

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Eerder binnengekomen reacties..... 7

Hoofdstuk 3 Inspraakreacties 11

Hoofdstuk 4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 100

Hoofdstuk 1 Inleiding

a. Inspraakperiode en inloopbijeenkomsten

Vanaf 20 september 2012 tot en met 31 oktober 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'landelijk gebied' ten behoeve van de inspraak bij het Omgevingsloket van de afdeling Dienstverlening, in Idea kunstcentrum, theater en bibliotheek, en in de bibliotheek Soesterberg voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien en te raadplegen via www.soest.nl/bestemmingsplannen of via ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorontwerpbestemmingsplan omvat het totale gebied van de gemeenten met uitzondering van de kernen Soest, Soesterberg en het grondgebied van de voormalige vliegbasis. Het bestemmingsplangebied is hieronder weergegeven.



Op maandag 24 september 2012 en dinsdag 25 september 2012 zijn van 15.00 tot 21.00 uur over het voorontwerpbestemmingsplan inloopbijeenkomsten gehouden. Beide bijeenkomsten zijn ruim bezocht. Tijdens de bijeenkomsten bestond de mogelijkheid zich te laten informeren over de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan en over de planprocedure. Ook konden vragen worden gesteld en kon in gesprek worden gegaan met de opstellers van het voorontwerpbestemmingsplan.

b. Doel bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie, die interactief met belangstellende bewoners en organisatie is ontwikkeld. In de gebiedsvisie is vastgelegd dat de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied, zoals openheid, zichtlijnen en bestaande structuren moeten worden gewaarborgd.

c. Inspraakreacties

Naar aanleiding van de geboden mogelijkheid tot inspraak heeft de gemeente in totaal 156 inspraakreacties ontvangen. In Hoofdstuk 3 van deze Nota zijn deze reacties inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de inspraakreacties de gemeente aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

d. Vooroverlegreacties

Tevens heeft de gemeente 5 vooroverlegreacties ontvangen. In Hoofdstuk 4 van deze Nota zijn de in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ontvangen reacties van de vooroverleginstanties samengevat en eveneens van een inhoudelijke reactie voorzien en is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Eerder binnengekomen reacties

Reacties tijdens de inventarisatiefase

Voorafgaand aan de inspraakperiode heeft de gemeente de eigenaren en gebruikers in het bestemmingsplangebied verzocht hun wensen en ideeën kenbaar te maken. Dit kon zowel schriftelijk als mondeling via het zogenaamde tafeltjesoverleg. Dit heeft geleid tot 216 reacties. Van deze reacties zijn er ruim 100 positief verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. In een aantal gevallen was de gemeente niet in staat aan te geven of een reactie tot een positieve bestemming zou kunnen leiden. De reacties waren daarvoor nog niet concreet genoeg om te kunnen worden beoordeeld. In dat geval is aan de aanvragers verzocht hun reactie nader te onderbouwen en als inspraakreactie in te dienen.

Reacties die betrekking hebben op de kernrandzone Soesterveen/Hees

Voor de dorpsranden die een overgang vormen tussen bebouwde kom en buitengebied (kernrandzones) is ruimte om speciaal beleid op te stellen. De provincie is hierbij betrokken. Mede op basis van de gebiedsvisie Landelijk Gebied wordt het gebied Soesterveen en Hees (gedeelte tussen de Insingerstraat en de sportterreinen) aangewezen als kernrandzone. In deze kernrandzone is het idee om beperkt en onder voorwaarden nieuwbouw of functiewijziging toe te staan, mits deze ruimtelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een bijzondere Rood voor Groen- of Ruimte-voor-Ruimte regeling. Rood-voor-Groen is altijd maatwerk en daarom worden Rood-voor-Groen ontwikkelingen alleen via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

De bedoeling is om op grond van de 'structuurvisie kernrandzone Soesterveen' maatwerk te leveren en in een op elk geval specifiek toegesneden postzegelbestemmingsplan uitvoering te geven aan de gewenste ontwikkeling.

Aan de 'Structuurvisie kernrandzone Soesterveen' wordt een visiekaart toegevoegd. Op deze visiekaart zal onder andere worden aangegeven welke waarden -als bijvoorbeeld doorzichten- behouden moeten blijven en in welke gebieden ontwikkelingen mogelijk zijn.

In de structuurvisie zal ook een uitspraak gedaan worden over de grootte/hoogte van de te leveren compensatie voor roodontwikkelingen.

Het vorenstaande betekent dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied Soesterveen en Hees (gedeelte tussen de Insingerstraat en de sportterreinen) niet in het bestemmingsplan landelijk gebied zullen worden geregeld omdat het bestaande beleid voor het landelijk gebied nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld woningen) niet toestaan.

De hierna volgende reacties, die als inspraakreactie bij het voorontwerpbestemmingsplan landelijk gebied zijn ingediend, zijn dus afgewezen.

