wieksloterweg OZ 109 , zoals op de verbeelding aangeduid en bestemd met de bestemming “Bos-Bostuin” als bedoeld in artikel 5;” • Het bestaande sub g wordt vernummerd tot sub “h”.
4, lid 5, sublid 1	• In de bepaling onder a worden de woorden “geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd” gewijzigd in de volgende tekst: “vergelijkbaar zijn met activiteiten die behoren tot de categorieën, zoals genoemd in artikel 4, lid 1 onder a;” • In de bepaling onder c wordt de tekst “ruimtelijke onderbouwing” gewijzigd in “advies”.
4, lid 6, sublid 1	• Wordt vernummerd tot 4.5 Afwijken van de regels • De tekst in de bepaling onder “j” wordt aangevuld met de volgende bepaling: “Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder s.” • De tekst in de bepaling onder “s” wordt aangevuld met de volgende bepaling:

	"Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn."
4, lid 7	Wordt vernummerd tot 4,6 Wijzigingsbevoegdheid
5, lid 3	De bestaande tekst van artikel 5, lid 3 vervalt en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: ingevoegd: "Het bevoegde gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende: a. het totale oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m ² en de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m; b. er mag alleen worden gebouwd achter de voorgevelbouwgrens."
7, lid 2, sublid 1	- De bepaling onder sub 3 wordt als volgt gewijzigd "bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;" - De bepaling onder 5 wordt als volgt gewijzigd: "5. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument nadere eisen stellen met betrekking tot de afstand die nieuwe bebouwing ten opzichte van het rijksmonument in acht moet nemen." - Na de bepaling onder 3 wordt een nieuwe bepaling 4 ingevoegd, luidende als volgt: "Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, en (half)verharding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;" - De bestaande verwijzingen 4 en 5 worden aangeduid als "5" en "6"
7, lid 3	Na artikel 7, lid 2, sublid 1 wordt een nieuw artikel 7, lid 3 ingevoegd, luidende als volgt: 7.3. Afwijken van de bouwregels Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 7 lid 2, sublid 1 onder sub 3 voor het toestaan van een bedrijfswoning binnen het bouwvlak van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' met de functieaanduiding 'museum' als bedoeld in dit artikel onder lid 1, sub b, met dien verstande dat: - de bedrijfswoning uitsluitend wordt toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie/beheer in de zin van artikel 1, lid 27 van de op het perceel gevestigde paardenhouderij-paardenkamp; - de bedrijfswoning alleen kan worden gebouwd binnen het vlak met de bestemming "Cultuur en Ontspanning met de functieaanduiding 'museum'"; - de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 600 m³; - de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 7 m respectievelijk 9 m; - ten aanzien van het gebruik van de bedrijfswoning de bepalingen van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 1.28 van toepassing zijn; - de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde. Artikel 7.3 "Specifieke gebruiksregels", wordt vernummerd tot 7.4.
9, lid 3, sublid 1	De tekst "ten behoeve van de opslag, mits wordt aangetoond dat de opslag voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, de verkoopvloeroppervlakte op maaiveldniveau niet wordt vergroot en de kelder wordt gerealiseerd onder een bestaand gebouw" wordt gewijzigd in een nieuwe tekst, luidende als volgt: "ten behoeve van het bedrijf, mits wordt aangetoond dat de kelder voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, de kelder wordt gebruikt conform de functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel – foeragehandel en de kelder wordt gerealiseerd onder een gebouw."
9, lid 4	In de bepaling onder sub b wordt het getal "25" gewijzigd in "30".
14, lid 1	- In de bepaling onder sub a wordt het getal "20" gewijzigd in "25"; - In de bepaling onder sub d wordt het woord "clubhuis" verwijderd en vervangen door de volgende tekst: "clubhuizen met overnachtingsmogelijkheden"
14, lid 5, sublid 1	De tekst in de bepaling onder "i" wordt gewijzigd door "onder h en i van dit lid" te vervangen door "onder g en h van dit lid" De tekst in de bepaling onder "i" wordt aangevuld met de volgende bepaling: "Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder r."

