
BETREFT: Nota van Beantwoording n.a.v. de Ronde op 9 en 10 oktober 2013 inzake het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied.

STATUS: Instemming door Burgemeester en Wethouders 19 november 2013.

Inclusief aanpassing na collegebesluit 26 november 2013 over zienswijze 74.

Inclusief aanpassing na collegebesluit 10 november 2013 over aanpassing verbeelding tav de EHS

Geanonimiseerde versie

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1.	Inleiding	3
	De Rode contour	4
	Gebiedvisie Landelijk Gebied	5
	Kernrandzone Soesterveen	6
2.	Ronde van 9 en 10 oktober 2013	7
a.	Mondelinge toelichtingen op de ingediende zienswijze.....	8
b.	Schriftelijke toelichtingen op de zienswijzen	50
c.	Verzoeken raadsleden nadere stukken ter inzage te leggen	55
3.	Overzicht van wijzigen n.a.v. de Ronde.....	57

1. Inleiding

Op 24 september 2013 heeft het college van B&W besloten de Nota van zienswijzen en (ambthalfve) wijzigingen vast te stellen en deze voor te leggen aan de leden van de raad. Reclamanten zijn uitgenodigd hun zienswijze voor de leden van de raad toe te lichten in de Ronde van 9 oktober 2013.

In de Ronde van woensdag 9 en donderdag 10 oktober 2013 is het bestemmingsplan Landelijk Gebied behandeld in de Ronde.

In de Ronde van de 9^e oktober 2013 konden de zienswijzen door de indieners mondeling worden toegelicht. Hiervan hebben 30 personen gebruik gemaakt. Hiervan hebben 3 personen een schriftelijke toelichting gegeven.

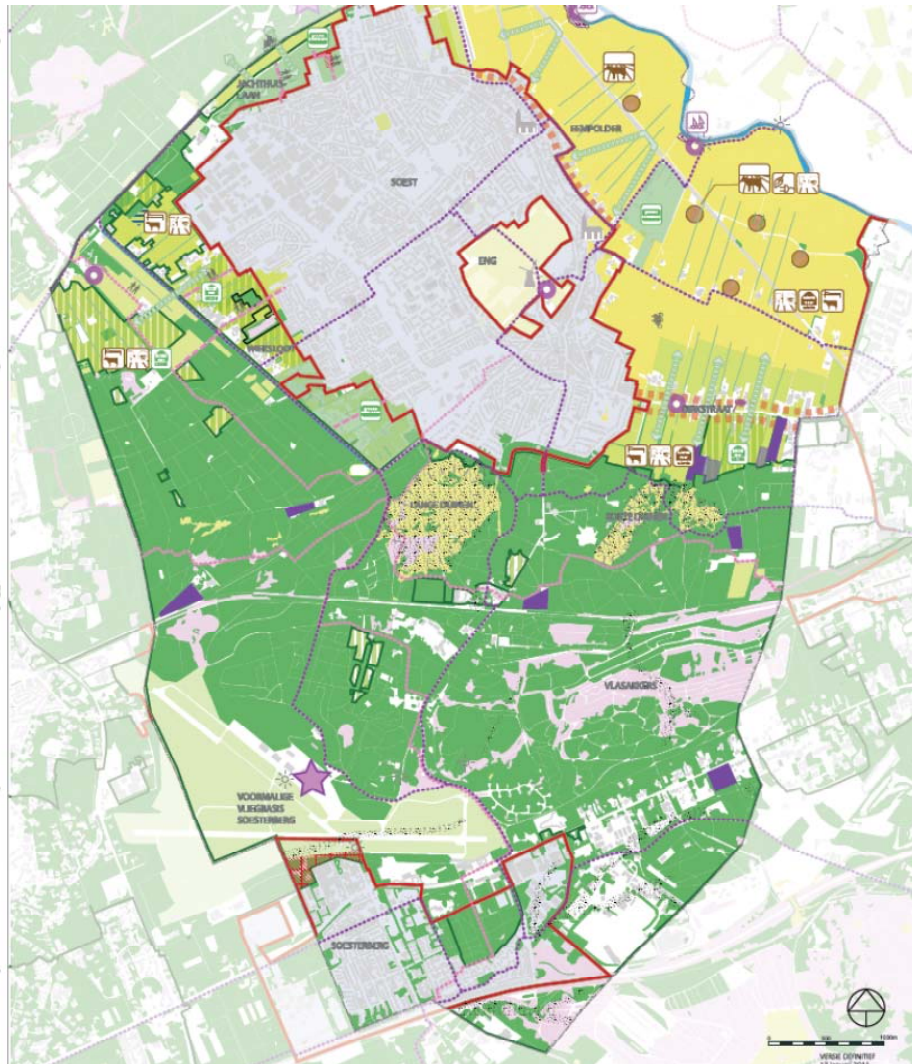
Aansluitend zijn de zienswijzen en de gegeven toelichtingen besproken in de Ronde van 10 oktober 2013 en hebben de raadsleden verduidelijkende vragen gesteld over de zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan. Tevens hebben de verschillende fracties hun standpunt over de zienswijzen aangegeven. De besluitvorming over het bestemmingsplan Landelijk gebied is gepland op 19 december 2013.

Gebiedvisie Landelijk Gebied.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 15 maart 2012 vooruitlopend op het nieuwe Bestemmingsplan Landelijk Gebied de Gebiedvisie vastgesteld. Besloten was deze als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied vast te stellen. In feite zijn de details verder uitgewerkt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De vraag die centraal stond in de visie is:

“Hoe zou het landelijk gebied van de Gemeente Soest eruit moeten zien in 2030 en welke ontwikkelingen zijn mogelijk om een duurzame toekomst voor dit gebied te garanderen?”

De visiekaart die is opgesteld ziet er als volgt uit:



De Gebiedvisie heeft ook gediend als onderlegger voor het beantwoorden van de ingediende zienswijzen.

De visueel ruimtelijke kwaliteit zoals deze in de visie per deelgebied is omschreven maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bij wijzigingen op grond van het bestemmingsplan moet als voorwaarde voor het verlenen van toestemming steeds voldaan worden aan deze ruimtelijke kwaliteit.

Kernrandzone Soesterveen

In het kader van het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn er veel verzoeken ingediend voor nieuwbouwlocaties van met name woningbouw. Op grond van het huidige beleid en de provinciale regelingen zijn dergelijke nieuwbouwlocaties uitgesloten zonder een voldoende tegenprestatie.

De provincie Utrecht biedt nu in de Provinciale Ruimtelijke Verordening echter de mogelijkheid om kernrandzones aan te wijzen en beleid voor deze kernrandzones uit te werken. Soest wil van deze mogelijkheid gebruikmaken. De provincie vraagt gemeenten, wanneer er ontwikkelingen worden voorgesteld buiten de rode contour, om een integrale visie op de kernrandzones op te stellen. Soest heeft besloten deze integrale visie de vorm te geven van een Structuurvisie waarin ook een financiële koppeling gelegd kan worden tussen de rode en de groene projecten. Voor een dergelijke ontwikkeling moet dan een nieuwe bestemmingsregeling opgesteld worden. Het Soesterveen biedt aan de rand van het dorp kansen om verschillende doeleinden te combineren door middel van een vorm van uitnodigingsplanologie. Hierbij kan met namen gedacht worden aan het ontwikkelen van natuur en recreatieve paden, waarvoor enige woningbouw toelaatbaar is mits dit passend is binnen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De Structuurvisie vormt dan de basis voor het leveren van maatwerk voor particuliere initiatieven waarbij rode ontwikkelingen steeds ruimtelijk goed worden ingepast en waarbij een hoge ruimtelijke kwaliteit een belangrijk oogmerk is. Een overweging daarbij is, dat in een Structuurvisie verder gekeken kan worden (in de tijd, maar ook zoekend naar maatwerk) dan in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin het gebied van de kernrandzone Soesterveen is gelegen.

Op basis van deze structuurvisie kan de gemeente besluiten mee te werken aan ontwikkelingen, die op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk zijn.

2. Ronde van 9 en 10 oktober 2013

In deze Nota van beantwoording is per inspreker de toelichting van de inspreker in de Ronde van 9 oktober 2013 opgenomen inclusief de gemeentelijke reactie en conclusie. De conclusie in deze nota vervangt waar nodig de conclusie in de Nota van zienswijzen.

Daarnaast hebben de leden van de Gemeenteraad ter verduidelijking vragen gesteld. In dat kader heeft de wethouder Ruimtelijke Ordening op enkele punten toegezegd schriftelijk te zullen reageren. Ook zijn er op verzoek van de raadsleden stukken ter inzage gelegd.

Achtereenvolgens wordt in deze Nota ingegaan op:

- 1) Personen die gebruik hebben gemaakt van het spreekrecht ter toelichting van hun zienswijze;
- 2) Personen die een schriftelijke toelichting op hun zienswijze hebben verstrekt;
- 3) De verduidelijkende vragen vanuit de raad;
- 4) Overzicht van wijzigingen.

a. Mondelinge toelichtingen op de ingediende zienswijze

Dertig personen hebben in de Ronde gebruik gemaakt van het spreekrecht om een toelichting op hun zienswijze te geven.

N.B. het hieronder genoemde nummer verwijst naar het nummer van de zienswijze zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen.

nummer	Zienswijzen nummer	Naam	Adres	postcode	plaats	Betreft perceel
1.	3					Landelijk gebied algemeen
2.	6B					Landelijk gebied algemeen
3.	8					Korte Brinkweg naast 57
4.	9.					Korte Brinkweg naast 63
5.	10					Lange Brinkweg 101 en 103
6.	14					A.P. Hilhorstweg 5
7.	15					Eemweg 4 en 6. De Kleine Melm
8.	23					Peter van den Bremerweg 19B
9.	25 en 32					Birkstraat 107 en weiland overzijde
10.	29					Birkstraat 133 A
11.	30					Birkstraat 142B
12.	35					Birkstraat 124
13.	37					Percelen Birkstraat 136A en 148
14.	39					Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6
15.	43					Zoom 1
16.	44					Dolderseweg 11
17.	46					Wieksloterweg OZ 10
18.	48					Toss, Bosstraat 106
19.	58					Jachthuislaan 68
20.	60					Staalwijklaan 7
21.	61					Staalwijklaan 8
22.	63					1e Heezerlaantje 2A
23.	71					2e Heezerlaantje 8

24.	72	Insingerstraat 19 en Peter van den Bremerweg
25.	74	Hoek Insingerstraat/ Ganzetrek
26.	78/79	Veenzoom 2 en weiland ernaast
27.	80	Veenzoom 6
28.	87	Wieksloterweg WZ tegenover 1
29.	Ambtshalve aanpassing	Jachthuislaan 55
30.	--	Kernrandzone

Voor de reactie zoals deze in de vastgestelde nota van zienswijzen is gegeven wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.
In deze nota van beantwoording wordt alleen ingegaan op de door reclamanten gegeven toelichting en de door de raadsleden gestelde vragen en verzoeken.

De toelichtingen op de nota van zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Tevens is aangegeven of de toelichting aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
De conclusie is in het ***'cursief en vet'*** weergegeven.

Nr.	Mondelinge toelichting met gemeentelijke reactie
3	Mondelinge toelichting op de zienswijze 1. Telen van maïs wordt alleen toegestaan na het verlenen van een vergunning. Slechts een klein gedeelte van het landelijk gebied is geschikt voor de teelt van maïs. Waarom zijn deze gebieden niet aangewezen. Slechts voor maximaal drie maanden kan het uitzicht belemmerd worden. 2. De interpretatie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening leidt tot een onjuiste toevoeging van de artikelen 3.7.4 onder k. l. en m. Deze bepalingen zijn alleen van toepassing op uitbreidingen vanaf 1,5 hectare bouwvlak. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Het college stelt voor de teelt van snijmaïs uit landschappelijk oogpunt afhankelijk te stellen van een omgevingsvergunning. In dat geval kan voorkomen worden dat grote stukken aaneengesloten land wordt omgezet in bouwland ten behoeve van ruwvoedergewassen waardoor de openheid van het landschap, de zichtlijnen maar ook de verkeersveiligheid op bijvoorbeeld kruisingen, wordt aangetast. Artikel 3.7.4. is naar aanleiding van de zienswijzennota uitgebreid met onder ander de bepalingen dat iedere uitbreiding van een agrarisch bouwvlak moet bijdragen aan de verbetering van het dierenwelzijn, aan de vermindering van de milieubelasting en aan de verbetering van de volksgezondheid. Lid 5 van artikel 4.13 uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt deze voorwaarden aan een uitbreiding van het bouwperceel alleen voor percelen <i>groter</i> dan de standaard 1,5 hectare. Door de aanpassing van de regels in het bestemmingsplan is Soest strenger dan de provincie. Het college stelt voor de nota van zienswijzen en daarmee de regels van het bestemmingsplan zo aan te passen dat de extra voorwaarden alleen gelden voor de uitbreidingen groter dan 1,5 hectare. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college stelt voor het artikel 3.7.4. sub k als volgt te wijzigen: k. indien de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak leidt tot een oppervlakte van meer dan 1,5 hectare dient de uitbreiding tevens bij te dragen aan: 1. een verbetering van het dierenwelzijn; 2. een vermindering van de milieubelasting; 3. een verbetering van de volksgezondheid. sub n wordt vernummerd tot l. Voor het overige wordt de nota van zienswijze niet aangepast.

6B	Mondelinge toelichting op de zienswijze 1. Over het overgangsrecht geeft de vereniging de raad ter overweging mee dat deze aangepast moet worden als volgt: eenieder die straks na inwerkingtreding van het nieuwe plan rechten denkt te kunnen ontleen aan het overgangsrecht en die zich ten tijde van de voorbereiding of ter inzagenlegging niet heeft gemeld met de juiste informatie en/of eenieder die reeds door de gemeente werd aangeschreven inzake onterecht gebruik, zal niet in aanmerking kunnen komen voor Overgangsrecht. 2. Moet er niet een voorwaarde worden toegevoegd bij de Kleine Melm in de vorm van een noodzakelijk omgevingsonderzoek - nabijheid Rijksmonument? Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Ad 1. Het vaststellen van de bepalingen voor het overgangsrecht mag niet leiden tot een rechtsonzekerheid bij de burgers. Daarom heeft de wetgever besloten een standaardregel over het overgangsrecht voor te schrijven in het Besluit ruimtelijke ordening, paragraaf 3.2. Soest heeft deze formulering overgenomen. Het door de vereniging voorgestelde overgangsrecht is daarom niet mogelijk. Ad 2. Voor de aanpassingen op het perceel aan De Kleine Melm 4 en 6 wordt verwezen naar het commentaar bij zienswijze nummer 15. Een goede ruimtelijke onderbouwing dient uiteraard aan te tonen dat het monument niet wordt benadeeld. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
8	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Korte Brinkweg, naast nummer 57: De familie Fagel verzoekt om een woonbestemming op het perceel naast Korte Brinkweg 57. Het perceel loopt circa 350 meter het gebied in. Voor slechts 40 meter diepte wordt de woonbestemming gevraagd. Het perceel ligt ruim binnen de rode contour. Er staat al nieuwe bebouwing bij het voormalig melkveebedrijf van de familie Van den Breemer. Er wordt betwijfeld of een kleine verandering van de bestemming ten koste gaat van een waardevol doorzicht. Bespreking in de Ronde: De gemeenteraadsleden gaan in meerderheid akkoord met de bouw van een woning nu het perceel binnen de rode contour is gelegen. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Het perceel ligt binnen de grenzen van de rode contour zoals deze is voorgeschreven door de provincie. Wel valt het perceel in het bestemmingplan Landelijk Gebied nu het college van mening is dat deze rand van het dorp ruimtelijk meer aansluit op het landelijke karakter dan dat het aansluit bij het stedelijke karakter. Tevens wordt verwezen naar het gestelde over deze dorpsrand in de door de raad vastgestelde Visie Landelijk Gebied waarin onder andere is gesteld dat bij de dorpsrand Korte Brinkweg de oude karakteristieke lintbebouwing dient te worden beschermd. De dorpsrand wordt gekarakteriseerd door de afwisseling van onbebouwde en bebouwde percelen. Door dit open terrein te bebouwen met deze woning zal die kwaliteit worden losgelaten.