Naam	postadres	PC Plaats	Verzoek betreft
			1e Heezerlaantje 2 voor bouw woning
			1e Heezerlaantje 6 voor de bouw van 4 halfvrijstaande woningen
			2e Heezerlaantje 4 voor de bouw van een woning
			Dorresteinweg 137 voor veranderen bedrijfsgebouw in een woning
			Insingerstraat 15 A voor bouw 2 woningen
			Dorresteinweg 74 A om perceel te splitsen en 2 woningen te bouwen
			Insingerstraat 19 voor bouw 4 woningen
			Insingerstraat 37 voor bouw zes woningen

			Insingerstraat 53 voor bouw één woning
			Wieksloterweg/Veenzoom kavel G11636 voor de bouw van 2 woningen
			Ganzentrek kavel G-9979 Voor bouw woning
			Ganzentrek kavel G9980 voor bouw van 2 woningen
			Ganzentrek kavel G8293 voor de bouw van twee seniorenbungalows en rest in te richten als park
			Insingerstraat 68 voor bouw één woning
			Veenzoom 2 kavel G8294 voor de bouw van 2 vrijstaande woningen
			Veenzoom kavel G13189 voor bouw 2 halfvrijstaande woningen in plaats van één vrijstaande woning
			Veenzoom kavel G8177 voor de bouw van één woning
			Wil agrarische bestemming van perceel 9509 veranderen in woonbestemming voor één woning
			Heeft percelen aan Wieksloterweg WZ 23 niet langer in gebruik. Wenst gronden in te leveren voor natuur in ruil voor 3 woningen rondom eigen perceel
			Veenzoom 3 voor de bouw van één woning
			Perceel nr. 12544 voor de bouw van 2 woningen
			Veenzoom 6 voor de bouw van één woning
			Perceel 6255 voor de bouw van één woning
			Bestaande woning Wieksloterweg OZ 89 splitsen in 2 woningen
			Schuur op Wieksloterweg WZ 27 ombouwen tot woning
			Agrarisch bedrijf Wieksloterweg WZ 27A opgeven voor natuur in ruil voor twee woningen
			Wieksloterweg WZ 3 splitsen met op elk perceel een zelfstandige woning

			Werkplaats op Wieksloterweg WZ 39 A ombouwen tot seniorenwoningen
			Wieksloterweg OZ sectie G6323 voor de bouw van één woning
			Bouw van één woning in ruil voor sloop bijgebouw, paardenbak

Nieuwe ontwikkelingen in het gebied Soesterveen/Hees zullen op basis van de in de 'structuurvisie kernrandzone Soesterveen' gestelde voorwaarden worden beoordeeld. Zodra bekend is wat de voorwaarden van de 'structuurvisie kernrandzone Soesterveen' zijn, kan een aan die voorwaarden passend concreet verzoek voor een nieuwe ontwikkeling in de kernrandzone Soesterveen/Hees worden ingediend.

De 'structuurvisie kernrandzone Soesterveen' zal voor de komende zomervakantie ter inzage worden gelegd en gelijktijdig met het bestemmingsplan landelijk gebied door de gemeenteraad worden vastgesteld. Belanghebbenden krijgen dus de mogelijkheid om op de 'structuurvisie kernrandzone Soesterveen' te reageren.

Hoofdstuk 3 Inspraakreacties

Gedurende de periode van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'landelijk gebied' heeft de gemeente op het voorontwerpbestemmingsplan 156 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn onderverdeeld in de volgende deelgebieden:

Deelgebied Stadhouderslaan/Korte Brinkweg

Nr	Naam	Postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
1.01				Stadhouderslaan 35	976964
1.02				Stadhouderslaan 37	972622
1.03				Stadhouderslaan 39	969337
1.04				Perceel nr. 5126 aan de Maatweg	975043
1.05				Perceel L50 en 1480	970244
1.06				Perceel L 50 aan de Korte Brinkweg	976368
1.07				Perceel sectie A nr. 3612	972664
1.08				Noordelijke dorpsrand	975414
1.09				Bestemmingsplangrens bij Insp. Schreuderlaan	976473

Deelgebied Eempolder/Lange Brinkweg/Ferd. Huycklaan

Nr	Naam	Postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
2.01				Lange Brinkweg 87	967189
2.02				Lange Brinkweg 97 A	971207
2.03				Lange Brinkweg 99	975297
2.04				Ontsluitingsweg Lange Brinkweg 101/103	968891
2.05				Lange Brinkweg 109	976336
2.06				Lange Brinkweg 111	970698
2.07				Grote Melmweg 10	966149
2.08				Grote Melmweg 31	974662
2.09				Grote Melmweg 35	976341
2.10				Weg in de Maten 2	976423
2.11				A.P. Hilhorstweg 5	975424
2.12				A.P. Hilhorstweg 10	977107
2.13				Eemweg 4 en 6	976886
2.14				Hooiweg 2	975436
2.15				Perceel L 190 aan de Hooiweg	976935
2.16				Perceel L 677 aan de Hooiweg	976999
2.17				Hooiweg 2 A	977751
2.18				Trapveld/bomenterrein	964959
2.19				Trapveld/bomenterrein	969331
2.20				Trapveld/bomenterrein	967590
2.21				Trapveld/bomenterrein	965266
2.22				Trapveld/bomenterrein	972296
2.23				Ferd. Huycklaan 7	967190
2.24				Perceel L 317 en L 319 (Gildeterrein)	975444
2.25				Perceel C 4641	975010