	De tekst in de bepaling onder “r” wordt aangevuld met de volgende bepaling: “Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.”
21, lid 1	De bestaande tekst van artikel 21, lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: “21.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Albertsdorp' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten, kantines en paviljoens; b. zomer- en recreatiewoningen; c. één bedrijfswoning; d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.”
22, lid 1	De bestaande tekst van artikel 22, lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: 22.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Boslust' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten; b. zomer- en recreatiewoningen; c. één bedrijfswoning; d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.”
23, lid 1	De bestaande tekst van artikel 23, lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: 23.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - De Birk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: e. verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten; f. een kampeerterrein voor tenten en toercaravans; g. seizoenstandplaatsen;; h. een zwembad; i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen. met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.
24, lid 1	De bestaande tekst van artikel 24, lid 1 onder a komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: “a. verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten, kantines en paviljoens;”
25, lid 1	De bestaande tekst van artikel 25, lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: “25.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eerste Aanleg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

	j. verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten,; k. zomer- en recreatiewoningen; l. jaarstandplaatsen; m. een kampeerterrein voor tenten en toercaravans; n. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten; o. twee bedrijfswoningen;” p. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.”
26, lid 1	De bestaande tekst van artikel 26, lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: “26.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Het Bossch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. verblijfsrecreatie f terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten; b. horeca in de categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten; c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen; d. de bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, kleinschalige kinderopvang, sanitaire voorzieningen, speelvoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen waaronder houden van hobbypaarden, wegen en voet- en fietspaden.”
27, lid 1	De bestaande tekst van artikel 27, lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: “27.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Jachthuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten, kantines en paviljoens; b. zomer- en recreatiewoningen; c. één bedrijfswoning; d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.”
28, lid 1	De bestaande tekst van artikel 28, lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: “28.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Monnickenbosch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: q. Verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten, kantines en paviljoens; r. zomer- of recreatiewoningen; s. een kampeerterrein voor tenten en toercaravans;

	t. seizoenstandplaatsen en jaarstandplaatsen; u. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en berguimten; v. één bedrijfswoning; w. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.”
34, lid 1	De bestaande tekst onder sub “i” komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe tekst, luidende als volgt: “i. ter plaatse van de functieaanduiding ‘paardenstal’: een stal voor het hobbymatig houden van paarden;”
34, lid 2	De tekst in artikel 34, lid 2, sublid 1 onder “e” wordt gewijzigd in: “e. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen ‘maximale goot- en bouwhoogte’, ‘maximale bouwhoogte’ en ‘maximum volume’ aangegeven maten en inhoud;” In de tekst van artikel 34, lid 2, sublid 2 onder b wordt in de eerste zin na de woorden “bijbehorende bouwwerken” de woorden “buiten het bouwvlak” ingevoegd
34, lid 3	In artikel 34, lid 3, sub 1 vervalt de tekst onder “c”. In artikel 34, lid 3, sublid 1 wordt de tekst onder “d” vernummerd tot “c” en gewijzigd in: “c. artikel 34, lid 2 sublid 1 onder e om een grote inhoudsmaat toe te staan, met inachtneming van het volgende: 1. De inhoud van de woning mag worden vergroot tot ten hoogste 800 m³; 2. De vergroting van de woning dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden; 3. De aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen schriftelijk advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.”
34, lid 3	In artikel 34, lid 3, sublid 2 wordt de tekst van de aanhef “Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2.1, teneinde woningsplitsing in twee woningen toe te staan, met inachtneming van het volgende:” gewijzigd in: “Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 34, lid 2, sublid 1 teneinde woningsplitsing in een bouwvlak met de bestemming “wonen” toe te staan, zulks met inachtneming van het volgende:” In artikel 34, lid 3, sublid 2 wordt de bepaling onder a gewijzigd in: “a. de inhoud van het gebouw binnen het bouwvlak, exclusief de bijbehorende bouwwerken, dient ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning minimaal 800 m³ te bedragen;” In artikel 34, lid 3, sublid 2 wordt de bepaling onder b gewijzigd in: “b. na de splitsing de woningen een inhoud hebben van ten minste 400 m³:” In artikel 34, lid 3, sublid 2 wordt de bepaling onder c gewijzigd in: “c het aantal woningen na splitsing binnen het bouwvlak ten hoogste 2 bedraagt;” In artikel 34, lid 3, sublid 2 wordt in de bepaling onder f de tekst “en dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit” verwijderd; In artikel 34, lid 3, sublid 2 wordt na de bepaling met de verwijzing “f “een nieuwe bepaling toegevoegd, luidende als volgt: “g. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming ‘wonen’, zij het

	dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m²;" De bepaling met de verwijzing "g" wordt vernummerd tot "f". De daarin opgenomen woorden 'ruimtelijke onderbouwing' worden gewijzigd in "advies"; In artikel 34, lid 3, sublid 3 wordt na de bepaling met de verwijzing "g" een nieuwe bepaling "h" toegevoegd, luidende als volgt: "h. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming 'wonen', zij het dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woning niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m²;" De bepaling met de verwijzing "h" wordt vernummerd tot "i". De daarin opgenomen woorden 'ruimtelijke onderbouwing' worden gewijzigd in "advies";
34, lid 5	De tekst in artikel 34, lid 5, sublid 1 wordt onder "i" als volgt gewijzigd: "de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid." De tekst in artikel 34, lid 5, sublid 3 vervalt; Artikel 34, lid 5, sublid 4 wordt vernummerd tot artikel 34, lid 5, sublid 3
35, lid 2, sublid 1	In artikel 35, lid 2, sublid 1 vervalt de bepaling genoemd onder "b". De bepaling onder "c" wordt vernummerd tot "b"
52, lid 3	In artikel 52, lid 3 onder "b" worden de woorden "buiten het bouwvlak" verwijderd
52, lid 5	Na artikel 52, lid 4 wordt een nieuw lid 5 ingevoegd, luidende als volgt: "52.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering x. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 52 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. y. Het bepaalde in lid 52.5.a. geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan." Het bestaande artikel 52, lid 5 "Maximum goothoogte" wordt vernummerd tot artikel 52, lid 6 waarbij de tekst wordt gewijzigd in: "52.6 Maximum goothoogte Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142 graden snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie figuur in lid 52.7: figuur maximale goothoogte) z. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van