Deze foto geeft het zicht weer vanaf de Korte Brinkweg.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Het college adviseert de nota van zienswijze niet aan te passen en de woning niet op te nemen in het bestemmingsplan.

9	Mondelinge toelichting op de voor het perceel Korte Brinkweg naast nummer 63: Het perceel L 50 naast Korte Brinkweg nummer 63 dient een woonbestemming te krijgen. De gemeentelijke reactie dat er strijd is met de Gebiedsvisie Landelijk Gebied is onjuist. Het perceel ligt geheel binnen de rode contour. De openheid van de buitenrand van het dorp is losgelaten. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de Gebiedsvisie en de karakteristieke slagenverkaveling. De openheid van het achtergelegen gebied blijft intact. Het doorzicht wordt al belemmerd door de woningen Korte Brinkweg 61, 63b, en 65. De gemeente erkent dit in de brief van 9 april 2013, kenmerk 1029306. De huidige agrarische bestemming is bovendien niet levensvatbaar. Bespreking in de Ronde: De gemeenteraadsleden gaan in meerderheid akkoord met de bouw van een woning nu het perceel binnen de rode contour is gelegen. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Het perceel ligt binnen de grenzen van de rode contour zoals deze is voorgeschreven door de provincie. Wel valt het perceel in het bestemmingplan Landelijk Gebied nu het college van mening is dat deze rand van het dorp ruimtelijk meer aansluit op het landelijke karakter dan dat het aansluit bij het stedelijke karakter. Tevens wordt verwezen naar het gestelde over deze dorpsrand in de door de raad vastgestelde Visie Landelijk Gebied waarin onder andere is gesteld dat bij de dorpsrand Korte Brinkweg de oude karakteristieke lintbebouwing dient te
---	---

worden beschermd. De dorpsrand wordt gekarakteriseerd door de afwisseling van onbebouwde en bebouwde percelen. Door dit open terrein te bebouwen met deze woning zal die kwaliteit worden losgelaten.



Zicht vanaf de Korte Brinkweg.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Het college adviseert de nota van zienswijze niet aan te passen en de woning niet op te nemen in het bestemmingsplan.

10

Mondelinge toelichting op de zienswijze over de uitweg bij de percelen Lange Brinkweg 101 en 103:

Op 22 april 2009 is vergunning verleend voor de uitweg. De hoorcommissie maakte het college er daarna op attent dat het betreffende stukje weiland niet bestemd was voor een uitweg. Op 24 maart 2010 is er een brief van de gemeente gekomen dat de noodzakelijke bestemmingswijziging zal worden meegenomen in een integrale herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Verder hebben de bewoners van nummer 105 geen enkel bezwaar tegen de uitweg.

Bespreking in de Ronde:

Vanuit de Ronde is verzocht om een afschrift van de brieven met vermelding van hoeveel bezwaarmakers er waren.

Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde:

De verzochte stukken zijn voor de leden van de raad ter inzage gelegd. Het verlenen van een uitrit op de openbare weg wil nog niet zeggen dat er dan ook een weg mag worden aangelegd door het weiland met de bestemming Agrarisch gebied. In 2009 is hier een fout gemaakt die voor het college reden was de voor de uitrit verleende vergunning in te trekken.

Op dit moment worden de woningen al door een weg ontsloten. De afweging die gemaakt moet worden is of het acceptabel is dat er een ontsluitingsweg wordt aangelegd van de nummers 101 en 103 naar de Lange Brinkweg over een perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming Agrarisch met Waarde heeft gekregen. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning nodig voor het aanbrengen van verhardingen zoals een toegangsweg naar de woningen. Deze weg is in het bestemmingsplan ook als zodanig bestemd en is in eigendom bij de gemeente. De weg dient tevens als ontsluiting voor het weiland naast Lange Brinkweg 99. Er is geen enkele reden medewerking aan het verzoek te verlenen nu er al een uitweg is en door de aanleg van een nieuwe uitweg de landschappelijke waarde voor het vóór de woningen liggende weiland wordt aangetast. Op bijgaande uitsnede van de luchtfoto is de situatie met de huidige ontsluiting te zien:



Conclusie voor het bestemmingsplan:

Het college adviseert om de beslissing op de zienswijze te handhaven en het ontwerpbestemmingsplan niet aan te passen.

14

Mondelinge toelichting op de zienswijze

Reclamant wenst dat de bouw van windmolens mogelijk wordt gemaakt. Ook is er behoefte aan licht, lucht en ruimte in de landbouw. De beplantingsstrook van 8 meter breed staat haaks op de visie voor het landelijk gebied dat in het gebied doorzichten behouden moeten blijven.

Bespreking in de Ronde:

Enkele raadsleden menen dat het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen in de landbouw niet mag tegen gaan. Onder andere mag de

	lichtinval in schuren niet belemmerd worden. Een deel van de raad meent dat windmolens mogelijk moeten zijn. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: De voornaamste reden waarom de bouw van windmolens is afgewezen is dat windmolens tot een hoogte van max. 20 meter niet als passend in het landschap worden ervaren. Ook zijn er andere alternatieven voor duurzame energie. De Provinciale Ruimtelijke Verordening spreekt van windturbines en geeft aan dat windturbines in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden mits is voldaan aan de voorwaarden dat de windturbines worden geplaatst op bestaande bouwpercelen en de windturbines aantoonbaar landschappelijk goed inpasbaar zijn. Met andere woorden de kernkwaliteiten van het landschap mogen niet worden aangetast maar moeten juist behouden of versterkt worden. Deze kernkwaliteiten hebben voorrang boven het realiseren van dergelijke 20 meter hoogte windturbines. Ook gelden de algemeen wettelijke milieubepalingen zoals geluidhinder. Op grond van de door de VNG uitgegeven handreiking Bedrijven en milieuzonering dient de afstand van windmolens met een wiekdiameter van 20 meter ten opzichte van geluidgevoelige objecten al 100 meter te bedragen. Daar zal bij een positief besluit onderzoek naar worden gedaan. De kans is dan groot dat de windmolens door deze afstand toch vrij in het landschap komen te staan. Het open polderlandschap van Soest is niet groot hetgeen voor het college een reden is zich sterk te maken voor een open polderlandschap. Dit beleid met de voor het gebied geldende kernkwaliteiten is vertaald in de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie Landelijk Gebied. Een belangrijke keuze die in de Gebiedsvisie is gemaakt is het behouden van de openheid van de Eemvallei. Erfbeplanting is belangrijk als schakel tussen bebouwing en het open landschap. Uitgangspunten zijn in de Gebiedsvisie beschreven: een sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en de zijanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijanten achter de woning. De achtergrens mag open blijven. Bij uitbreiding van agrarische bedrijven dient op grond van de Gebiedsvisie de erfbeplantingen langs zijanten achter het woonhuis minimaal 8 meter breed. De lichttoetreding van de bedrijfsgebouwen dient uiteraard gewaarborgd te blijven. Dit vergt een deskundig ontwerp van zowel de bebouwing als van de beplantingsstrook maar hoeft naar de mening van het college elkaar niet te bijten. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert het voorstel op de ingediende zienswijze te handhaven en niet in te stemmen met de bouw van windmolens en de regeling van de 8 meter brede beplantingsstrook bij uitbreiding van bedrijfsbebouwing in stand te laten.
15	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Eemweg 4 en 6, De Kleine Melm. Reclamant meent dat zijn plannen Soest vitaal houden. Horeca op deze locatie wordt node gemist voor wel zeker 1000 mensen. Ook de boten voorzien in een behoefte. Bovendien vallen deze door hun aanwezigheid gedurende vele jaren onder het overgangsrecht. Alle niet monumentale rommel wordt verwijderd. Zij zullen de exploitatie van de horeca door professionals laten uitvoeren. Deze zal alleen maar door dagrecreanten bezocht worden. Een kleiner horeca van 50 m² in de woning wordt niet als prettig ervaren. Het gebied zal niet drukker worden door de horeca aangezien er nu al veel gebruik wordt gemaakt van het gebied door wandelaars en fietsers. Het parkeren zal plaatsvinden aan de spoordijk. Reclamant is tegen een jaagpad in verband met de privacy. Het volume van de nieuwe woningen komt overeen met het volume van de huidige en in te leveren schuur. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt verzocht de correspondentie over het project met de provincie ter inzage te leggen. Een groot deel van de raadsleden stemt in met het verzoek. Ook wordt verzocht bij de gedeputeerde te bepleiten dat de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Op vrijdag 25 oktober jl. heeft wethouder Witte een gesprek gehad met de gedeputeerde. Een kort verslag van dit gesprek zal bij de stukken worden gevoegd. Reclamant heeft na dit gesprek ambtelijk overleg gehad met zowel de provincie als met de gemeente Soest.

Uit de ingediende zienswijze en de gesprekken is het volgende naar voren gekomen:

Het verzoek van reclamant is samengevat het volgende:

1. De bouw van drie nieuw te bouwen woningen naast het reeds bestaande monumentale pand. Na afbraak van een in 1960 aangebouwde woning aan het rijksmonument komen er in totaal 4 woningen op het perceel te staan.
2. Het realiseren van een horecavoorziening (het nieuwe Veerhuis) van maximaal 180 m² brutovloeroppervlakte. Natuurmonumenten, het Waterschap en IVN willen het nieuwe Veerhuis als informatiepunt, ontmoetingsplaats en startpunt van publieksactiviteiten (zoals wandelingen, fietstochten, slootvissen en observatie van vogels) gaan gebruiken. Tevens zullen er lezingen worden gehouden over natuur en milieu en over aanverwante onderwerpen zoals duurzaamheid. Het bestaande gemaal blijft staan maar wordt ingekleed.
3. Bij de horecavoorziening zal ook bootverhuur plaats gaan vinden en wordt een aanlegsteiger gebouwd waar ook de fietsboot zal gaan aanmeren. Dit biedt voordelen voor de passagiers van de fietsboot, fietsers, wandelaars en andere recreanten en toeristen, zo stelt reclamant. 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.
4. Er zal volgens het verzoek een parkeerstrook worden aangelegd op eigen grond ter hoogte van de spoorlijn, langs de A.P. Hilhorstweg. Om de horecavoorziening te bereiken zullen de bezoekers over een nieuw aan te leggen wandelpad langs de bestaande sloot en door het weiland geleid worden. Een afstand van circa 150 meter.

De reactie van het college:

Ad 1.

Een toename van het aantal woningen in het gebied buiten de rode contour kan alleen op het moment dat er sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Regelingen om ongewenste verstedelijking van het platteland te voorkomen en om ontwikkelingen te stimuleren die bijdragen aan het versterken van die ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied zijn de rood-voor-groen en ruimte-voor-ruimte regeling. Reclamant heeft niet aangetoond dat er sprake van een afbraak van 1000 m² bedrijfsbebouwing dus de ruimte-voor-ruimte regeling is niet van toepassing. Er wordt op het terrein namelijk circa 600 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening kennen geen ontheffingsmogelijkheden of andere mogelijkheden die afwijking van de regels mogelijk maken. Bestuurlijk wordt niet voorgesteld om van deze regel af te wijken voor medewerking aan de realisatie van 1 extra woning nu niet gezegd kan worden dat de voorgestelde plannen een maatschappelijk belang dienen. In ieder geval is dat niet door reclamant aangetoond. Bij het ontwikkelen van een horecavoorziening is daarvan geen sprake. Daarnaast dient het integrale plan per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op te leveren, met het voorliggende plan is daarvan op dit moment niet aantoonbaar sprake.

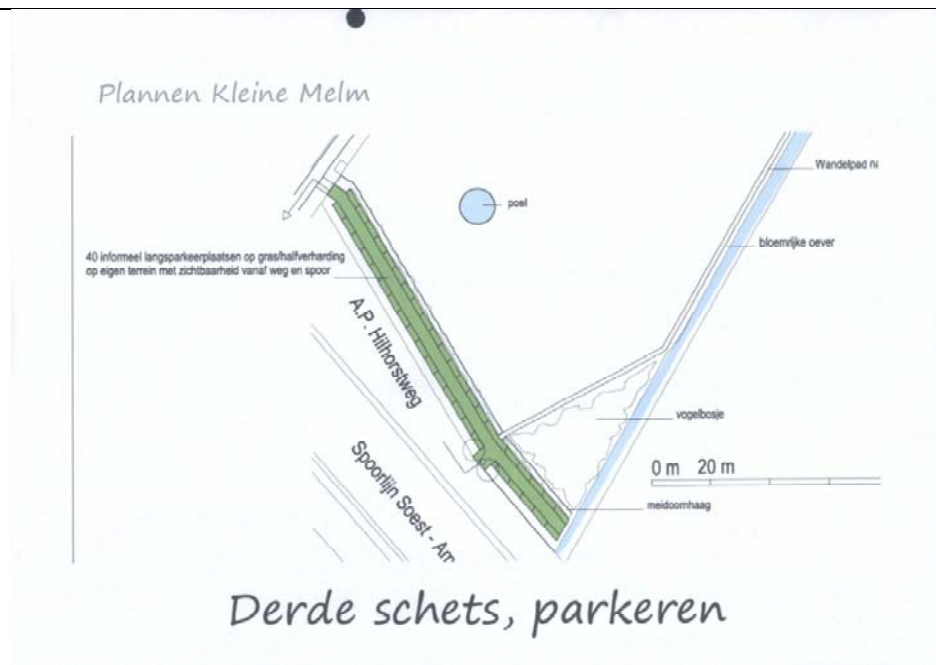
Wij kunnen instemmen met het in ruil voor de afbraak van de in 1960 aangebouwde woning aan het monument, een nieuwe woning te realiseren. In dat geval blijft het aantal woningen gelijk en ontstaat er geen strijd met het gemeentelijk beleid noch met de voornoemde provinciale regelingen.

Ad 2.

Tijdens de Ronde is door raadsleden de wens geuit de verzochte horecavoorziening mogelijk te maken. Op grond van de Gebiedsvisie Landelijk Gebied is de Kleine Melm aangewezen als een te ontwikkelen groene entree, met behoud en versterking van uitzichtpunten en als zoeklocatie voor een kleinschalige aanlegplaats voor boten.

Door het realiseren van de verzochte horecavoorziening wordt voldaan aan de Gebiedsvisie. Het provinciaal beleid in deze is dat rode ontwikkelingen mogelijk zijn indien de recreatie wordt bevorderd. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie heeft de provincie in deze het volgende provinciaal belang: het behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme). Op dit moment zijn de ingediende stukken onvoldoende om de horeca middels een directe bestemming in het bestemmingsplan Landelijk gebied op te nemen. Eén van de eisen van het college is dat het parkeren op het eigen direct aanliggende terrein wordt opgelost. Uiteraard moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernota. Daarnaast zal een mobiliteitstoets onderdeel moeten zijn van het verzoek.