Deelgebied Peter van den Breemerweg (beide zijden)

Nr	Naam	Postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
----	------	-----------	-----------	-----------------	----------

3.01				P. v/d Breemerweg 3 en 3 A	968273
3.02				P. v/d/ Breemerweg 3 en 3 A	970694
3.03				P. v/d Breemerweg 7	975429
3.04				P. v/d Breemerweg 13	976584
3.05				P. v/d Breemerweg 15	967192
3.06				P. v/d/ Breemerweg 19 A	976185
3.07				P. v/d Breemerweg 19 B	971454
3.08				Perceel L 230 aan de P. vd. Breemerweg t.p.v. de spoorwegovergang	978429

Peter van den Breemerweg is hierboven voor het gemak weergegeven als P. v/d. Breemerweg

Deelgebied Birkstraat

Nr	Naam	Postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
4.01				Birkstraat 107 en 109	976982
4.02				Birkstraat 116 B, 118, 118 B, de N221, zichtassen, bungalowparken enz.	967195
4.03				Birkstraat 116 A	972742
4.04				Birkstraat 116 A	972746
4.05				Birkstraat 118 B (Eekhoornnest)	976571
4.06				Birkstraat 122 A	971181
4.07				Birkstraat 123	972714
4.08				Birkstraat 124	967197
4.09				Birkstraat 125 A	975405
4.10				Birkstraat 130 en 130 A	976321
4.11				Birkstraat 131	976974
4.12				Birkstraat 132 King's Home	9766474
4.13				Birkstraat 133 A	966696
4.14				Birkstraat 134	975433
4.15				Birkstraat 136A	975388
4.16				Birkstraat 137	965814
4.17				Birkstraat 139 A	976332
4.18				Birkstraat 148	975857
4.19				Birkstraat 150 B ('t Monnikenbosch)	974969
4.20				Birkstraat 161	972208
4.21				Birkstraat 161	967193
4.22				Perceel C 2741	975324
4.23				Perceel C 3225 (Birkstraat 149 A)	976479
4.24				Birkstraat, sectie C 4152	956441

Deelgebied Soestduinen en Soester Hoogt

Nr	Naam	postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
5.01				De Beaufortlaan 1 (voormalig station)	956479
5.02				De Beaufortlaan 12	976314

5.03				De Beaufortlaan 22, 22 A en 24	977279
5.04				Van Lyndenlaan 2 A	960246
5.05				Van Lyndenlaan 16	976436
5.06				Van Weerden Poelmanweg 4-6 en 8	966702
5.07				Landgoed De Paltz	976926
5.08				Landgoed De Paltz	977263
5.09				Soester Hoogt 2 A	969398
5.10				Soester Hoogt 4 en 6	969441
5.11				Restaurant 't Hoogt	969395

Deelgebied Amersfoortsestraat

Nr	Naam	Postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.l
6.01				Amersfoortsestraat 71 B	977095
6.02				Amersfoortseweg 84 A	975398
6.03				Amersfoortsestraat 86	968044
6.04				Amersfoortsestraat 89	977113
6.05				Amersfoortsestraat 117	976476
6.06				Amersfoortsestraat 117	974976
6.07				Amersfoortsestraat 119	976318
6.08				Amersfoortsestraat 119	974979
6.09				Amersfoortsestraat 126 A, kavel, 3996	957402

Deelgebied Laag Hees

Nr	Naam	Postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
7.01				Biltseweg 33	973236
7.02				Biltseweg 37	973244
7.03				Biltseweg 39	969348
7.04				Biltseweg 49	969326
7.05				Biltseweg 49 A	967205
7.06				Landgoed Pijnenburg	974974
7.07				Landgoed Ewijkshoeve	976161
7.08				Bos en weilanden ten westen van de Wieksloterweg Oost- en Westzijde	975863
7.09				Staalwijklaan 2	9766174
7.10				Staalwijklaan 7	975879
7.11				Staalwijklaan 8	968561
7.12				Turfweg 5	976409

Deelgebied Jachthuislaan

Nr	Naam	postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
8.01				Jachthuislaan 19	975842
8.02				Jachthuislaan 55	976310
8.03				Jachthuislaan 57	972260
8.04				Jachthuislaan 68	976988
8.05				Jachthuislaan 68	976983
8.06				Jachthuislaan 70	975842