	142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten en op bebouwing in bouwvlakken met de bestemming “Agrarisch met waarden” als bedoeld in artikel 3. aa. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen”
52, lid 6	Het bestaande lid 6 wordt vernummerd tot “lid 7”.
52, lid 7	Artikel 52, lid 7 vervalt.
53, lid 1	In artikel 53 wordt een nieuw lid 1 ingevoegd, luidende als volgt: “53.1 Gebruik van gronden en bouwwerken Onverminderd het bepaalde in artikel 59 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen. “ Het bestaande lid 1 wordt vernummerd tot lid “2 “ waarbij onder b na “gronden”de volgende tekst wordt ingevoegd”: “buiten het bouwvlak met bestemmingen waar niet mag worden gebouwd”
55, lid 4	In de bepaling onder sub “b”wordt het woord ‘wegverkeerslawaaï’ vervangen door ‘spoorweglawaaï’
56, lid 6	De bestaande verwijzingen onder d tot en met h worden vernummerd tot “e, f, g, h en i”
57, lid 2	Achter het woord “Bos – Natuur” wordt toegevoegd “als bedoeld in artikel 6”
57, lid 3	In de tekst van de aanhef wordt achter de woorden “de bestemming ‘Sport’” ingevoegd: “als bedoeld in artikel 29” Na de bepaling onder b wordt een nieuwe bepaling “c” ingevoegd, luidende als volgt: “c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast als blijkt dat de provincie Utrecht van oordeel is dat op grond van de Boswet voldoende wordt gecompenseerd;” De bestaande verwijzingen “c, d, e en f” worden aangeduid als “d, e, f en g”
57, lid 4	In de tekst van de aanhef wordt achter de woorden “de bestemming ‘Wonen” ingevoegd: “als bedoeld in artikel 34” In de bepaling onder c wordt de tekst als volgt aangevuld “De sloop van deze gebouwen dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;”
57, lid 5	In de tekst van de aanhef wordt achter de woorden “de bestemming ‘Maatschappelijk’” ingevoegd: “als bedoeld in artikel 14” In dit artikel wordt een nieuwe bepaling opgenomen, luidende als volgt: “c. de oppervlakte van de binnen de gebiedsaanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 4” bestaande en te realiseren bebouwing mag niet meer bedragen dan 3000 m2;” De subleden c, d en e worden vernummerd tot d, e en f Het nieuwe sublid d wordt gewijzigd, luidende als volgt: “d. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming “Maatschappelijk” in acht worden genomen, met dien verstande dat voor wat betreft de goot- en bouwhoogte een maatvoering van 5 m respectievelijk 7 m is toegestaan;”
57, lid 6	De tekst van de aanhef wordt gewijzigd in: “Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding ' wro-zone - wijzigingsgebied 5 de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14, met inachtneming van het volgende:”

	Onder c wordt de tekst als volgt aangevuld "De sloop van deze gebouwen dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;"
57, lid 7	In de tekst van de aanhef wordt achter de woorden "wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Monnickenbosch'" ingevoegd: "als bedoeld in artikel 28".
57, lid 8	Onder e wordt de tekst als volgt aangevuld "De sloop van deze gebouwen dient als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging te worden opgenomen;"
57, lid 9	In de tekst van de aanhef wordt achter de woorden "de bestemming 'Maatschappelijk'" ingevoegd: "als bedoeld in artikel 14". De tekst onder "b" wordt gewijzigd in een nieuwe tekst, luidende als volgt: "b. de uitbreiding niet meer mag bedragen dan 20% van de netto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing;" De subleden b tot en met g worden vernummerd tot "c tot en met h"; Onder nieuw g wordt de tekst als volgt "gewijzigd; "g. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'maatschappelijk 'in acht worden genomen met dien verstande dat voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van de nieuw te realiseren uitbreiding een maatvoering wordt aangehouden van maximaal 3 m respectievelijk 5 m. De uitbreiding moet voor wat betreft de hoogte minimaal 1 m onder de hoogte van het aangrenzende koetshuis blijven; Onder nieuw f wordt de tekst als volgt aangevuld: "Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder h;"
57.lid 10	In de tekst van de aanhef wordt achter de woorden "de bestemming 'Maatschappelijk'" ingevoegd: "als bedoeld in artikel 14". In de bepaling onder a wordt na woningen de volgende tekst ingevoegd, luidende als volgt: "Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6" De bepaling onder "b" vervalt en wordt ingevoegd met een nieuwe bepaling, luidende als volgt: "b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor het realiseren van een woonzorgvoorziening in de bestaande woningen als genoemd onder a en in een uitbreiding van de bestaande bebouwing;" Na de bepaling onder b wordt een nieuwe bepaling ingevoegd, luidende als volgt: "c. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing; "De bepaling sub c wordt vernummerd tot "d ". Het getal "20" wordt gewijzigd in "25" Na de bepaling nieuw sub d wordt een nieuwe bepaling ingevoegd, luidende als volgt: "e. de uitbreiding voor de woonzorgvoorziening mag niet hoger zijn dan 4 m. Voor de bedrijfswoning geldt een maximum bouwvlak van 10 x 12 m en een goot- bouwhoogte van 3 m respectievelijk 7 m;" De bestaande bepaling onder sub "d" wordt vernummerd tot "f" en na het woord "Hoofdstructuur" wordt een nieuwe zin ingevoegd, luidende als volgt: " , zulks in overleg met de provincie Utrecht," Na de bepaling nieuw sub f wordt een nieuwe bepaling ingevoegd, luidende als volgt: "g. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast als blijkt dat de provincie Utrecht van oordeel is dat op grond van de Boswet voldoende wordt gecompenseerd;" De bestaande bepaling "e" vervalt en wordt als nieuwe bepaling sub "h" ingevoegd met de volgende tekst: "h. in het wijzigingsplan dient de benodigde sloop van bestaande bijbehorende bouwwerken bij de woningen Soester Hoogt 4 en 6 als

	voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen;" De bestaande bepalingen "f, g, h, i en j" worden vernummerd tot "i, j, k, l en m" In de bepaling nieuw sub j wordt "f" gewijzigd in "i" en "j" gewijzigd in "m"
57.lid 11	Na artikel 57, lid 10 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende als volgt: "57.11 Wro-zone – wijzigingsgebied 10 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 10' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming "Bedrijf" als bedoeld in artikel 4 met inachtneming van het volgende: - De bestaande woning wordt de bedrijfswoning; - De bestaande bebouwing met een oppervlakte ter grootte van 215 m2 wordt gesloopt en vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw ter grootte van 250 m2 en met een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 m.; - Het wijzigingsplan voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels voor het gebied Birkstraat; - Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing; - De aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder e en f van dit lid. Dit advies in een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder j van dit lid; - Aan de planwijziging wordt alleen medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten; - Voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen'; - 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.
57.lid 12	Het bestaande artikel 57, lid 11 wordt vernummerd tot artikel "57, lid 13"
59.lid 4	Na artikel 59, lid 3 wordt een nieuw artikel ingebracht, luidende als volgt: "59.4 Objectgebonden overgangsrecht In afwijking van het bepaalde in artikel 53, lid 1 onder d is permanente bewoning van een object zoals deze is opgenomen in bijlage 12 (Inventarisatie permanente bewoning – objectgebonden) toegestaan onder voorwaarde dat - Het objectgebonden overgangsrecht uitsluitend van toepassing is op de huidige locaties; - Indien langer dan 1 jaar aaneengesloten geen gebruik wordt gemaakt van het recht om het object permanent te bewonen, vervalt dit recht."
59.lid 4	Het bestaande artikel 59, lid 4 wordt vernummerd tot "59, lid 5"
Bijlage	Aan de planregels wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, luidende als volgt: "bijlage 12 Inventarisatie permanente bewoning – objectgebonden" Op deze bijlage staan de volgende panden: Amersfoortsestraat 91, subnummer 33 De Zoom 7 Birkstraat 136, subnummers, 91, 95 en 97 Birkstraat 150, subnummers 3, 5, 11, 14, 15, 43, 45 en 53 Dolderseweg 11, subnummers 1, 2, 4, 5, 6, 7, 99, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24 en 26

	Soesterbergsestraat 133, subnummers 1, 3, 5, 7, 8, 9, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 24, 28, 31, 35, 37, 44, 45, 46, 50, 51, 53, 54, 55, 71 en 77
Bijlage	Aan de planregels wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, luidende als volgt: "bijlage 10 Inrichtingsplan Peter van den Breemerweg 13"
Bijlage	Aan de planregels wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, luidende als volgt: "bijlage 11 Inrichtingsplan Wieksloterweg OZ 109A"

Wijzigingen in toelichting

Hoofdstuk nummer	Wijziging
Bijlage	Aan de toelichting wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, luidende als volgt: "Bijlage 8 Gebiedsvisie Landelijk Gebied"
Bijlage	Aan de toelichting wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, luidende als volgt: "Bijlage 9 Toetsingsadvies Commissie MER"
Algemeen	In de toelichting zijn verder redactionele wijzigingen en aanvullingen aangebracht