	Ook de bereikbaarheid van de horecavoorziening dient veilig uitgevoerd te worden. In het kader van het wijzigingsplan zal aangetoond moeten worden dat de veiligheid van de fietsers die de Horecavoorziening bezoeken, kan worden gegarandeerd. Gebleken is namelijk dat de Eemweg die leidt naar de woning te smal is om zowel de fietsers als de bezoekers die met de auto komen veilig elkaar te laten passeren. Pas bij een verbreding van dit deel van de Eemweg is de veiligheid gegarandeerd. Op dit moment is een oplossing voor een veilige verkeersafwikkeling nog niet helder. Ad 3. Verzocht wordt om bootverhuur, de bouw van steigers en het bestemmen van een deel van de gronden ten behoeve van een bedrijfshaven. Reclamant wenst ten behoeve van de verhuur van roeiboten, kano's en plezierbootjes de juiste bestemming hiervoor te krijgen. De aanleg van boten wordt gereguleerd door de Provinciale Landschapsverordening: één boot per woning van maximaal 7 meter en zonder kajuit. Het bestemmingsplan gaat niet over het aantal boten. Zodra voor het perceel de bestemming bedrijfshaven worden opgenomen <i>kan</i> een vrijstelling verleend worden op grond van de Provinciale Landschapsverordening. Uit onderzoek naar wat de natuur, het landschap en de vaarweg aankan zal echter moeten blijken hoeveel boten in deze bedrijfshaven aan mogen leggen. Voor de fietsboot is een dergelijke haven niet verplicht. Bij de Grote Melm is wel een nadere aanduiding bedrijfshaven opgenomen om de aanleg van twee grotere boten dan 7 meter mogelijk te maken. Uit nader onder is hier gebleken dat het gebied deze twee grote boten aankan. Daarom is voor deze gronden de bestemming Recreatie met de nadere aanduiding voor de bedrijfshaven opgenomen. Deze bedrijfshaven is ten behoeve van de aanleg van maximaal 2 boten voor het organiseren van vaartochten. Reclamant zal in het kader van het wijzigingsplan ook een dergelijk onderzoek naar de invloed op de natuur, het landschap en de vaarweg moeten laten doen. Pas dan kan een besluit genomen worden over de mogelijkheid voor een bedrijfshaven en of meerdere boten aan te gelegd kunnen worden. Ad 4. De parkeerstrook zoals deze is aangevraagd ligt strak langs de A.P. Hilhorstweg:
--	--



De gevraagde locatie voor het parkeren is een ongewenste locatie. Zowel ruimtelijk als verkeerskundig qua afstand naar de horecavoorziening. Volgens reclamant zal de verharding bestaan uit materiaal dat begroeid gaat worden en dat dus niet zichtbaar is. Wel wordt een pad aangelegd door het bestaande weiland, langs de sloot en dan over het terrein naar de horecavoorziening en de botenverhuur. Zie hiervoor de situatieschets. In onze beleidsnota is opgenomen dat indien er niet op eigen terrein aan de parkeernorm kan worden voldaan een alternatief binnen een loopafstand van 100 meter (voor recreatie) toegepast mag worden. Het voorgestelde parkeerterrein ligt verder van de ontwikkeling af, dit is dus te ver. De motivering van reclamant is dat er al een geluidsbron (de trein) aanwezig is en dat daarom de rust reeds verstoord is.

Aangezien er nog vragen over de nadere uitwerking zijn wordt voorgesteld alleen de monumentale boerderij als woning te bestemmen. Op het totale perceel zal er een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarin het volgende wordt mogelijk gemaakt:

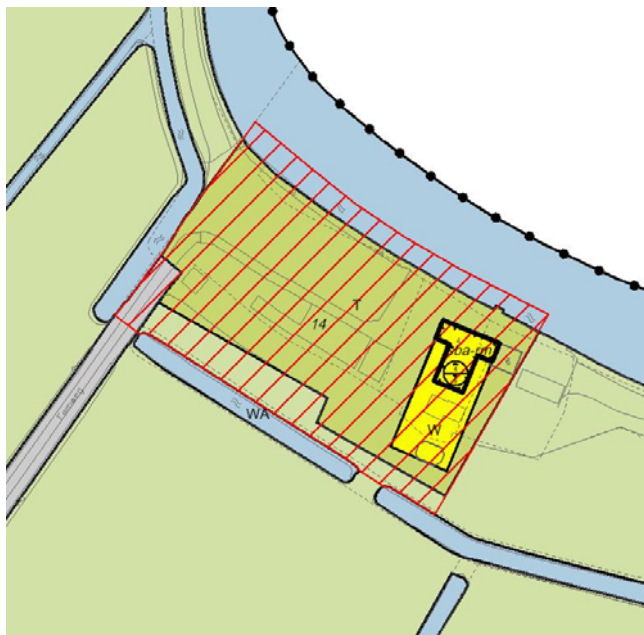
- een kleinschalige horecavoorziening (horecacategorie 1) van maximaal 180 m² vloeroppervlakte;
- een bedrijfshaven voor de aanleg en verhuur van bootjes onder de voorwaarde dat er geen schade is voor de natuur, het landschap en de vaarweg;
- een parkeervoorziening die op eigen terrein binnen de wijzigingsbevoegdheid opgelost moeten worden waarbij voldaan moet worden aan de parkeernota.
- de bereikbaarheid van de horecavoorziening moet veilig worden uitgevoerd. Deze voorwaarde wordt opgenomen omdat de Verlengde Eemweg te smal is voor zowel auto's als fietsers;
- na afbraak van het later aan het monument aangebouwde woonhuis mag één woning (met een voorwaardelijke verplichting van afbraak van deze aan het monument aangebouwde woning) worden teruggebouwd.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de toelichting als volgt aanpassen:

Aanpassing verbeelding:

- Een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de realisatie van een horecavoorziening met parkeergelegenheid, een bedrijfshaven en een woning:



Aanpassing regels:

Toegevoegd wordt de volgende wijzigingsbevoegdheid:

Artikel 57 lid 16 Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 14

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**Wro-zone – wijzigingsgebied 14**' de bestemming 'Agrarisch met waarde', 'Tuin', 'Wonen', 'Water' en 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Horeca', 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water' met dien verstande dat:

- a. de vloeroppervlakte van één gebouw ten behoeve van de horeca mag worden gerealiseerd waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 180 m² en waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 en 6 meter;
- b. uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten als aangegeven in bijlage 5;
- c. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Horeca' in acht worden genomen;

	d. voor het aanleggen van boten met een lengte van maximaal 7 meter de specifieke vorm van 'horeca – bedrijfshaven', wordt opgenomen indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn op grond van natuur, landschap en de vaarweg; e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid waarbij voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm; f. in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning waarbij wordt bepaald dat het bouwen van de woning overeenkomstig de bestemming 'Wonen' alleen toelaatbaar is indien de op het perceel aanwezige woning Eemweg 6 is gesloopt. g. de inhoud van de te realiseren woning als bedoeld onder f. mag niet meer bedragen dan 600 m³ waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 en 9 meter; h. Burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben nadere eisen te stellen over de locatie van de parkeerplaats en de bebouwing in verband met de landschappelijke openheid van het gebied; i. een goede en veilige verkeerskundige bereikbaarheid van de horecavoorziening gewaarborgd moet zijn en deze voorwaarde als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging wordt opgenomen; j. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing; k. de aanvrager middels een advies van de beherende instantie aantoont dat het waterkeringsbelang door de bouw- en gebruiksactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; l. 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.
19	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Peter van den Breemerweg 7. Reclamant verzoekt om 20% uitbreiding van de bestaande bebouwing bij recht toe te staan. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie staat dat toe. Daarnaast wordt verzocht 20% uitbreiding toe te staan middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mist daarvoor een economische noodzaak bestaat en deze noodzaak goed wordt onderbouwd. Daarnaast is verzocht tot uitbreiding van de bestaande wagenloods maar daar is geen antwoord op gekomen. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt verzocht te onderzoeken of het niet mogelijk is de 20% uitbreiding bij recht op te nemen. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: In de zienswijzennota is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant aan de raad voorgesteld de bouwaanduiding "bestaand" te laten vervallen. Bij de bestemming Bedrijf is vervolgens een bepaling opgenomen een vergroting van de bedrijfsbebouwing met 20% middels een afwijkingsbevoegdheid en onder voorwaarden toe te staan. Een van de voorwaarden is de economische noodzaak die moet worden aangetoond. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt dat voorkomen moet worden dat niet agrarische bedrijven ruimtelijk zodanig beperkt worden in hun ontwikkeling, dat geen sprake meer kan zijn van voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering. Daarom vindt de provincie 20% uitbreiding van de bebouwing aanvaardbaar.

	Maar in bijzondere gevallen kan dit niet genoeg zijn voor het voortzetten van de bedrijfsvoering. Daarom kan mits de noodzaak goed wordt onderbouwd, een ruimere uitbreiding aanvaardbaar zijn. In alle gevallen moet echter een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd zijn. De gemeente mag een eigen afweging maken bij het opstellen van een bestemmingsplan. Zolang dat niet in strijd is met provinciale belangen zal de provincie daar geen bezwaar tegen hebben. Wij hebben er voor gekozen niet standaard bij alle bedrijven 20% meer bebouwing mogelijk te maken. Deze uitbreiding willen wij alleen onder voorwaarden en middels een afwijkingsbevoegdheid toestaan. In dat geval kan namelijk de afweging gemaakt worden niet mee te werken omdat dat de uitbreiding in strijd is met de visueel ruimtelijke kwaliteit van het gebied zoals deze staat benoemd in de bijlage 1 bij het bestemmingsplan. Mocht een bedrijf niet voldoende hebben aan een dergelijke uitbreiding van 20% en kan worden aangetoond dat er een economische noodzaak is voor verdere uitbreiding dan kan een nog verdergaande uitbreiding mogelijk zijn. Wij adviseren hiervoor geen percentage op te nemen in het bestemmingsplan. Met toepassing van een aparte ruimtelijke procedure kan de verdere uitgebreid worden geregeld. Zo ontstaat ook een beter maatwerk. Als zienswijze is het volgende verzoek ingediend waar geen antwoord op is gegeven: "Cliënt geeft aan in het nieuwe bestemmingsplan graag mogelijkheden te willen behouden om zijn bestaande loods (met wit dak) uit te breiden / te verlengen met nogmaals 40 meter ten behoeve van het opslaan van tot zijn loonbedrijf toebehorende machines, werktuigen en materieel. Het is namelijk zo dat het bedrijf al zijn dure machines onder dak moet kunnen plaatsen, niet alleen nu maar ook in de toekomst. Vanuit economisch oogpunt maar ook vanuit landschappelijk oogpunt is dit wenselijk. In de toekomst zullen er uitbreidingsmogelijkheden geboden moeten blijven." Het bebouwingspercentage zoals dat nu op de verbeelding wordt opgenomen is 37%. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 2752 m². Er mag dan 37% van 2752, 1018 m² bebouwd worden. Omdat er al 1016 m² aan bebouwing staat past een verdere uitbreiding niet. Daarmee kan de bestaande loods niet worden uitgebreid met het verzochte aantal m². Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert het voorstel in de zienswijzennota zodanig aan te passen dat de bedrijfsbebouwing met 20% kan worden uitgebreid middels een afwijkingsbevoegdheid. Aangevoerd moet worden dat de uitbreiding past binnen de visueel ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van het gebied. De uitbreiding van de bestaande loods is mogelijk door toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.3.3. van de regels. Aanpassing van de verbeelding: • De 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' wordt vervangen door een bebouwingspercentage van 37%; Aanpassing van de regels: • Artikel 4.3.3. zoals voorgesteld in de nota van zienswijzen wordt aangepast en komt als volgt te luiden: 4.3.3. Vergroten bestaande bedrijfsgebouwen Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 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 bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit en
--	---

	voor het overige landschappelijk goed worden ingepast; e. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.
23	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Peter van den Bremerweg 19B. Een productiegerichte paardenhouderij zal in de toekomst wel weer kunnen. Er kunnen als er nu te weinig grond voor is bij het bedrijf, altijd gronden bij gepacht worden. De accommodatie is voldoende van omvang. Het aantal fte's dat volgens de gemeente 1 moet zijn zegt niets over de exploitatie. Het college wil alleen voor een veldschuur een aanduiding opnemen maar dat is in strijd met de verleende vergunning van 26 januari 1971. Het zijn geen veldschuren maar gesloten paardenstallen. Het verzoek is een paardenhouderij mogelijk te maken met een bouwvlak. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt verzocht de verleende vergunningen goed op te nemen in het bestemmingsplan. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Op het moment dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld moet voor het opnemen van een bestemming helder zijn dat een bepaalde bestemming mogelijk en uitvoerbaar is. Dit blijkt uit de bij een verzoek gevoegde onderzoeken, onderbouwingen, situatietekeningen en dergelijke. Een bestemmingsplan geldt namelijk voor wederom een periode van 10 jaar. Ook moet helder zijn dat anderen niet worden geschaad in hun belangen of dat het belang van de aanvrager zwaarder weegt dan het belang van omwonenden. In dit geval meldt de heer Van Keulen zelf al dat in de toekomst wellicht een productiegerichte paardenhouderij wel zou kunnen. Op dit moment blijkt dat echter nog niet uit de overgelegde stukken. De brief van reclamant van 25 juli 2013 waarin wordt gereageerd op het advies van de Agrarische beoordelingscommissie brengt hier geen wijziging in. De bestaande schuren worden voorzover er een vergunning voor is verleend ingepast in het bestemmingsplan. De verleende vergunningen worden de raadsleden toegezonden, zoals verzocht. Voor de in rood aangegeven gebouwen en de paardenbak zijn vergunningen verleend. De nieuwe verbeelding in het bestemmingsplan wordt dan als volgt. Waarbij de specifieke aanduiding sa-vlds voor de vergunde veldschuren staat en de specifieke aanduiding sa-prdb voor de paardenbak:

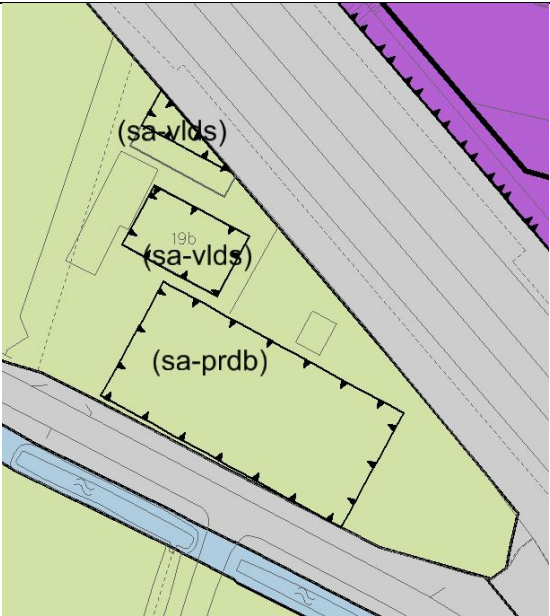


Hierbij zijn de rood omlijnde gebouwen de vergunde gebouwen. De blauw omlijnde gebouwen hebben geen vergunning.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Aanpassing van de verbeelding:

- Het college adviseert voor het perceel zowel de vergunde veldschuren als de vergunde paardenbak een aanduiding te geven als volgt:

	
29	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Birkstraat 133A: Op 7 oktober 2013 heeft reclamant al een schriftelijke reactie gegeven welke reactie aan de raadsleden is toegestuurd. Het plan voor een gebruiksgerichte paardenhouderij in combinatie met B&B-hooibergen werd steeds genegeerd. De Dienst Landbouw Voorlichting heeft een bedrijfsplan opgesteld. De Agrarische beoordelingscommissie heeft aangegeven dat het bedrijf in potentie levensvatbaar is. De commissie heeft bevestigd zich in de meeste uitgangspunten van het bedrijfsplan te kunnen vinden met uitzondering van het gestelde betreffende de kosten voor het voer van de paarden. DLV heeft inmiddels aangegeven dat dit onjuist is. Het verzoek is dan ook het bedrijf in het bestemmingsplan op te nemen met respect van een groenstrook aan weerszijden van de erfgrans met het perceel Birkstraat 135. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt verzocht om de terinzagelegging van alle stukken behorende bij het bedrijfsplan. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: De verzochte stukken zijn ter inzage gelegd. Dit zijn het bedrijfsplan voor de Paardenbloem, de reactie van de Agrarische beoordelingscommissie en de reactie van DLV hierop. De raad heeft zicht positief uitgelaten over de plannen van reclamant. Uit het bedrijfsplan d.d. 15 oktober 2013 blijkt dat er wel een gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk is waaruit een volwaardig inkomen verkregen kan worden. Omdat er pas in de fase van na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfsplan is ingediend en er nog geen goede ruimtelijke onderbouwing voorhanden is, adviseert het college de raad een positieve grondhouding aan te nemen maar niet voor te stellen de bestemming al te wijzigen. Uit de goede ruimtelijke onderbouwing blijken zaken als:

	- Een beschrijving van het projectgebied - Het geldend planologisch regime - De toetsing aan rijks- provinciaal- regionaal en gemeentelijk beleid - Mogelijke belemmeringen vanuit milieu, natuur, archeologie, landschap, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtverontreiniging - Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen - De ruimtelijke effecten op de omgeving - De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid - Mogelijke planschade ex art. 6.1 Wro. Allemaal zaken die op dit moment niet beoordeeld kunnen worden. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert het voorstel in de zienswijzennota niet aan te passen maar wel een positieve grondhouding uit te spreken voor het wijzigingen van de bestemming middels een apart onderbouwd postzegelbestemmingsplan ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij.
30	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Birkstraat 142B : Op verzoek van de gemeente heeft hij een zienswijze ingediend met het verzoek de bestemming Agrarisch met Waarde plus detailhandel op te nemen, ten behoeve van de verkoop van plantjes. Hij wil niet meer dan wat plantjes verkopen. Zeker geen tuincentrum of iets dergelijks. Hij zit er al sinds 1968. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt verzocht te bezien of er een creatieve oplossing mogelijk is. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Reclamant wenst zijn handel in planten en de verkoop ter plekke voort te zetten totdat hij ermee wenst te stoppen. Maar een bestemming detailhandel is niet nodig. Met de heer Van den Berg zal dan ook een gesprek worden aangegaan hoe geregeld kan worden dat hij voorlopig gebruik kan blijven maken van het perceel ten behoeve van de gewenste handel. Het college stelt voor het ontwerpbestemmingsplan niet aan te passen. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het ontwerpbestemmingsplan niet aanpassen en reclamant uitnodigen voor een gesprek.
25 / 32	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Birkstraat 107 en het parkeren aan de overzijde. Reclamant geeft aan dat zij de opgenomen bestemming voor een museum niet kan accepteren. Er is geen sprake van alleen een museum. Zeker omdat bij het museum ook een kleiner bebouwingsvlak is opgenomen. Het verzoek is voor het perceel een agrarische bestemming op te nemen waarin de gewenste activiteiten mogelijk worden gemaakt. Ten aanzien van de uitrit van de parkeerplaats aan de overzijde van de Birkstraat blijft reclamant van mening dat het parkeren aan de Birkstraat moet plaatsvinden. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde is geen inhoudelijke reactie gegeven. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Naar aanleiding van de zienswijzen en de mondelinge toelichting wordt geadviseerd de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming

	Cultuur en Ontspanning met de functieaanduiding museum, te wijzigen in de bestemming 'specifieke vorm van agrarisch- gagelgat'. De doeleindenomschrijving kan gehandhaafd blijven evenals het voorstel als vermeld in de nota van zienswijzen. De doeleindenomschrijving is: '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 tevens wordt aangewend voor het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's.' Het bebouwingsvlak behorende bij deze bestemming zal gelijk zijn aan het bebouwingsvlak als opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Een groter bouwvlak zou leiden tot bouwmogelijkheden aan de zijde van de Peter van den Breemerweg, de oorspronkelijke voorkant van de boerderij of aan de westzijde van het perceel. Het is beter aan de hand van een aparte procedure te bezien of er extra bouwmogelijkheden in de buurt van het perceel zijn. Dan kunnen alle mogelijke belangen die er spelen veel beter worden afgewogen. Ook is op dit moment nog niet geheel bekend bij de Paardenkamp waar een mogelijke nieuwbouw van stallen zou moeten komen. De parkeerweide aan de Birkstraat blijft gehandhaafd. De uitrit wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Een oplossing hiervoor zal gevonden moeten worden in overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel bij de Avia. Dit is een privaatrechtelijk probleem waar de gemeente buiten staat. Wel zal bekeken worden of samen met de Paardenkamp een groene inkleding van het perceel waar geparkeerd wordt mogelijk is, maar ook dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de bestemming voor het perceel Birkstraat 107 te wijzigen in 'specifieke vorm van agrarisch- gagelgat' en deze te verwerken in artikel 3. Het Gagelgat krijgt hiermee een agrarisch bestemming zoals verzocht. Voor het overige blijft het voorstel in de zienswijzennota ongewijzigd. Aanpassing van de verbeelding:
--	---



Aanpassing van de regels:

- In artikel 7 Cultuur en Ontspanning wordt:
 - o 7.1 sub b verwijderd;
 - o 7.1 sub c en d worden vernummerd tot sub b en c. waarbij categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten wordt gewijzigd in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - o 7.2.1 onder a. verwijderd.
- In artikel 3 'Agrarisch met waarden' worden de regels voor het Gagelgat verwerkt door het opnemen van een functieaanduiding: **'specifieke vorm van agrarisch – gagelgat'**.

35

Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Birkstraat 124:

Reclamant verzoekt om de bouw van een woning op zijn perceel mogelijk te maken. In zuidelijke richting is er bij de paardenkamp al heel veel aan bebouwing bijgekomen. Sinds 1994 is er niets meer veranderd en wellicht willen zijn kinderen op het eigen perceel werken en wonen.

Bespreking in de Ronde:

Vanuit de Ronde is geen inhoudelijke reactie gegeven.

Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde:

Het landelijk gebied is in eerste instantie voor functies die niet in het stedelijk gebied thuishoren, zoals bijvoorbeeld agrarische bedrijven of het militair erfgoed. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Nieuwe woningen passen daar niet bij nu deze in het

	stedelijk gebied horen. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming gekregen met één dienstwoning. Een tweede dienstwoning wordt niet toegestaan omdat wij van mening zijn dat de noodzaak hiervoor niet aan te tonen is. De bestaande woning is wel mogelijk gemaakt nu deze al een bestaande woning is. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
37	Mondelinge toelichting op de zienswijze over de percelen Birkstraat 136A en 148: Reclamant heeft bezwaren tegen de legalisering van de woning op nummer 136A. In 2012 moest de woning nog ontruimd worden. Het kan nu toch niet zo zijn dat een legaal gevestigd bedrijf de rekening moet betalen voor de legalisering van de woning. Is er wel onderzoek gedaan naar de ligging van de woning nummer 136A ten opzichte van de hoogspanningslijnen? Het bestemmingsplan moet daar rekening mee houden. Door de legalisering ontstaan aanzienlijke kosten door het treffen van extra voorzieningen die er zonder woning niet waren geweest. Daarvoor zal de gemeente aansprakelijk worden gesteld. Verzocht wordt artikel 4, lid 2, sublid 4 onder c te laten vervallen omdat deze bepaling niet in het bestemmingsplan thuis hoort. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde is verzocht het dossier ter inzage te leggen waarbij de uitspraak van de rechtbank over de bewoning is toegevoegd. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: De verzochte stukken zijn ter inzage gelegd voor de raad. De woning Birkstraat 136A wordt als burgerwoning ingepast en krijgt een woonbestemming nu er reeds sinds 1983 een bestendig gebruik als woning is. In het bestemmingsplan Landelijk 1994 is de woning niet opgenomen met een woonbestemming. De gemeente kan de woning niet nogmaals onder het overgangsrecht laten vallen en heeft deze op grond van het bestendig gebruik sinds 1983 als woning bestemd. Ten onrechte wordt gesteld dat er geen rekening is gehouden met de belangen van reclamant. Het afzien van handhavend optreden/ cq inpassen van de woning Birkstraat 136A belemmert reclamant niet in haar huidige bedrijfsvoering. Immers, in de geldende omgevingsvergunning voor de dierenkennel is juist al rekening gehouden met de woning Birkstraat 136A. Reclamant stelt dat zij door de legalisatie haar dierenkennel niet kan uitbreiden, dan wel daar hogere kosten voor zal moeten maken. Indien reclamant door legalisatie van de woning Birkstraat 136A schade lijdt, dan biedt de wet de mogelijkheid planschade te eisen. Artikel 37 Leiding – Hoogspanningsverbinding bepaalt dat binnen de op de verbeelding aangegeven zone van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' niet mag worden gebouwd. De woning Birkstraat 136A ligt niet onder invloed van de hoogspanningleiding. Dat is op de verbeelding te zien. De hoogspanningsverbinding levert aldus geen belemmeringen op. Bovendien is er in feite sprake van een bestaande toestand. Er wordt niet een nieuwe situatie gecreëerd. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
39	Mondelinge toelichting op de zienswijze over de percelen Soester Hoogt 4 en 6: In de aangepaste tekst van de wijzigingsbevoegdheid is sub c toegevoegd dat de uitbreiding van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 20% van de netto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing. Dit is te weinig voor de nieuwbouw. Wij hadden al compensatie aangeboden in de vorm van sloop stallen en garages en herstel groene karakter ter hoogte van het heideveld bij de Paltzerweg.

	Verdiept bouwen om binnen de 20% te blijven is te duur. Meer compensatie kan gevonden worden in de sloop van de paardenbak/manege. Maar dit betreft geen gebouw. Ook kan het percentage weer vervallen nu de gemeente dit wel in een erg laat stadium heeft ingevoerd. Door het opgenomen bouwvlak en het aantal van maximaal 25 wooneenheden kan de planvorming gehandhaafd blijven. Dit laatste heeft de voorkeur. Bij de percelen Soester Hoogt 8 en 8A zijn de nummers niet weergegeven. Bij de kadastrale nummer 4887 en 4888 is de bestemming Bos opgenomen en dit zou Tuin moeten zijn. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn geen vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Door de opgenomen randvoorwaarden van maximaal 25 zorgwoningen en een toename van maximaal 20% bebouwing zal de bosrijke omgeving intact blijven en de ecologische hoofdstructuur niet worden aangetast. Wij zien geen reden het vergoten van de oppervlakte van de uitbreiding verder mogelijk te maken. Door de randvoorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid blijft de bosrijke omgeving intact en wordt de ecologische hoofdstructuur niet aangetast. Om dat te bereiken is ook bepaald, dat omvorming tot een maatschappelijke bestemming beperkt blijft tot de bestaande woningen, uit te breiden met ten hoogste 20%. De huisnummers van Soester Hoogt 8 en 8 A hebben geen betekenis voor het bestemmingsplan. Het betreft een woonbestemming met slechts bijgebouwen in het bos. Om die reden is ook geen tuinbestemming daarbij opgenomen. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
43	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel De Zoom 1: Er staan 3 woningen op het perceel die bewoond worden sinds 1957. De gemeente weet dit en de bewoners staan ingeschreven. Het bestemmingsplan maakt maar 1 woning mogelijk. Hierdoor wordt reclamant benadeeld. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt voorgesteld de drie woningen te legaliseren. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Wethouder Witte heeft tijdens de Ronde reeds aangegeven dat er geen bezwaar bestaat deze drie woningen ook als zodanig te bestemmen nu er sprake van een bestendig gebruik als woning van alle drie de woningen. Conclusie voor het bestemmingsplan: Aanpassing Verbeelding: • de drie woningen worden als zodanig bestemd.

	
44	Mondelinge toelichting op de zienswijze VVE Chaletpark Boslust op het perceel Dolderseweg 11. Het park is nu al 15 jaar geleden uitgepand. En wordt niet meer bedrijfsmatig geëxploiteerd. De gemeente deed daarna jaren niets. Boslust is al lang geen recreatiepark meer. De gemeente moet de woningen net als de noodwoningen aan de Wieksloterweg bestemmen als 'voormalige recreatiewoningen'. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Vast staat dat op het recreatiepark Boslust evenals op andere parken de nodige recreatiewoningen permanent worden bewoond. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, omdat recreatiewoningen bedoeld zijn voor recreatief gebruik. In het vigerende 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. In de betreffende Nota verblijfsrecreatie geeft de gemeente duidelijkheid over de visie op de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector en de beschreven opgaven en wordt aangegeven waar en onder welke voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden wordt gezien binnen deze sector. Wij streven als gemeente naar het behouden en versterken van het huidige verblijfsrecreatieve aanbod en de ontwikkeling van goed inpasbare vormen van verblijfsrecreatie. De gemeente wil de bezoeker een kwalitatief hoogwaardige omgeving bieden om te verblijven. Kwaliteit is terug te vinden in het aanbod aan verblijfsaccommodaties (ruimte en voorzieningen), de kwaliteit van de omgeving (uitstraling en ruimtelijke kwaliteit) en het hoge voorzieningenniveau (dienstverlening en gastvrijheid).