Deelgebied Kernrandzone Soesterveen/Hees

Nr	Naam	postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
9.01				Wieksloterweg WZ 1	977043
9.02				Wieksloterweg WZ 3	973232
9.03				Wieksloterweg WZ 21	975409
9.04				Wieksloterweg WZ 27	975881
9.05				Wieksloterweg WZ 27 A	975872
9.06				Vaardehoogtweg 5	975878
9.07				Wieksloterweg WZ 37 C	968912
9.08				Wieksloterweg WZ 37 D en 37 E	977258
9.09				Wieksloterweg WZ 39A	971125
9.10				Veenzoom 2	967198
9.11				Veenzoom 2A	977269
9.12				Perceel nr. 9980	972655
9.13				Perceel G 8293	975371
9.14				Perceel nr. 9979	975459
9.15				Veenzoom 6	967184
9.16				Veenzoom 6 en 8	974924
9.17				Veenzoom 8	972197
9.18				Perceel G 13189	975313
9.19				Veenzoom	975303
9.20				Veenzoom 14 A	976991
9.21				Perceel G 12544 aan de Veenzoom	976497
9.22				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	976984
9.23				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	976922
9.24				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	976994
9.25				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	976376
9.26				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	975844
9.27				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	976969
9.28				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	976955
9.29				Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone	976977
9.30				Veenzoom 8 A en recreatieve activiteiten aan de Veenzoom	976973
9.31				Dorresteinweg 88	976371
9.32				Dorresteinweg 137	965100
9.33				Veenpad	974968
9.34				Veenpad 12	976507
9.35				Insingerstraat 15 A	976482
9.36				Insingerstraat 19 en perceel aan P. v/d Bremerweg tegenover nr. 3 A	976979
9.37				Weiland naast 2e Heezerlaantje 4	967161
9.38				Insingerstraat 37	977110
9.39				2e Heezerlaantje 8	973934

9.40				1e Heezerlaantje 2 A	976602
9.41				1e Heezerlaantje 6	969387
9.42				1e Heezerlaantje 51	968914
9.43				Wieksloterweg OZ 11	976511
9.44				Wieksloterweg OZ 39	976194

Overige reacties die niet vallen onder de hiervoor genoemde deelgebieden

Nr	Naam	postadres	PC Plaats	Verzoek betreft	Registr.
10.01				Naturbegraafplaats in landelijk gebied	966636
10.02				Perceel G. 4305 Bosstraat	973903
10.03				Perceel Wieksloterweg OZ 109A	980413
10.04				Wieksloterweg OZ 109	976480
10.05				De Zoom 7	975891
10.06				Dolderseweg 11 (Chaletpark Boslust)	973486
10.07				Perceel Maarschalkersteeg	976282
10.08				Bartolottilaan 7 A	975608

Nota van inspraakreacties en vooroverleg art. 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Reactie gemeente

Nota van inspraakreacties en vooroverleg art. 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

De inspraakreacties van de personen/instanties die gereageerd hebben, zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.
De conclusies zijn in het '**vet**' weergegeven.

Nr.	Samenvatting inspraakreactie
1.01	<u>Stadhouderslaan 35</u> Inspreker vraagt de bestemming 'wonen' ook te leggen op de strook grond die later is aangekocht. REACTIE GEMEENTE: De strook achter de woningen aan de Stadhouderslaan is door de bewoners gekocht om te voorkomen dat achter hun woningen direct wordt gebouwd. Een deel van de strook heeft de bestemming 'wonen'. De rest van de strook heeft de bestemming 'tuin'. Met de bestemming 'tuin' wordt een goede overgang bereikt naar het aangrenzende agrarische gebied met de bestemming 'agrarisch met waarden'. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan deels aangepast.
1.02	<u>Stadhouderslaan 37</u> Wij verwijzen naar onze reactie bij inspraak nr. 1.01 REACTIE GEMEENTE: Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan deels aangepast.
1.03	<u>Stadhouderslaan 39</u> Inspreker vraagt om de bestemming 'wonen – Stadhouderslaan' ook toe te passen op de strook die op de tekening is aangegeven. REACTIE GEMEENTE: Wij verwijzen naar onze reactie bij inspraak nr. 1.01 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan deels aangepast.
1.04	<u>Perceel sectie A, nr. 5126 aan de Maatweg</u>