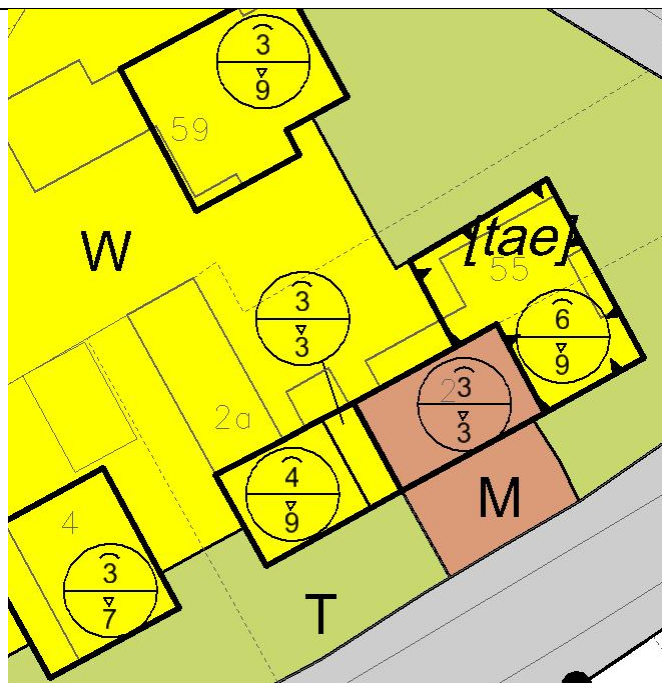
	Zoals bekend, speelde lange tijd landelijk een discussie over permanente bewoning van recreatiewoningen. De minister van het toenmalige ministerie van VROM eiste van gemeenten dat zij vóór 1 januari 2010 duidelijkheid zouden moeten bieden aan bewoners van recreatiewoningen. Het beleid van de gemeente Soest is erop gericht dat op termijn een einde wordt gemaakt aan onrechtmatig wonen op recreatiecentra. Dit hebben wij vastgelegd in onze Nota Onrechtmatig Wonen Recreatiecentra (2009). Er is sprake van onrechtmatige bewoning wanneer iemand zijn hoofdverblijf heeft op een recreatiecentrum, terwijl dit volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. In 2009 is veel aandacht uitgegaan naar het verlenen van persoonsgebonden ontheffingen en gedoogbeschikkingen. Met een ontheffing of beschikking kan betrokkene voor onbepaalde tijd in zijn recreatieobject blijven wonen. Vertrekt betrokkene, dan kan het vrijgekomen recreatieobject niet opnieuw voor onrechtmatige bewoning worden gebruikt. Daarmee ontstaat een uitsterfconstructie, zodat op lange termijn een einde komt aan onrechtmatig wonen. Met het beëindigen van onrechtmatige bewoning streven wij als gemeente naar versterking van recreatieve functies binnen onze gemeentegrenzen. Als gemeente hebben wij niet veel middelen tot onze beschikking om vormen van uitponding tegen te gaan. Onder uitponding wordt verstaan het al of niet gefaseerd te gelde maken van het bezit. De recreatiekavels worden daarbij aan particulieren verkocht. Door uitponding komt er in de regel uiteindelijk een eind aan een voorheen gevoerd centraal beheer van het terrein. Wel hebben wij als gemeente de mogelijkheid om erop toe te zien dat de ontwikkelingen op het recreatieterrein blijven voldoen aan hetgeen is opgenomen in de geldende en het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hebben wij per recreatieterrein de aantallen (stand)plaatsen en voorzieningen en maatvoering van recreatieve nachtverblijven (stacaravans, chalets, recreatiewoningen en voorzieningen etc.) in het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan opgenomen. Voorts is in het bestemmingsplan ook een gebruiksverbod op permanente bewoning en de eis van bedrijfsmatige exploitatie opgenomen. Resumerend: de gemeente Soest heeft in het kader van permanente bewoning beleid ontwikkeld, waarmee de vereiste duidelijkheid op persoonsniveau wordt geboden. Daarnaast zorgt dit nieuwe beleid ervoor, dat de recreatieve functies binnen de gemeentegrenzen worden behouden en versterkt en dat de (brand)veiligheid op recreatiecentra wordt verbeterd. In het licht van het hiervoor gestelde is er geen enkele aanleiding om de recreatieve bestemming te wijzigen. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert het voorstel op de ingediende zienswijze te handhaven.
46	Mondelinge toelichting op de zienswijze de Atletiekvereniging Pijnenburg over het perceel Wieksloterweg OZ 10: Door de voorgenomen bestemming op het perceel zal de opslagruimte in de containers op de baan komen te staan. De huidige opslagruimte staat mooi in het groen en stoort daar niet. Er is zelfs overleg over geweest met de boswachter destijds. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt gevraagd om foto's en tekeningen ter verduidelijking. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Op de verbeelding zijn de atletiekbaan, het clubhuis en de parkeerruimte aangegeven met een bouwvlak, met een kleine uitstulping ten westen van de atletiekbaan, bedoeld voor opslag. In werkelijkheid bevindt de opslag zich al jaren in dezelfde hoek, maar ten zuiden van de atletiekbaan. Het gehele gebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Het ene stukje heeft niet meer of minder natuurwaarden dan het andere. Derhalve is er geen bezwaar om de verbeelding aan te passen aan de realiteit. Conclusie voor het bestemmingsplan:

	Het college adviseert de verbeelding aan te passen en de bestaande locatie voor de opslagcontainers binnen het bouwvlak van de atletiekbaan te brengen. Aanpassing verbeelding: 
48	Mondelinge toelichting op de zienswijze over de bouw van de opblaashal aan de Bosstraat 106. In de buurt is geen enkel draagvlak voor de hal. Niet aan de orde is wat de raad vindt van tennis en/of er een veronderstelde maatschappelijke behoefte is. De omvang van het probleem dat er te weinig accommodatiebeleid is, is niet bekend. De structuurvisie Soest, het LOP en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de EHS actualisatie bieden geen ruimte voor de bouw. Het laatste onderzoek naar de haalbaarheid is onbekend bij reclamant. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt verzocht de Ruimtelijke onderbouwing ter inzage te leggen. Ook wordt verzocht te onderzoeken of er capaciteit elders is. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Met uitzondering van reclamant kan worden gesteld dat de gemeente vanaf de oprichting tot op heden geen klachten/negatieve reacties van de buurt heeft mogen ontvangen over de aanwezigheid van de opblaashal. Gelet op de overige gestelde vragen door reclamant kan worden opgemaakt dat betrokkene niet de beschikking heeft over de ruimtelijke onderbouwing. Inmiddels heeft reclamant de ruimtelijke onderbouwing mogen ontvangen. 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 genoodzaakt 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 planschadetekosten 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 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. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
58	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Jachthuislaan 68: Verzocht wordt voor de historische stal met inpandige hooiberg bij de woonboerderij nevenfuncties mogelijk te maken als bij voormalige bedrijven. En niet als nevenfuncties bij burgerwoningen. Welke functie dat gaat worden is nog niet bekend en wordt later ingevuld. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Nu bij aanvrager nog niet bekend is welke functie hij als nevenactiviteit wenst, en omdat het perceel een woonbestemming heeft gekregen conform de bestemming in het geldende bestemmingsplan, is er geen reden de bijbehorende bouwwerken aan te duiden als zijnde voormalige bedrijfsbebouwing. Reclamant kan nevenfuncties uitvoeren conform artikel 34 van de regels uit het ontwerpbestemmingsplan. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
60	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Staalwijklaan 7. Reclamant verzoekt het bebouwingspercentage aan te passen nu de grootte van de bouwkegel wordt verkleind. Zonder aanpassing van het bebouwingspercentage mag hij minder bouwen en dat is toch niet de bedoeling.

	Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: In de nota van zienswijzen is aangegeven dat een deel van het perceel bestemd wordt als Tuin – Bostuin in plaats van de bestemming Sport ten behoeve van de manege. De gronden van deze strook lagen echter al buiten het bebouwingsvlak waar gebouwd zou kunnen worden. Zodoende is het bebouwingsvlak niet kleiner geworden en hoeft het bebouwingspercentage niet te worden aangepast. Reclamant wordt niet benadeeld in zijn bebouwingsmogelijkheden. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
61	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Staalwijklaan 8. Al sinds januari 2010 in gesprek met de gemeente. Vanuit de gemeente is voorgesteld een 2^e woning te bouwen bij beëindiging bedrijfsactiviteiten, en een landschappelijke verbetering van het terrein. Dit staat in een brief van de gemeente van 6 juli 2012. Later bleek dit niet meer mogelijk. Er is nog gezocht naar een soort tussenoplossing. Uiteindelijk heeft nu het Keienhuisje een ruimer bouwvlak. Er zijn toezeggingen gedaan die nu niet waar worden gemaakt. In de beantwoording van de zienswijzen staat dat een gesprek nog mogelijk is. Wat wordt daar mee bedoeld? Waarom krijgt het bedrijf geen aanduiding op de verbeelding. De stacaravan heeft ook geen aanduiding gekregen terwijl die wel mag blijven staan. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde is gevraagd naar de rechterlijke uitspraak over de stacaravan op het perceel. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: De uitspraak van de rechtbank uit 2001 over de handhaving van de illegaal geplaatste stacaravan, is ter inzage gelegd voor de raad. Na deze uitspraak is de gemeente met reclamant overeengekomen dat het hoger beroep wordt ingetrokken en dat reclamant een gedoogbeschikking krijgt waarin staat dat de stacaravan nog 10 jaar mag blijven staan. Inmiddels is deze periode verlopen en is er geen reden de stacaravan op te nemen in het bestemmingsplan. In de brief van de gemeente van 6 juli 2012 staat het volgende: “Uw reactie kunnen wij deels meenemen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerp is uitgegaan van de huidige situatie met een woonbestemming en een bouwvlak op het Keienhuis. De bedrijfsactiviteiten zijn niet ingepast. De inhoud van de woning kan tot maximaal 800 m³ worden uitgebreid. Naast het wonen zijn op het perceel diverse nevenactiviteiten en een beroep aan huis toegestaan. De stacaravan zal niet apart bestemd worden. De boomzaag is een 'ander bouwwerk' dat op grond van de regels is toegestaan. Voor de bouw van een 2^e 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.” Bij voldoende compensatie bestaat de mogelijkheid dat er een woning kan worden bijgebouwd op een perceel. Doel van de “sloopeis” is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied maar ook het voorkomen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik uitlokt. Voldoende compensatie wil echter zeggen dat er 1000 m² aan bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt en er, zoals in de brief staat sprake is van een landschappelijke verbetering. Mocht reclamant mogelijkheden zien op zijn terrein dan is er altijd een gesprek mogelijk. Het bedrijf op het perceel kan niet worden ingepast middels een bedrijfsbestemming nu bedrijven in het landelijk gebied ongewenst zijn. Het landelijk gebied is in eerste instantie namelijk voor functies die niet in het stedelijk gebied thuishoren, zoals bijvoorbeeld agrarische bedrijven of ons militair erfgoed. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten van het gebied.

	Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van die kernkwaliteiten. Nieuwe bedrijven doen dat niet. Wel bestaat de mogelijkheid dat er een beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend. Daar bestaat geen bezwaar tegen. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.
63	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel 1^e Heezerlaantje 2a: Het is juist dat er op dit moment geen dienstwoning is op het perceel. Het perceel valt binnen de rode contour waar veel van het beleid voor het landelijk gebied niet geldt en een functiewijziging naar wonen afweegbaar wordt. Het verzoek was afgewezen omdat er geen tuin bij de woning zou komen. Een tuin is wel mogelijk aan de zijkant. Hier is goed een privétuin te realiseren. Wonen past in de straat. Ook bij nummer 2 ligt al een mooie privétuin aan de zijkant van de woning. Hier is ook geen achtertuin. Het verzoek is dan ook een wijzigingsmogelijkheid te maken naar wonen. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn vragen gesteld over het gemis aan een tuin aan de achterzijde. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Het perceel 1^e Heezerlaantje 2a valt binnen de grenzen van de rode contour. Dit is het instrument waarmee de provincie het stedelijk gebied begrenst. Verstedelijking moet in principe binnen deze contour plaatsvinden. Wel heeft de gemeente binnen de rode contour zeggenschap of zij wenst mee te werken aan nieuwe ontwikkelingen. In dit geval is voor dit perceel besloten de algemene voor het overige landelijke gebied geldende regelingen te laten gelden omdat wij van mening zijn dat dit gebied visueel-ruimtelijk deel uit maakt van het landelijk gebied. Tijdens de bespreking in de Ronde van 9 en 10 oktober werd duidelijk dat er geen beletsel zou mogen zijn de bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming. Dat er geen tuin aan de achterzijde van de woning is maar wel een tuin aan de zij- en voorkant werd niet als een bezwaar gezien. Milieutechnisch en dan met name vanwege het wegverkeerslawaaï is er geen bezwaar. Het college adviseert de bestemming 'Wonen' op te nemen met een woningvlak en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. In de aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan tezamen met de woning in het woningvlak het verzoek worden gerealiseerd. De bestemmingsplanverbeelding kan dan als volgt worden vastgesteld, waarbij de maatschappelijke bestemming voor het naastgelegen perceel (nummer 2) gehandhaafd blijft nu daar geen wijziging voor is gevraagd. Conclusie voor het bestemmingsplan: Aanpassing verbeelding: • de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.



71

Mondelinge toelichting op de zienswijze over perceel 2^e Heezerlaantje 8:

Omdat er voldoende ruimte is rondom de woning en de doorzichten niet worden belemmerd verzoekt reclamant de bestemming Wonen uit te breiden.

Bespreking in de Ronde:

Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld.

Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde:

In het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is een extra woning toegestaan op het perceel. Naar aanleiding van een inspraakreactie van reclamant in het kader van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is toen de woonbestemming vergroot waardoor er een bijbehorende bouwwerk bij de woning gerealiseerd kan worden. Hierdoor werd al het zicht op het landschap verkleind. In de zienswijze wordt nu wederom een vergroting van het bestemmingsvlak Wonen gevraagd. Door de plaatsing van een bijgebouw op de verzochte locatie zou het zicht op het landschap verder verslechteren.

De luchtfoto toont aan dat er een bouwvlak bij is gekomen op het ensemble van bebouwing. Dit was al in het bestemmingsplan Soesterveen 2008. Destijds is de daarom een deel van het perceel afgesplitst. Nu wenst reclamant dat zijn bouwvlak met de bestemming Wonen wordt vergroot. Hierdoor zou de bebouwing verder verspreid op het perceel gebouwd kunnen worden en wordt de openheid die er aan die zijde nu

nog is, aangetast. Ook worden door de uitbreiding van het bouwvlak de doorzichten naar het open terrein aangetast. Rechtsboven in het rode vlak zou dan de uitbreiding moeten komen.



Conclusie voor het bestemmingsplan:

Het college adviseert de raad de reactie in de nota van zienswijze in stand te laten.

72

Mondelinge toelichting op de zienswijze over de percelen Insingerstraat 19 en een perceel aan de Peter van den Breemerweg:

Aan de hand van een presentatie ligt reclamant zijn verzoek toe. Het vee loopt al op de Peter van den Breemerweg. De Soester boerenbedrijven moet groeien. Door de woningbouw is het huidige bedrijf verstopt geraakt met een grote stankcirkel. Het perceel aan de Peter van den Breemerweg is in 1998 gekocht en is al agrarisch. Waarom mag dat niet van de provincie? De gemeente mag niet achter de rug van de provincie kruipen. De provincie faciliteert wel grote stallen.

Bespreking in de Ronde:

Vanuit de Ronde wordt positief gereageerd op het verzoek om verplaatsing naar de Peter van de Breemerweg.

Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde:

Op dit moment vlak voor de vaststelling van het bestemmingsplan zou het opnemen van een geheel nieuwe bestemming op zowel het perceel aan de Insingerstraat als op de Peter van den Breemerweg onzorgvuldig zijn. Voor het college is nog te onduidelijk waar en hoe de nieuwe bestemming op de beide percelen moet worden opgenomen omdat er geen goede ruimtelijke onderbouwing is. Nog niet naar alle aspecten voor een goede ruimtelijke onderbouwing is voldoende onderzoek gedaan. Pas als daar duidelijkheid over is en de goede ruimtelijke

	onderbouwning is ingediend kan aan de hand van de concrete invulling beoordeeld worden of de nieuwe bestemmingen haalbaar zijn. Op dat moment zullen wij ook de noodzakelijke rapporten laten toetsen door deskundige en een anterieure overeenkomst met de reclamant opstellen. De ingediende inspraakreactie in combinatie met de zienswijze en de reeds ingediende onderzoeken in het kader van dit bestemmingsplan kunnen niet gezien worden als een goede ruimtelijke onderbouwning conform de Wet ruimtelijke ordening. Dit is vooral van groot belang omdat op dit moment uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. Ook voor het perceel Insingerstraat 19 dat na vertrek van het agrarische bedrijf vrijkomt moet een onderbouwd plan worden ontwikkeld met eveneens een goede ruimtelijke onderbouwning. Daarom adviseert het college het verzoek niet mee te nemen in het bestemmingsplan Landelijk gebied maar pas aan de hand van een goede ruimtelijke onderbouwning beoordelen of er een apart bestemmingsplan kan worden opgesteld voor de beide locaties tezamen. Wel neemt het college bij de beoordeling van de plannen een positieve grondhouding in en zal het college zich inspannen voor het verkrijgen van medewerking. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor bedrijfsverplaatsing naar de Peter van de Breemerweg. Wel kan de raad uitspreken in principe akkoord te gaan met bedrijfsverplaatsing en woningbouw op het perceel aan de Insingerstraat. Pas aan de hand van een goede ruimtelijke onderbouwning en een postzegelbestemmingsplan voor de beide locaties kan een definitief besluit genomen worden. Het college zal de plannen beoordelen met een positieve grondhouding en zal zich inspannen voor het verkrijgen van medewerking.
74	Mondelinge toelichting op de zienswijze over de wijzigingsbevoegdheid bij de Ganzetrek/ Insingerstraat bij de Veenzoom: De percelen liggen binnen de rode contour. In het bestemmingsplan Soesterveen was wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Waarom is voor de woning tussen Veenzoom 1 en 1B wel een woonbestemming opgenomen. Binnen de kernrandzone zal voor een woning € 25.000,- betaalt moeten worden. Verzoek is daarom het perceel G-9980 een woonbestemming te geven, geen anterieure overeenkomst te eisen voor woningbouw binnen de rode contour en de wijzigingsbevoegdheid te laten bestaan voor de gebieden binnen de rode contour. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt positief gereageerd op het verzoek om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor gebieden binnen de rode contour aan de Veenzoom. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: In het bestemmingsplan Soesterveen 2008 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor onder andere de percelen van reclamant. Aan een deel van deze wijzigingsbevoegdheid is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Alleen voor het deel binnen de rode contour geldt nog steeds de bevoegdheid de bestemming te wijzigen naar Wonen. Voor de totale wijzigingsbevoegdheid was een maximum van 10 nieuw te bouwen woningen opgenomen. Aan het deel buiten de rode contour heeft de provincie destijds goedkeuring onthouden. Het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008 stelt de volgende voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid: Burgemeester en Wethouders van Soest kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat: a. de wijzigingsbevoegdheid alleen van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 2', waarbij de gronden zoals bedoeld in artikel 3 (Agrarisch' met ter plaatse de aanduiding recreatie) gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen', zoals bedoeld in artikel 10;

- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor de bouw van ten hoogste 10 vrijstaande woningen;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid inhoud dient te geven aan het binnen Soest gewenste landschappelijk geïnspireerde ruimtelijke beleid;
- d. alleen tot wijziging wordt overgegaan voor zover, op basis van nader deskundig onderzoek naar de kansen en mogelijkheden voor behoud en versterking van de landschappelijke waarden, wordt aangetoond dat het wijzigingsplan voorziet in versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- e. de wijzigingsbevoegdheid alleen zal worden toegepast voor zover deze in overeenstemming is met het aldan van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke en landschappelijke beleid;

Een meerderheid in de gemeenteraad wil, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, de wijzigingsbevoegdheid wederom opnemen voor het gedeelte binnen de rode contour. Dit gedeelte bestaat in feite uit drie delen. Bij de Ganzentrek, ten noordoosten van de Veenzoom en ten zuidwesten van de Veenzoom. Op basis van de toelaatbare woningdichtheid stellen wij het volgende voor:

- Ten zuidwesten van de Veenzoom 1 woning(wijzigingsbevoegdheid 11);
- Ten noordoosten van de Veenzoom 2 woningen (wijzigingsbevoegdheid 12);
- Bij de Ganzentrek beperkt de wijzigingsbevoegdheid zich tot 3 woningen (wijzigingsbevoegdheid 13).

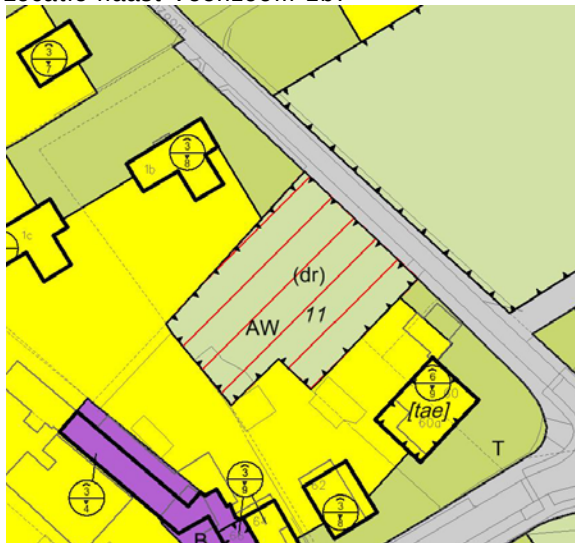
Het college kan hiermee gezien met name het stedelijke karakter bij wijzigingsbevoegdheid 13, instemmen en de drie wijzigingsbevoegdheden zullen worden ingevoegd in de regels en op de verbeelding.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Aanpassing in de verbeelding:

- De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de drie delen ieder een eigen wijzigingsbevoegdheid krijgen.

Locatie naast Veenzoom 1b:



Locatie naast Veenzoom 2:



Locatie achter Insingerstraat 58:



- Aanpassing in de regels:

In artikel 57 van de regels worden de wijzigingsbevoegdheden voor de drie locaties:

Artikel 57.13

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone – wijzigingsgebied 11**' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Wonen en Tuin', met inachtneming van het volgende:

- ter plaatse mag 1 vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd;
- het woningvlak mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter;
- de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 9 meter;
- 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.

Artikel 57.14

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone – wijzigingsgebied 12**' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Wonen en Tuin', met inachtneming van het volgende:

- ter plaatse mogen 2 woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd;
- de woningvlakken mogen ieder een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter;
- de goot- en nokhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 9 meter;
- 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.

Artikel 57.15

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone – wijzigingsgebied 13**' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer', met inachtneming van het volgende:

- ter plaatse mogen 3 woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd, waarbij maximaal 1 vrijstaande en 2 aaneen gebouwde woningen gebouwd mogen worden;
- de woningvlakken mogen ieder een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter;
- de goot- en nokhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 9 meter;

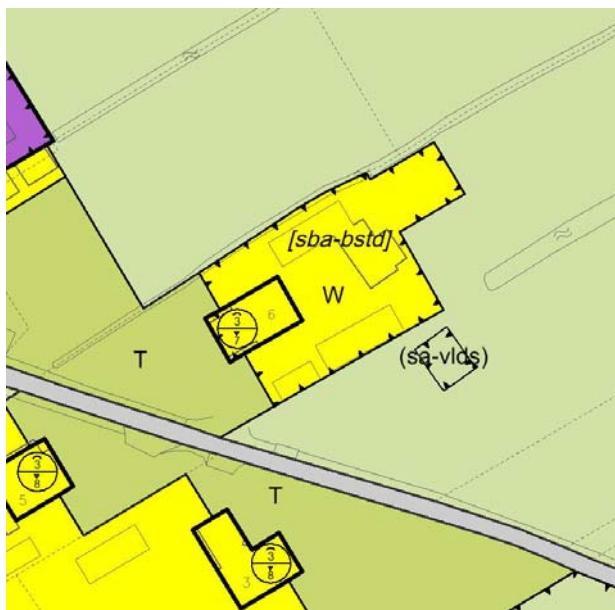
	f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.
78/79	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Veenzoom 2 en het naastgelegen weiland. Sinds 2009 zijn er plannen ingediend voor het naastgelegen weiland. Drie woningen was te veel. Maar het plan van 2011 voor 2 woningen zou mee worden genomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het plan is tijdig kenbaar gemaakt en moet in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Voor het perceel Veenzoom 2 wordt een bouwvlak opgenomen van 12 x 12. Dit is voor een dubbele woning niet passend. Reclamant wil graag een passende oplossing. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt positief gereageerd op het verzoek om opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor gebieden binnen de rode contour aan de Veenzoom. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Voor het gebied naast de woning Veenzoom 2 zal de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen als aangegeven bij zienswijze 74 en verwoord als 'Wro-zone – wijzigingsgebied 12'. Voor de grootte van het bouwvlak wordt verwezen naar het voorstel in het kader van de nota van zienswijzen. Een bouwvlak van 12 bij 12 past wel in de stedenbouwkundige context van de omgeving. Een groter bouwvlak leidt tevens tot twee grotere woningen die vanwege de grote massa als niet passend in de omgeving worden gezien. Conclusie voor het bestemmingsplan: Het college adviseert voor de bouw van woningen in het weiland naast Veenzoom 2 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor 2 woningen en het bouwvlak van het perceel Veenzoom 2 te handhaven op 12 bij 12 meter.
80	Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Veenzoom 6: Reclamant wilt de bijgebouwen juist bestemd hebben binnen het woonvlak. 70 m² aan bijgebouwen is al afgebroken waardoor de zichtlijnen zijn verbeterd. Het aantal m² aan bijgebouwen overschrijdt de 20% maximaal 100 m². Daarom moet voor ons een aparte regeling komen. Ook willen wij de doorzichten nog verder verbeteren door in plaats van naast de woning aan de achterzijde een bouwmogelijkheid te laten ontstaan. Hierdoor worden de zichtlijnen nog meer verbeterd. In ruil daarvoor zal 165 m² worden afgebroken en zal door de oorspronkelijke landschapsstructuur een optimaal doorzicht vanaf de Veenzoom ontstaan. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt positief gereageerd op het verzoek alle bebouwing binnen een woonbestemming te brengen. En bezien of een tweede woning mogelijk is na afbraak en herstel landschap. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: De bestaande bebouwing behorende bij de woning zal binnen de bestemming 'Wonen' worden gebracht met de bouwaanduiding Bestaand hetgeen wil zeggen dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' (sba-bstd) het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet worden uitgebreid of verhoogd. De in het veld staande bebouwing zal nader worden aangeduid als veldschuur zoals in de nota van zienswijzen al was voorgesteld.

De mogelijkheid voor een tweede woning kan niet in dit bestemmingsplan worden geregeld. Een toename van het aantal woningen in het gebied buiten de rode contour kan alleen op het moment dat er sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Regelingen om ongewenste verstedelijking van het platteland te voorkomen en om ontwikkelingen te stimuleren die bijdragen aan het versterken van die ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied zijn de rood-voor-groen en de ruimte-voor-ruimte regeling. Duidelijk is dat er geen sprake kan zijn van een afbraak van 1000 m2 bedrijfsbebouwing. Dus de ruimte-voor-ruimte regeling is niet van toepassing. Op dit moment wordt nagedacht over een nadere uitwerking van de rood-voor-groen gedachte in de vorm van het aanwijzen van een Kernrandzone voor het gebied Soesterveen. Onder voorwaarden zou dan medewerking verleend kunnen worden aan de bouw van een extra woning. In een door de raad vast te stellen structuurvisie Kernrandzone Soesterveen worden de nadere eisen uitgewerkt. Zodra er meer duidelijkheid is over de inhoud van de structuurvisie zal hierover met de inwoners van het Soesterveen worden gecommuniceerd. Een ontwerpstructuurvisie zal ter inzage worden gelegd.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Aanpassing in de verbeelding:

- Het voorstel in de nota van zienswijzen zal worden aangepast door de bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Wonen' op de verbeelding aan te duiden als 'specifieke bouwaanduiding - bestaand':



87

Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Wieksloterweg WZ 1:

Zonder dienstwoning en zonder bouwkaavel van 1,5 hectare heeft het bedrijf geen toekomst. Het slopen van 1000 m2 is niet realiseerbaar. De rood voor groen variant uit de kernrandzone duurt te lang. In 2015 verdwijnt het melkquotum en moet het bedrijf daarop zijn voorbereid. Er moet dan een efficiënt bedrijf staan. Door hervestiging zoals de gedeputeerde schrijft kan wel een dienstwoning worden toegewezen. Ook een grotere bouwkaavel is nodig om in de toekomst een nieuwe melkstal te kunnen realiseren. Het bedrijf wil uitbreiden tot 150 koeien en

dat past alleen op een bouwka­vel van 1,5 hectare. Op de oude locatie zullen alle agrarische aspecten verwijderd worden. Dat is al bijna de helft van de huidige bebouwing.

Bespreking in de Ronde:

Vanuit de Ronde wordt positief gereageerd op het verzoek voor een dienstwoning en wordt aangedrongen bij de wethouder hierover met de gedeputeerde in gesprek te gaan.

Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde:

Op 25 oktober heeft het gesprek met de gedeputeerde plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat alleen in het kader van de Kernrandzone Soesterveen een mogelijk bestaat dat de oorspronkelijke dienstwoning een burgerwoning wordt en op het perceel bij de boerderij een nieuwe dienstwoning wordt gerealiseerd. De gedeputeerde wenst niet mee te werken aan een afwijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Voorgesteld wordt toch een dienstwoning op te nemen op het perceel van het agrarisch bedrijf en de achtergebleven dienstwoning te bestemmen als 'Wonen' omdat er op het perceel Wieksloterweg WZ 1 een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt kan worden als de bestaande bebouwing voor een groot deel wordt afgebroken. Hierdoor zal de voormalige dienstwoning als gemeentelijk monument in ere hersteld kunnen worden.

Ook kan er op deze wijze een goed renderend volwaardig agrarisch bedrijf ontstaan.

Versterken zichtrelaties naar natuurgebied 'de Wiek'

De zijde aan Wieksloterweg 1 wordt teruggebracht in een ruimtelijke staat, met open zichtrelaties naar het natuurgebied 'de Wiek'. Op het oorspronkelijke erf wordt tussen het monumentale woonhuis en de twee cultuurhistorische schuren de doorkijk versterkt richting het natuurgebied. Zo ontstaan op het oorspronkelijke erf twee vrije doorzichten doordat de overtollige onderdelen worden verwijderd.

Slopen overtollige bebouwing

Omdat het oorspronkelijke erf straks geen agrarische functie meer kent kan de overtollige bebouwing worden gesloopt. Het gaat hierbij om de oude werkplaats, twee silo's, een sleufsilo en een aangebouwd gedeelte van een van de schuren. In totaal gaat het om circa 420 m² bebouwing.

Vergroten ruimtelijk kwaliteit

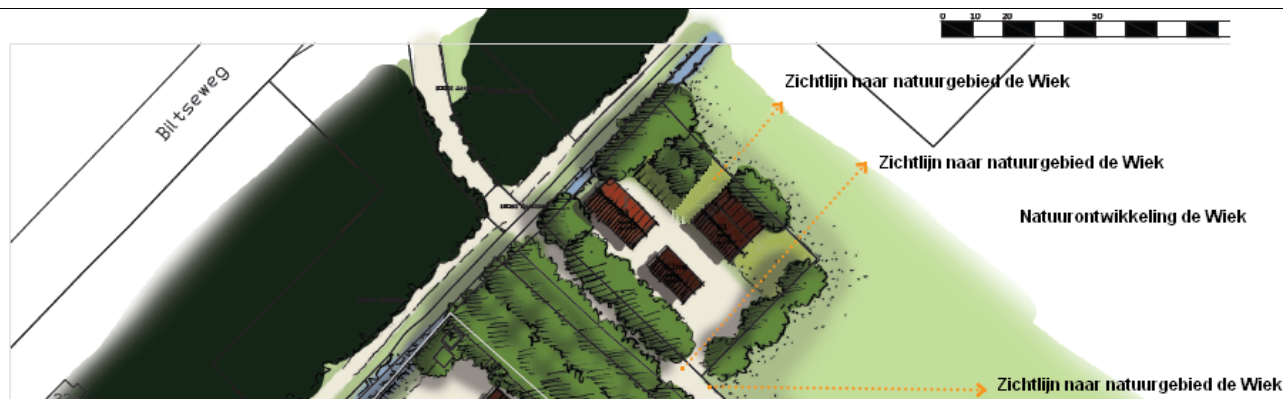
Met het verwijderen van de overtollige bebouwing ontstaat een opgeruimd erf waar de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij wordt een aantal karakteristieke elementen op het erf toegevoegd zoals een boomgaard, een moestuin en de structuur van de erfbeplanting wordt waar nodig versterkt.