	Inspreker wil op dit perceel een woning bouwen. De huidige woning aan de Stadhouderslaan wordt verkocht aan de kinderen, zodat zij een deel van de ouderenzorg op zich kunnen nemen. Aan de overzijde staan al huizen, er is dus weinig verandering van het straatbeeld. REACTIE GEMEENTE: Het bouwen van een woning past niet in het beleid voor het landelijk gebied. Ongeacht of aan de overzijde van de weg reeds woningen staan. Het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied staat niet toe dat er nieuwe woningen worden gebouwd. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
1.05	<u>Perceel L50 en 1480 aan de Korte Brinkweg</u> A. Inspreker vraagt om zijn perceel aan de Korte Brinkweg, plaatselijk bekend onder nummer L 50 niet te bebouwen. Er is bij de aankoop van het huis door de gemeente toegezegd dat het betrokken perceel onbebouwd blijft. De gemeente heeft een eerder verzoek om woningbouw afgewezen omdat door woningbouw een onwenselijke beperking van het open zicht naar het buitengebied ontstaat en nieuwe woningbouw het zicht op de achterliggende woningen beperkt. B. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarische bestemming zonder bouwvlak van het gebied achter de woning van inspreker (Korte Brinkweg 63B) sluit ook de realisatie van een rondweg uit. De gemeente heeft laten weten dat de reconstructie van het kruispunt aan het einde van de Birkstraat niets met Soest van doen had. REACTIE GEMEENTE: A. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied", waarop niet mag worden gebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden zonder bouwvlak. Op deze gronden mag dus niet worden gebouwd. Wij hebben voor deze bestemming gekozen omdat de Korte Brinkweg wordt gezien als een overgangsgebied met verschillende afstanden tussen de openbare weg en de voorgevels van bestaande bebouwing. De open ruimte tussen de aanwezige bebouwing is een essentieel onderdeel van deze dorpsrand. B. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarische bestemming maakt een mogelijke aanleg van een rondweg in het gebied achter de Korte Brinkweg niet mogelijk. De reconstructie van het kruispunt in de gemeente Amersfoort heeft geen enkel verband met een mogelijke rondweg in de gemeente Soest. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
1.06	<u>Perceel L 50 de Korte Brinkweg</u> Inspreker wil op deze kavel van circa 1400 m2 een woning bouwen. Het door de gemeente aangevoerde argument dat daardoor de waardevolle doorzichten tussen het dorp en het buitengebied worden aangetast, is volgens inspreker niet steekhoudend. Het doorzicht wordt namelijk weggenomen door de bestaande huizen achter de kavel en de struikgroei in de tuinen bij deze woningen. Ook vindt inspreker dat de schoonheid van de dorpsrand door de bouw van deze woning geen geweld wordt aangedaan. Inspreker stelt dat inmiddels rond deze kavel van alles is gebouwd, terwijl deze kavel zich er het meest logisch voor zou lenen. De kavel ligt aan de Korte

	Brinkweg. Inspreker verzoekt de gemeente met klem rekening te houden met de door hem aangedragen argumenten. REACTIE GEMEENTE: Wij verwijzen naar onze commentaar bij inspraakreactie 1.05. Met inspreker zijn wij overigens wel van mening dat door de bouw van een woning op de kavel het doorzicht naar de polder niet wordt belemmerd omdat het doorzicht door de bestaande woningen Korte Brinkweg 61, 63b en 65 al wordt belemmerd. Indien over de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied achter de Korte Brinkweg anders wordt gedacht en in het verlengde daarvan ook anders kan worden omgegaan met de dorpsrand langs de Korte Brinkweg, zou voor het gehele gebied een integraal plan moeten worden gemaakt. Het terrein van inspreker is dan een onderdeel van het totale gebied. Binnen deze raadsperiode is een integraal plan voor de gemeenteraad niet bespreekbaar. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
1.07	<u>Perceel sectie A nr. 3612</u> A. Inspreker wil op dit perceel aan de Korte Brinkweg een woning bouwen. De gemeente heeft een eerder verzoek afgewezen omdat de waardevolle doorzichten tussen het dorp en het buitengebied worden aangetast. Inspreker is het daarmee niet eens. Als inspreker op de Korte Brinkweg voor zijn weiland staat is hier niets te zien van het in die zin bedoelde waardevolle doorzicht. Aan de rechterkant een half ingevallen muur van 50 meter lang waar je niet langs heen kunt kijken. Deze beperkt het uitzicht op de weilanden daarachter met meer dan 70%. Links van het weiland de bebouwing van de nummers 53 en 55, verder de bebouwing van de achterkanten van de Stadhouderslaan en het prachtige zicht op de horizon is niets anders dan een waterzuiveringsinstallatie waar momenteel driftig gebouwd wordt. Het gebied wordt omsloten door een spoordijk. Dus de zogenaamde waardevolle doorkijk is absoluut niet waardevol. Het gebied heeft de afgelopen jaren een grote verandering ondergaan. Het boerenbedrijf van de familie Van der Breemer is met behulp van de gemeente verplaatst naar het zeer waardevolle gebied in de Eempolder. Op de plaats van de boerderij is de bestemming gewijzigd van agrarische bestemming naar woonbestemming en de vergunningen om twee huizen erbij te bouwen waren vlot gegeven. De twee woningen zijn reeds gerealiseerd. Deze bebouwingen zijn zeer aanwezig bij het zicht vanaf de Stadhouderslaan. Dus bebouwing kan dus wel in dit gebied. De veranderingen in het gebied zijn enorm geweest. In de presentatie van het plan mist inspreker het onderzoek naar de flora en fauna in het hele gebied Eemdal dat de gemeente als buitengebied wil aanmerken. Het weiland naast Korte Brinkweg 55 is gehuurd door de gemeente voor een periode van minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om daar 50 of 60 auto's te parkeren. In de presentatie staat de mogelijkheid om auto's in een weiland te parkeren open, dus er wordt daar de mogelijkheid open gehouden om zonder inspraak dit te realiseren. Dit versterkt kennelijk de waardevolle doorkijk. B. Al sinds 1988 is inspreker bezig om een woning aan de Korte Brinkweg te realiseren. Juist de bebouwing op het perceel van inspreker zou de dorpsrand versterken en het gebied daarachter behoeden voor verdere ontwikkelingen. Eerdere afwijzingen van de gemeente zijn ondermeer beargumenteerd met de mededeling dat het realiseren van een woning op het perceel de verdere ontwikkelingen in het gebied zou tegen houden. Inspreker vraagt zicht af welke ontwikkelingen dat zijn. C. Wat inspreker ook verbaast is de grilligheid van de lijnen van het buitengebied ter hoogte van het perceel aan de Korte Brinkweg. Wie bepaalt deze lijnen? De provincie of de gemeente? D. Inspreker geeft aan dat op zijn perceel de Stoeterij Fallenium is gevestigd. Is dat gewoon vergeten? Inspreker zou toch graag zien dat hier melding van gemaakt wordt om in de toekomst problemen te voorkomen.

	REACTIE GEMEENTE: A. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied", waarop niet mag worden gebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden zonder bouwvlak. Op deze gronden mag dus niet worden gebouwd. Wij hebben voor deze bestemming gekozen omdat de Korte Brinkweg wordt gezien als een overgangsgebied met verschillende afstanden tussen de openbare weg en de voorgevels van bestaande bebouwing. De open ruimte tussen de aanwezige bebouwing is een essentieel onderdeel van deze dorpsrand. Het gebied grenzend aan deze dorpsrand is altijd gewaardeerd om de landschappelijke en ecologische kwaliteiten, als onderdeel van het laag gelegen gebied tussen de Eem en de bebouwde kom van Soest. In de discussie over de uitbreiding van de kern Soest is het laaggelegen Eemdal om die redenen gespaard gebleven en is het handhaven van de dorpsrand met de open ruimten van groot belang. tussen de aanwezige bebouwing, hoewel het gebied landschappelijk gezien minder waardevol omdat het ingeklemd ligt tussen de Stadhouderslaan, de rioolwaterzuiveringsinstallatie, de spoordijk en de bebouwde kom. Indien over de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van dit gebied anders wordt gedacht en in het verlengde daarvan ook anders wordt omgegaan met de dorpsrand langs de Korte Brinkweg, zou voor het gehele gebied een compleet plan moeten worden gemaakt. Het terrein van inspreker is dan een onderdeel van het totale gebied. Binnen deze raadsperiode is een integraal plan voor de gemeenteraad niet bespreekbaar. B. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het gehele gebied de bestemming 'Agrarisch met waarden zonder bouwvlak gekregen. Dat betekent dat in het gebied niet mag worden gebouwd. Om die reden is een onderzoek naar flora en fauna ook niet nodig. Het door inspreker bedoelde weiland van de gemeente heeft eveneens de bestemming 'Agrarisch met waarden zonder bouwvlak. Op deze gronden mag niet worden geparkeerd. De gemeente kan het terrein niet zonder vergunning inrichten als parkeerterrein. C. Hiervoor hebben wij aangegeven dat de open ruimten tussen de bestaande bebouwing een essentieel onderdeel is van de dorpsrand Korte Brinkweg en dat wij niet van plan zijn op perceelsniveau daarvan af te wijken. D. De gemeente is het bevoegde gezag. De gemeente bepaalt de voorgevelrooilijn. E. Volgens onze gegevens hebt u een hobbymatige paardenhouderij voor maximaal 5 paarden. Een dergelijke paardenhouderij krijgt geen bedrijfsmatige bestemming en hoeft dus ook niet als zodanig te worden bestemd. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
1.08	<u>Noordelijke dorpsrand</u> Insprekers hopen dat het open dorpsrand karakter behouden blijft en dat er geen enkele bebouwing op de open plekken, noch in het achterliggende polderland gaat plaatsvinden. REACTIE GEMEENTE: In ons commentaar bij de inspraakreacties 1.05, 1.06 en 1.07 hebben wij aangegeven dat de open ruimten tussen de bestaande bebouwing een essentieel onderdeel is van de dorpsrand Korte Brinkweg en dat wij niet van plan zijn op perceelsniveau daarvan af te wijken. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