Verbeteren milieutechnische aspecten

Door de oude locatie te veranderen van bestemming vinden fors minder verkeersbewegingen plaats. Daarnaast wordt er milieutechnisch winst geboekt omdat er geen melkveehouderij activiteiten plaats vinden. Als gevolg daarvan wordt de dieselopslag verwijderd, alsmede de opslag van diverse andere soorten olie.

Behouden ecologische waarde

De cultuurhistorische schuren hebben naast cultuurhistorische- ook ecologische waarde. Vooral veel vogels, vleermuizen en insectensoorten komen voor in en rondom de (oude) bebouwing. Op dit moment herbergt één van de schuren een kerkuil en zijn hier meerdere nesten succesvol groot gebracht. Verder vinden huismussen, vleermuizen, huiszwaluwen en boerenzwaluwen er hun onderdak.



Ten aanzien van het verzoek een bouwvlak op te nemen met een oppervlakte van 1,5 hectare in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 1 hectare, is het college van mening dat het bouwvlak kan worden uitgebreid tot 1,5 hectare mits voldaan wordt aan het gestelde in artikel 3.7.4 van de regels.

Het college concludeert dat er gesproken kan worden van een ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel Wieksloterweg WZ 1 die rechtvaardigt dat bij het agrarisch bedrijf een dienstwoning wordt gerealiseerd. De relatielijn die in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen kan daarmee vervallen.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Het college adviseert de conclusie in de nota van zienswijzen aan te passen en de zienswijzen gegrond te verklaren en in het bestemmingsplan te regelen dat bij het agrarisch bedrijf een dienstwoning wordt gerealiseerd en dat het perceel van de voormalige dienstwoning wordt bestemd als 'Wonen'.

Aanpassing van de verbeelding:

- De relatielijn tussen de beide percelen vervalt.
- De functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' laten vervallen;
- Het perceel Wieksloterweg WZ 1 krijgt de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';



Aanpassing van de regels:

- Artikel 3.2 sub c. (ter plaatse van de '**figuur** - '**relatie**' moeten beide bouwvlakken als één geheel worden gezien.) vervalt.

**Art. 57 lid
9**

Mondelinge toelichting op de zienswijze over het perceel Jachthuislaan 55 (Villa Eickenhorst):

In de villa zelf komen de gemeenschappelijke voorzieningen. Verzocht wordt het bouwvlak uit te breiden achter de villa ten behoeve van een uitbreiding bebouwing van het hoofdgebouw. Bij een uitbreiding van maximaal 20% aan bebouwing kunnen maar 3 van de 25 units worden gerealiseerd. Verzocht wordt dan ook een uitbreiding aan bebouwing toe te staan van 70%. Ook de goot- en bouwhoogte zijn niet gerelateerd aan de bestaande toestand. Verzocht wordt deze aan te passen aan de uitbreiding aan de achterzijde zijnde 7,5 meter.

Bespreking in de Ronde:

Vanuit de Ronde wordt positief gereageerd op het verzoek voor een dienstwoning.

Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde:

In de nota van zienswijzen staat onder 1.6 van de opmerkingen van de Provincie Utrecht, op blz. 12, dat de Provincie geen bezwaar heeft tegen uitbreiding, maar dan wel ondergronds, zoals in het overleg was gezegd. De reactie van de gemeente op deze zienswijze is: 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 woningen 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.

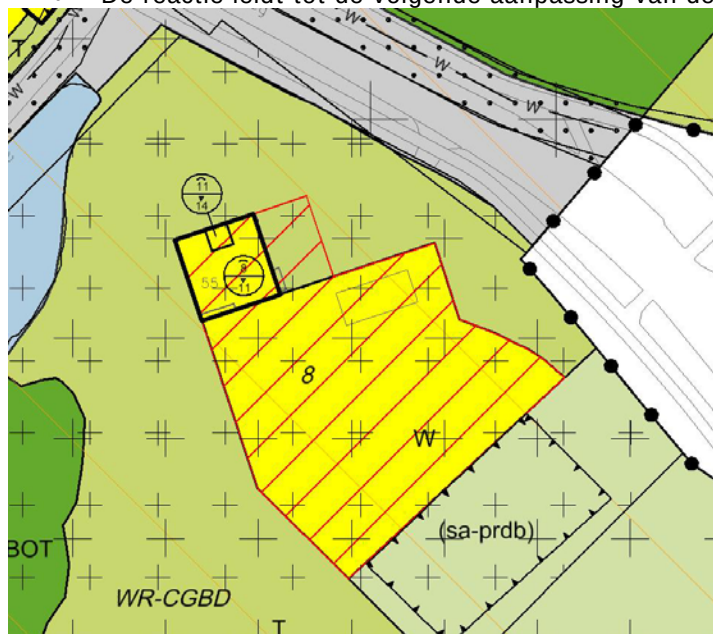
Naar aanleiding van de mondelinge toelichting van de architect van de eigenaar is gebleken dat er in de regels en op de verbeelding een aanpassing moet komen nu het voorgenumen bouwplan voor het realiseren van zorgwoningen in de villa en de bijgebouwen, niet geheel past.

Bij de ambtshalve aanpassingen staat onder de wijzigingen in de regels op bladzijde 131 van de nota van zienswijzen, dat het maximum van 20 wooneenheden wordt vervangen door “maximaal 20 % van de netto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing”. Hiermee werd beoogd op dit punt meer flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen. Daarnaast is een maximum toegevoegd voor de goothoogte en voor de bouwhoogte van de uitbreiding van 3 respectievelijk 5 meter. Om de zorgunits voor welgestelde dementerende ouderen mogelijk te maken en de landschappelijke kwaliteit te behouden dient het ingediende plan mogelijk te worden gemaakt als maximum. Dat houdt in, dat artikel 57 lid 9 (wijzigingsgebied 8) van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Aanpassingen in de verbeelding:

- De reactie leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding:



Aanpassingen in de regels:

- Artikel 57.9

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone – wijzigingsgebied 8**' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14 met dien verstande dat:

	a. de bestaande bebouwing (villa en de daarbij behorende koetshuis) gehandhaafd blijven; b. de woonzorgvoorziening maximaal 25 wooneenheden, exclusief de gemeenschappelijke ruimten en beheerderswoning, mag bevatten; c. de uitbreiding moet passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit voor het gebied Jachthuislaan; d. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing; e. de aanvrager middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient in te gaan op het bepaalde onder c en d. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder h; f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' in acht worden genomen met dien verstande dat voor wat betreft de nieuw te realiseren uitbreiding van het hoofdgebouw een grondoppervlakte van 130 m² is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m. De overige uitbreidingen moeten onder maaiveld worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 350 m² en een bouwhoogte van maximaal 0,5 m boven maaiveld; g. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen; h. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.
-	Mondelinge reactie van mevrouw over het perceel Wieksloterweg WZ 27: Mevrouw heeft geen zienswijze ingediend maar toch wil ze graag haar standpunt meedelen. Zij wenst een woning in ruil voor de afbraak van schuren. Met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is dat niet mogelijk. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde wordt positief gereageerd op het verzoek voor een dienstwoning. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Aangezien inspreker geen zienswijze heeft ingediend is op haar verzoek niet gereageerd. Een toename van het aantal woningen in het gebied buiten de rode contour kan alleen op het moment dat er sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Regelingen om ongewenste verstedelijking van het platteland te voorkomen en om ontwikkelingen te stimuleren die bijdragen aan het versterken van die ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied zijn de rood-voor-groen en de ruimte-voor-ruimte regeling. Inspreker heeft niet aangetoond dat er sprake van een afbraak van 1000 m² bedrijfsbebouwing dus de ruimte-voor-ruimte regeling is niet van toepassing. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening kennen geen ontheffingsmogelijkheden of andere mogelijkheden die afwijking van de regels mogelijk maken. Het perceel ligt in het gebied dat op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie kan worden ontwikkeld ten behoeve van mogelijke nieuwbouw. Het gebied kan worden aangeduid als Kernrandzone. Voor deze zone is het nodig een toetsingskader op te stellen voor nieuwe ontwikkelingen in de vorm van rood-voor-groen. Het verzoek van inspreker is een van de vele verzoeken die zijn ingediend. In het kader van het bestemmingsplan Landelijk gebied kan geen medewerking worden verleend. Conclusie voor het bestemmingsplan:

	Geen medewerking verlenen.
--	----------------------------

b. Schriftelijke toelichtingen op de zienswijzen

Schriftelijk zijn er drie toelichtingen op de zienswijzen binnengekomen:

1. 59
2. 81
- 3.

Turfweg 5
Veenzoom 8
Wieksloterweg OZ 109

59	Schriftelijke toelichting op de zienswijze over het perceel Turfweg 5: Vroeger had het boerderijtje een agrarisch bestemming met een ruim bouwvlak. In de negentiger jaren werd tegen de zin van reclamant een woonbestemming op het perceel gelegd. Het verzoek is de bestaande schuren op de kaart in te tekenen; een ruim bouwvlak op te nemen en de nog steeds in agrarisch gebruik zijnde schuren een agrarische bestemming te geven voor het houden van hobbydieren. Bespreking in de Ronde: Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: In het verleden heeft het perceel een agrarische bestemming gehad. Toen het echter niet meer als zodanig werd gebruikt is in het bestemmingsplan Landelijk gebied 1994 een woonbestemming aan het perceel gegeven. Een deel van de bestaande schuren is binnen deze bestemming ‘Wonen’ gebracht. Deze schuren zijn bij de woning behorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen. Deze worden niet ingetekend bij woonbestemmingen. De schuren die buiten de woonbestemming vallen zijn niet opgenomen omdat in dat geval de woonbestemming onevenredig groot zou worden in dit verder onbebouwde gebied. Nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken kan dan erg verspreid in het landschap gerealiseerd worden hetgeen ongewenst is. Wel zullen deze losse schuren een aparte aanduiding als veldschuur krijgen omdat deze er al zo lang staan en inmiddels onder overgangsrecht vallen nu er geen vergunning voor is verleend. Conclusie voor het bestemmingsplan: Aanpassing van de verbeelding: • Op de verbeelding zullen de vrijstaande schuren een aparte aanduiding krijgen als veldschuur (sa-vlds). De verbeelding wordt als volgt aangepast:
----	---



81

Schriftelijke toelichting op de zienswijze over het perceel Veenzoom 8.

Reclamant kan niet instemmen met de wijziging van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Tuin van een deel van zijn perceel. Voor dit weiland wensen zij de bestemming te handhaven omdat daar de pony's lopen.

Bespreking in de Ronde:

Vanuit de Ronde zijn geen inhoudelijke vragen gesteld.

Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde:

Reclamant verzoekt om een uitbreiding van de agrarische bestemming. Door deze uit te breiden blijft een nog groter deel van het landelijk gebied open en onbebouwd. Daarom is daar geen bezwaar tegen in te brengen. De verbeelding zal dan ook worden aangepast.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Aanpassing verbeelding:

- Een deel van de bestemming 'Tuin' zal als volgt worden bestemd als 'Agrarisch met waarde':



52

Schriftelijke toelichting d.d. 19 september 2013 op de zienswijze over het perceel Wieksloterweg OZ 109.

1.

Reclamant is onaangenaam verrast door de toegezonden anterieure overeenkomst waarin aangegeven dat de dienstwoning wordt geregeld via een wijzigingsbevoegdheid indien deze haalbaarheid is. Het ingediende bedrijfsplan niet kan worden uitgevoerd.

De door de gemeente op het laatste moment opgelegde wijziging classificeren zij als een uiting van onbehoorlijk bestuur. Eerder is door de gemeente schriftelijk (10 april 2013) aangegeven dat de noodzaak van de dienstwoning is aangetoond en de dienstwoning in de ontwerpfase van het bestemmingsplan ook gewoon is meegenomen.

Van de ambtenaren hebben zij vernomen dat het niet tekenen van de anterieure overeenkomst betekent dat de gehele bestemmingswijziging niet zal worden opgenomen en dat de huidige situatie blijft bestaan. Zij verzoeken dringend de doelstelling en de werking van de praktijk met dienstwoning en het eerder door hen aan u opgeleverde advies van LTO Noord nog eens na te slaan en uw huidige keuze te heroverwegen.

De overeenkomst in de huidige vorm kunnen zij niet ondertekenen omdat dit voor hen een waardevermindering betekent en een beperking van de huidige rechten.

De dienstwoning is, zoals ook aangegeven in het bedrijfsplan, de ruimtelijke onderbouwing en het advies van LTO Noord, noodzakelijk voor het goed laten functioneren van de praktijk.

2.

In het ontwerp bestemmingsplan hebben wij geconstateerd dat er het voorstel ligt om de bestemming van de strook grond in eigendom van de familie De Wilde, aanpalend aan de toegangsweg tot ons perceel te wijzigen van weiland met landschappelijke waarde in de bestemming tuin. Wij hebben, rekening houdend met het door ons voorgestelde plan, waar de praktijk en dienstwoning zouden worden bestemd, geen zienswijze ingediend tegen dit voornemen. Het niet indienen van een zienswijze hiervoor is gebaseerd op het feit dat door de gelijktijdige

	toekenning van de bedrijfsbestemming met dienstwoning en de wijziging van de bestemming van deze strook er volgens onze planschadespecialist niet of nauwelijks sprake is van planschade. Het nu toekennen van deze bestemming, zonder dat ons gehele plan mee wordt bestemd levert mogelijke planschade op als wij in een later stadium alsnog de bestemming willen laten wijzigen conform ons huidige plan. Deze schade wensen wij niet voor onze rekening te nemen, aangezien deze gang van zaken dan buiten onze invloed tot stand is gekomen. Bespreking in de Ronde: In de Ronde zijn geen vragen gesteld. Beantwoording door college naar aanleiding van de behandeling in de Ronde: Ad 1 In het kader van de inspraakronde hebben wij besloten het bedrijf in te passen. Inclusief de bedrijfswoning. Op dat moment werd geoordeeld dat de dienstwoning ook noodzakelijk was. Bij nader onderzoek, mede naar aanleiding van de zienswijzen van omwonenden, werd duidelijk dat de noodzaak voor de dienstwoning in twijfel kon worden getrokken. Reden om de dienstwoning niet geheel onmogelijk te maken maar om een nadere onderbouwing te vragen aan reclamant waarin zij de noodzaak beter kon onderbouwen. Indien daar aan kan worden voldaan zijn er geen belemmeringen voor een dienstwoning. Reden om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het bedrijf zelf kan wel als zodanig worden bestemd. Nu de anterieure overeenkomst niet is getekend is de financiële uitvoerbaarheid niet gegarandeerd. Bij het opnemen van nieuwe bestemmingen is dit op grond van de Wro een vereiste. De gemeente is niet bereid de kosten voor haar rekening te nemen. Er is geen sprake van bijvoorbeeld een algemeen maatschappelijk belang in welke gevallen de gemeente eerder bereid is dergelijke kosten voor haar rekening te nemen. Nu de financiële uitvoerbaarheid niet is gegarandeerd kan de bestemming voor het bedrijf niet worden opgenomen. Ad 2 Bij het bepalen van de hoogte van de planschade wordt alleen de planschade tengevolge van de bestemmingswijziging door het plan van reclamant in rekening gebracht. Door een onafhankelijk bureau wordt de hoogte van de planschade bepaald. Het is nu te vroeg hierop vooruit te lopen. Conclusie voor het bestemmingsplan: De schriftelijke toelichting op de zienswijze geeft ons geen aanleiding de conclusie in de nota van zienswijze te wijzigen. Aanpassing in de regels: • Het bepaalde in artikel 4.4 komt te vervallen.
--	---

Vragen door raadsleden:

Vanuit de VVD-fractie is de onderstaande vraag gesteld.

- Wordt de bedrijfsbestemming op het perceel Peter van den Breemerweg 15 niet belemmerd door de plannen op het perceel Peter van den Breemerweg 13.

Antwoord:

Bij nieuwe ontwikkelingen op een terrein moet altijd worden aangetoond dat er geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies. Met de nu in het bestemmingsplan opgenomen bestemming is daar geen sprake van. Bij eventuele plannen zal ook uit een aanvraag milieuvergunning moeten blijken dat de omliggende functies niet worden benadeeld.

Vanuit de CHU-SGP-fractie is de onderstaande vraag gesteld.

- De fractie vraagt zich af of er regelmatig kleinschalige bijeenkomsten kunnen worden gehouden bij de woning aan de Peter van den Breemerweg 23. Mogen er ook bijvoorbeeld huwelijken of kleine feestjes gehouden worden zonder dat het bedrijfsmatig wordt?

Antwoord:

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen naast de bewoning van de woning en het hierbij behorende gebruik van de bijgebouwen, op kleine schaal nevenactiviteiten worden uitgevoerd. Beroep- of bedrijf aan huis maar ook andere nevenfuncties zijn toegestaan. Alles binnen een oppervlakte van maximaal 50 m². Artikel 34.5.1 geeft de voorwaarden waaronder deze nevenactiviteiten mogelijk zijn.

Vanuit de PvdA-fractie is de onderstaande vraag gesteld.

- Is het mogelijk om bij nieuw te bouwen woningen een afdracht te vragen voor bijvoorbeeld maatschappelijke functie, op dezelfde wijze als bij de kernrandzone wordt gedacht.

Antwoord:

Binnen het kader van de structuurvisie kernrandzone Soesterveen ligt de nadruk op het vragen van een bijdrage (bij het bouwen van een woning) om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Er dient dus een relatie te liggen tussen de ontwikkeling en de tegenprestatie. Bij een bijdrage aan een maatschappelijke functie is die koppeling er in deze structuurvisie niet.

Desgewenst kan in een structuurvisie die het gehele gemeentelijk gebied betreft een koppeling gelegd worden tussen een bijdrage en een maatschappelijk functie. Echter het moet gaan over de samenhang tussen rode ontwikkelingen (woningbouw) en maatschappelijke functies met een ruimtelijke component. Dus een bijdrage aan de realisatie van een voorziening (bijvoorbeeld sporthal) kan wel. Bij een bijdrage aan beheer, onderhoud of gebouwexploitatie is de samenhang met de ruimtelijke component er niet.

c. Verzoeken raadsleden nadere stukken ter inzage te leggen

Diverse fracties hebben verzocht stukken ter inzage te leggen. Het betreffen de volgende verzoeken:

- | | |
|---|--|
| - (10) Van Doorn, Lange Brinkweg 101: | Afschrift van vergunningen en brieven en bezwaren van de uitweg ter inzage leggen. |
| - (15) Uyland, Kleine Melm (Eemweg 4 en 6): | Horeca met parkeren en woningen. Correspondentie met de provincie ter inzage leggen. |
| - (23) Van Keulen, P.v.d. Breemerweg 19B: | Bouwvergunningen vanaf 1971 ter inzage leggen. |
| - (37) Riekker, woning Potter, Birkstraat 13A en 148: | Dossier en rechtbankuitspraak ter inzage leggen. |
| - (48) Waterbeemd. TOSS, Bosstraat 102. | Ruimtelijke onderbouwing ter inzage leggen. |
| - (61) Wagter, Staalwijklaan 8. | Rechtbankuitspraak over de stacaravan ter inzage leggen. |
| - (29) Van Hofslot, Birkstraat 133A: | Stukken over bedrijfsplan e.d. ter inzage leggen. |
| - (79) Van de Heuvel, weiland naast Veenzoom 2. | Verslaglegging over procedure bouwen woning op weiland ter inzage leggen. |

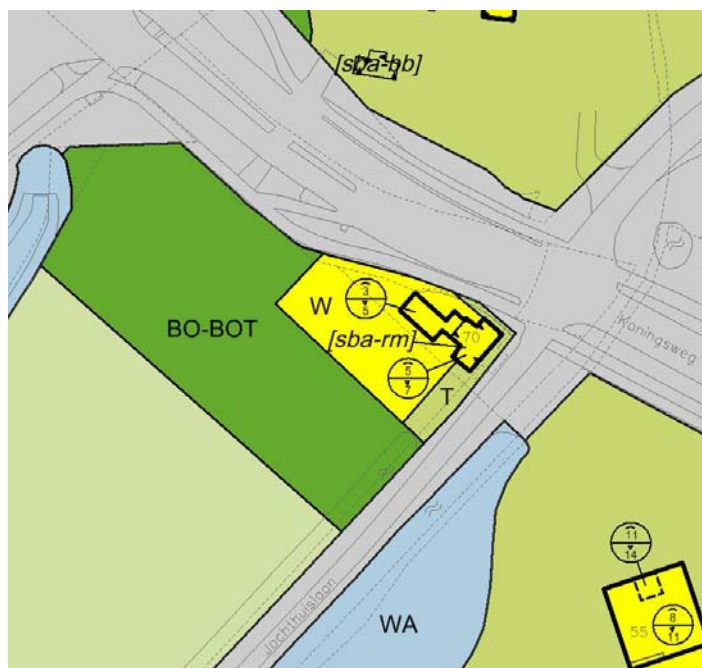
Op 31 oktober 2013 zijn de verzochte stukken in de leeskamer ter inzage gelegd.

d. Ambtshalve wijzigingen

Na de bespreking in de Ronde zijn er nog brieven ingediend met diverse vragen en opmerkingen. De meeste van deze brieven hebben betrekking op de reeds ingediende zienswijzen en leiden niet tot aanpassingen van de beslissing op de zienswijze dan wel van het bestemmingsplan.

Eén van deze vragen betreft het perceel Jachthuislaan 70. De eigenaar heeft geen zienswijze ingediend omdat hij er van uitging dat de beslissing op zijn inspraakreactie verwerkt zo worden op de verbeelding. Dit is abusievelijk niet gebeurd waardoor het ontwerpbestemmingsplan voor dit perceel onjuist was. In deze fase van het bestemmingsplan vóór de vaststelling, kan deze omissie nog worden hersteld.

Ambtshalve wordt voorgesteld de verbeelding voor het perceel Jachthuislaan 70 als volgt aan te passen aan de beslissing op de inspraakreactie:



3. Overzicht van wijzigingen n.a.v. de Ronde

Hieronder volgt een overzicht van de wijzigingen in de regels, die uit de behandeling van de Nota van zienswijzen en de Ronde zijn voortgevloeid. Ook zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen naar voren gekomen naar aanleiding van de behandeling van de nota van zienswijze.

Samenvatting van de wijzigingen:

Artikel	Wijziging
Artikel 3	De regels zoals deze zijn verwoord in artikel 7 Cultuur en Ontspanning voor het perceel Birkstraat 107 (het Gagelgat), zijn verwerkt in artikel 3.
Artikel 3.2 sub c.	Artikel 3.2 sub c. vervalt.
Artikel 3.7.4. sub k	Artikel 3.7.4. sub k wordt als volgt gewijzigd: k. indien de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak leidt tot een oppervlakte van meer dan 1,5 hectare dient de uitbreiding tevens bij te dragen aan: 1. een verbetering van het dierenwelzijn; 2. een vermindering van de milieubelasting; 3. een verbetering van de volksgezondheid. sub n wordt vernummerd tot l.
Artikel 4.3.3.	Artikel 4.3.3 wordt als volgt gewijzigd: 4.3.3. Vergroten bestaande bedrijfsgebouwen Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 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 bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit en voor het overige landschappelijk goed worden ingepast; e. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.
Artikel 4.4	Het bepaalde in artikel 4.4 komt te vervallen.

Artikel 7	Artikel 7 wordt als volgt aangepast” In artikel 7 Cultuur en Ontspanning wordt: • 7.1 sub b verwijderd; • 7.1 sub c en d worden vernummerd tot sub b en c. waarbij categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten wordt gewijzigd in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten; • 7.2.1 onder a. verwijderd. Achter artikel 3 'Agrarisch met waarden' wordt toegevoegd:
Artikel 57	Artikel 57.9 wordt als volgt aangepast: 57.9 Wro-zone - wijzigingsgebied 8 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14 met dien verstande dat: a. de bestaande bebouwing (villa en de daarbij behorende koetshuis) gehandhaafd blijven; b. de woonzorgvoorziening maximaal 25 wooneenheden, exclusief de gemeenschappelijke ruimten en beheerderswoning, mag bevatten; c. de uitbreiding moet passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit voor het gebied Jachthuislaan; d. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing; e. de aanvrager middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient in te gaan op het bepaalde onder c en d. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder h; f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'maatschappelijk' in acht worden genomen met dien verstande dat voor wat betreft de nieuw te realiseren uitbreiding van het hoofdgebouw een grondoppervlakte van 130 m² is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m. De overige uitbreiding onder maaiveld met een oppervlakte van maximaal 350 m² mag een bouwhoogte hebben van maximaal 0,5 m boven maaiveld; g. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen; h. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.
Artikel 57	In artikel 57 worden de wijzigingsbevoegdheden voor de drie locaties nabij de Veenzoom toegevoegd: In artikel 57 van de regels worden de wijzigingsbevoegdheden voor de drie locaties: Artikel 57.13

	Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 11’ de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen en Tuin’, met inachtneming van het volgende: a. ter plaatse mag 1 vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd; b. het woningvlak mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter; c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen; d. de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter; e. de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 9 meter; f. 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. Artikel 57.14 Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 12’ de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen en Tuin’, met inachtneming van het volgende: a. ter plaatse mogen 2 woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd; b. de woningvlakken mogen ieder een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter; c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen; d. de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter; e. de goot- en nokhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 9 meter; f. 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. Artikel 57.15 Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 13’ de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’, met inachtneming van het volgende: a. ter plaatse mogen 3 woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd, waarbij maximaal 1 vrijstaande en 2 aaneen gebouwde woningen gebouwd mogen worden; b. de woningvlakken mogen ieder een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter; c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen; d. de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter; e. de goot- en nokhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 9 meter; f. 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.
Artikel 57	In artikel 57 wordt de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd: Artikel 57 lid 16 Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 14 Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 14 de bestemming ‘Agrarisch met waarde’, ‘Tuin’, ‘Wonen’, ‘Water’ en ‘Verkeer’ wijzigen in de bestemming ‘Horeca’, ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’ met dien verstande dat: - de vloeroppervlakte van één gebouw ten behoeve van de horeca mag worden gerealiseerd waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 180 m² en waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 en 6 meter; - uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten als aangegeven in bijlage 5; - voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming ‘Horeca’ in acht worden genomen; - voor het aanleggen van boten met een lengte van maximaal 7 meter de specifieke vorm van ‘horeca – bedrijfshaven’, wordt opgenomen indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn op grond van natuur, landschap en de vaarweg; - parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid waarbij voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm; - in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning waarbij wordt bepaald dat het bouwen van de woning overeenkomstig de bestemming ‘Wonen’ alleen toelaatbaar is indien de op het perceel aanwezige woning Eemweg 6 is gesloopt. - de inhoud van de te realiseren woning mag niet meer bedragen dan 600 m³ waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 en 9 meter; - Burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben nadere eisen te stellen over de locatie van de parkeerplaats en de bebouwing in verband met de landschappelijke openheid van het gebied; - een goede en veilige verkeerskundige bereikbaarheid van de horecavoorziening gewaarborgd moet zijn en deze voorwaarde als voorwaardelijke verplichting in de regels van de planwijziging wordt opgenomen; - er sprake is van een goede landschappelijke inpassing; - de aanvrager middels een advies van de beherende instantie aantoont dat het waterkeringsbelang door de bouw- en gebruiksactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; - 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.

Artikel 57	Artikel 57.11 'Wijziging gemeentelijke parkeernorm' wordt vernummerd tot artikel 57 lid 12.
------------	---

Aanpassing verbeelding

Zienswijze	Wijziging ten gevolge van de gegeven toelichting
15	Eemweg 4 en 6: Een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de realisatie van een horecavoorziening met parkeergelegenheid, een bedrijfshaven en een woning.
19	Peter van den Breemerweg 7: De ' specifieke bouwaanduiding - bestaand ' wordt vervangen door een bebouwingspercentage van 37%;
23	Peter van den Breemerweg 23: Zowel de vergunde veldschuren als de vergunde paardenbak worden aangeduid op de verbeelding.
25	Birkstraat 107: de bestemming voor het perceel wordt gewijzigd in ' specifieke vorm van agrarisch – gagelgat '.
43	De Zoom 1: de drie woningen worden als zodanig bestemd.
46	Wieksloterweg OZ 10: de bestaande locatie voor de opslagcontainers wordt binnen het bouwvlak van de atletiekbaan gebracht.
63	1 ^e Heezerlaantje 2a: de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.
74, 87 en 79	Hoek Ganzetrek/Insingerstraat nabij de Veenzoom en weiland naast Veenzoom 2: voor drie percelen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningbouw.
80	Veenzoom 6: De bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Wonen' wordt op de verbeelding aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bestaand'.
87	Wieksloterweg WZ 1: De relatielijn tussen de beide percelen van het voormalige agrarisch bedrijf en de overzijde vervalst. De functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' bij het nieuwe agrarische bedrijf laten vervallen en het perceel van het voormalige agrarische bedrijf krijgt de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met een aanduiding voor de voormalige bedrijfsbebouwing.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:	
	Perceel Jachthuislaan 70 aanpassen door de aangebouwde schuur binnen het bouwvlak van de woning te brengen.
	De EHS volgens de PRS en PRV wordt opgenomen.
Regels:	
Artikel 24	Artikel 24.1 sub b. wordt gewijzigd in: b. horeca in de categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten als bedoeld in Bijlage 5 van de planregels, met uitzondering van hotel, motel en pension;
Artikel 26	Artikel 26.1 sub wordt gewijzigd in: b. horeca in de categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten als bedoeld in Bijlage 5 van de planregels, met uitzondering van hotel, motel en pension;
Artikel 32	Artikel 32.1 wordt gewijzigd als volgt: e. ter plaatse van de functieaanduiding ' horeca ': een horecabedrijf op de begane grond waarbij horeca in de categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten als bedoeld in Bijlage 5 van de planregels is toegestaan;
Artikel 47	Artikel 47 lid 4 dient te vervallen; Artikel 47 lid 5 wordt vernummerd tot artikel 47 lid 4.

Bijlage bij regels	Aan de planregels wordt de bijlage 11 “Bijlage 11 inrichtingsplan Wieksloterweg OZ 109a” niet toegevoegd. Aan de planregels wordt als bijlage 11 toegevoegd de lijst “Inventarisatie permanente bewoning – objectgebonden”.
Toelichting:	
	De toelichting wordt geactualiseerd.