1.09	Bestemmingsplangrens ter plaatse van de Inspecteur Schreuderlaan 1. De bestemmingsplangrens ter plaatse van de Inspecteur Schreuderlaan overschrijdt de rode contour met 50 m. Daardoor komt ten onrechte een gedeelte van het kwel- en knotwilgengebied langs de Inspecteur Schreuderlaan buiten het bestemmingsplan Landelijk Gebied te liggen. Dit gebied is een botanisch waardevol gebied en is een gaaf restant van het oorspronkelijke natte en vochtige ecosysteem, waar de oorspronkelijke karakteristiek nog duidelijk herkenbaar is. 2. Om maximaal recht te (kunnen) doen aan deze landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, dient de bestemmingsplangrens samen te vallen met de huidige rode contour, zoals die ook weer in de (ontwerp) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is opgenomen. 3. Overigens merken wij op, dat in het raadsbesluit RV11-28 van 23 juni 2011 door de raad nadrukkelijk is uitgesproken, dat de rode contour met maximaal 25 m overschreden mag worden. Alleen daarom is de ligging van de bestemmingsplangrens ter plaatse van de Inspecteur Schreuderlaan niet juist REACTIE GEMEENTE: De grens van het bestemmingsplan hoeft niet gelijk te zijn met de rode contour. In dit geval is er voor gekozen om een deel van het weiland onder te brengen in het bestemmingsplan Soestdijk. Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2012 ter inzage gelegd. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
2.01	<u>Lange Brinkweg 56</u> Inspreker geeft aan dat de schuren, gelegen in de zuidpunt van perceel Lange Brinkweg 87 horen bij nummer 56 en niet bij het bedrijf op nummer 87. REACTIE GEMEENTE: Het bouwvlak voor de varkenshouderij wordt aangepast aan de eigendomssituatie. Alleen de gronden die behoren bij het eigendom van Lange Brinkweg 87 worden opgenomen in het bouwvlak van het agrarische bedrijf Lange Brinkweg 87. De bebouwing die hoort bij het perceel Lange Brinkweg 56 krijgt een bestemming in overeenstemming met het huidige gebruik. Conclusie: Het bouwvlak van het perceel Lange Brinkweg 87 wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast. De bebouwing behorend bij het perceel Lange Brinkweg 56 krijgt een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – veldschuur. Een veldschuur mag worden gebruikt als schuilgelegenheid voor dieren en voor agrarische opslag.
2.02	<u>Lange Brinkweg 97 A</u> Inspreker heeft namens de heer P.A. van den Hengel en mevrouw A.B. van den Hengel - van 't Klooster verzocht om de agrarische bestemming te veranderen in de bestemming 'Wonen – landelijk gebied' met één extra woning in ruil voor sloop van op het perceel aanwezige voormalige

	agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 902 m2, een betonplaat met mestput van 255 m2 en betonplaat voor kuilgras van 180 m2. Insprekers willen bij hun huis 314 m2 bebouwing handhaven als bijbehorend bouwwerk bij hun woning. REACTIE GEMEENTE: Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. De agrarische bestemming is dus niet logisch. Het is beter om op het perceel een woonbestemming te leggen, waardoor wordt geregeld dat het perceel niet meer voor agrarische activiteiten kan worden gebruikt. In plaats van de agrarische bestemming kiest de gemeente voor de bestemming 'Wonen – landelijk gebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. Deze aanduiding geldt voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en niet voor de voormalige agrarische dienstwoning. De dienstwoning wordt met een bouwvlak als burgerwoning bestemd. Binnen de bestemming 'wonen' kunnen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor nevenactiviteiten tot maximaal 300 m2. De gemeente wil het landelijk gebied zoveel mogelijk ontstenen en ook binnen de bestemming 'Wonen' een regeling in het leven roepen die het mogelijk maakt om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in ruil voor één extra woning. De gemeente zal in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opnemen die het mogelijk maakt een extra woning te bouwen wanneer minimaal 1000 m2 bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bij 2500 m2 tot 4000 m2 aan bestaande agrarische bedrijfsgebouwen zijn dat twee woningen. Op grond van deze bevoegdheid dient minimaal 1000 m2 aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt om in aanmerking te komen voor een extra woning. Voer- en kuilplaten zijn geen gebouwen en worden daarom niet in de berekening meegenomen. Op grond van het provinciale beleid mag de gemeente niet afwijken van de voorgeschreven eis dat minimaal 1000 m2 voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Omdat inspreker maximaal 598 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wil slopen, zal voor de resterende 402 m2 elders in het landelijk gebied bebouwing moeten worden gevonden om de 1000 m2 te kunnen halen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie worden de verbeelding en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een extra woning.
2.03	<u>Lange Brinkweg 99</u> Het perceel heeft voormalige agrarische bebouwing en andere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 852 m2. Deze wil hij slopen in ruil voor een extra woning. Deze woning kan in combinatie met de geplande woning op perceel Lange Brinkweg 97A worden gebouwd. Op beide percelen gezamenlijk zal 1885 m2 kunnen worden gesloopt. De combinatie van beide percelen geeft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Eén van de speerpunten van het huidige college. REACTIE GEMEENTE: Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. De agrarische bestemming is dus niet logisch. Het is beter om op het perceel een woonbestemming te leggen, waardoor wordt geregeld dat het perceel niet meer voor agrarische activiteiten kan worden gebruikt. In plaats van de agrarische bestemming kiest de gemeente voor de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. Deze aanduiding geldt voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en niet voor de voormalige agrarische dienstwoning. De dienstwoning wordt met een bouwvlak als burgerwoning bestemd. Binnen de bestemming 'wonen' kunnen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor nevenactiviteiten tot maximaal 300 m2. De gemeente wil het landelijk gebied zoveel

	mogelijk ontstienen en ook binnen de bestemming 'Wonen' een regeling in het leven roepen die het mogelijk maakt om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in ruil voor één extra woning. De gemeente denkt aan een wijzigingsbevoegdheid met dezelfde inhoud als genoemd onder 2.02. Omdat inspreker maximaal 644 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wil slopen, zal voor de resterende 365 m2 elders in het landelijk gebied bebouwing moeten worden gevonden om de 1000 m2 te kunnen halen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie worden de verbeelding en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een extra woning.
2.04	<u>Ontsluitingsweg Lange Brinkweg 101/103</u> Inspreker merkt op dat de nieuwe ontsluitingsweg Lange Brinkweg 101/103 niet in het voorontwerpbestemmingsplan is meegenomen. REACTIE GEMEENTE: In het bestemmingsplan wordt de bestaande ontsluitingsweg opgenomen Deze ontsluiting voldoet en het is niet nodig om voor de woning Lange Brinkweg 103 een extra ontsluiting te realiseren. Conclusie Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast.
2.05	<u>Lange Brinkweg 109</u> Insprekers willen alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 567 m2 en circa 150 m2 kuilvoerplaats slopen in ruil voor een woning. Zij willen weten of sloop van de gebouwen en de kuilvoerplaat voor de gemeente een aanvaardbare richting is. Een alternatief voor insprekers is om de achter hun woning gelegen monumentale schaapskooi te handhaven en daar een kangoerewoning te realiseren. REACTIE GEMEENTE: Het perceel behoorde oorspronkelijk toe aan het agrarische bedrijf op Lange Brinkweg 109. Het onderhavige perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. De agrarische bestemming is dus niet logisch. Het is beter om op het perceel een woonbestemming te leggen, waardoor wordt geregeld dat het perceel niet meer voor agrarische activiteiten kan worden gebruikt. In plaats van de agrarische bestemming kiest de gemeente voor de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. Deze aanduiding geldt voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Binnen de bestemming 'wonen' kunnen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor nevenactiviteiten tot maximaal 300 m2. De gemeente wil het landelijk gebied zoveel mogelijk ontstienen en ook binnen de bestemming 'Wonen' een regeling in het leven roepen die het mogelijk maakt om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in ruil voor één extra woning. De gemeente denkt aan een wijzigingsbevoegdheid met de zelfde inhoud als genoemd onder 2.02.

	Op het perceel is 567 m2 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Dat is onvoldoende om in aanmerking te komen voor een extra woning. Als inspreker overweegt de voormalige schaapskooi te behouden en in te richten als mantelzorgwoning, zou op het perceel 362 m2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kunnen worden gesloopt. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie worden de verbeelding en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een extra woning.
2.06	<u>Lange Brinkweg 111</u> Inspreker wil de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming 'wonen – landelijk gebied' met één woning in ruil voor de sloop van alle op het perceel aanwezige voormalige agrarische bebouwing met een oppervlakte van 700 m2 en 170 m2 betonplaat voor voeropslag. De argumenten hiervoor zijn: 1. Landschappelijke kwaliteitsverbetering 2. Ontstening van het landelijk gebied 3. Beëindiging van bedrijfsactiviteiten 4. Woningbouw past in de omgeving 5. Agrarische bestemming komt niet overeen met het huidige gebruik. REACTIE GEMEENTE: Het perceel behoorde oorspronkelijk toe aan het agrarische bedrijf op Lange Brinkweg 109. Het onderhavige perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. De agrarische bestemming is dus niet logisch. Het is beter om op het perceel een woonbestemming te leggen, waardoor wordt geregeld dat het perceel niet meer voor agrarische activiteiten kan worden gebruikt. In plaats van de agrarische bestemming kiest de gemeente voor de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. Deze aanduiding geldt voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Binnen de bestemming 'wonen' kunnen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor nevenactiviteiten tot maximaal 300 m2. De gemeente wil het landelijk gebied zoveel mogelijk ontstenen en ook binnen de bestemming 'Wonen' een regeling in het leven roepen die het mogelijk maakt om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in ruil voor één extra woning. De gemeente denkt aan een wijzigingsbevoegdheid met dezelfde inhoud als genoemd onder 2.02. Op het perceel is 692 m2 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Dat is onvoldoende om in aanmerking te komen voor een extra woning. Voor de resterende 308 m2 zal elders in het landelijk gebied bebouwing moeten worden gevonden om de 1000 m2 te kunnen halen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie worden de verbeelding en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een extra woning.
2.07	<u>Grote Melmweg 10</u>

	Inspreker wil gebruikmaken van de Ruimte voor Ruimte- Regeling en circa 2000 m2 slopen in ruil voor woningbouw, monumentale boerderij splitsen en schaapskooi omzetten naar woning. Tevens wenst inspreker kleinschalige recreatie. Inspreker wil weten of de Ruimte voor ruimte – Regeling binnen de bestemming Wonen – landelijk gebied kan worden toegepast. REACTIE GEMEENTE: In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het gehele perceel de bestemming "wonen-landelijk gebied" voor maximaal 3 woningen opgenomen. Deze 3 woningen zijn nu reeds aanwezig. Het gaat om de woningen Grote Melmweg 8 en Grote Melmweg 10 en 10 A. Op het perceel bevindt zich nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In het voorontwerp is deze bebouwing geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - voormalige bedrijfsbebouwing (vbb). Deze aanduiding maakt het mogelijk nevenfuncties tot maximaal 300 m2 in bestaande bebouwing toe te staan. Inspreker wenst circa 2000 m2 opstallen te slopen in ruil voor woningbouw. Hierbij heeft inspreker aangegeven dat hij te zijner tijd een verzoek zal indienen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling kan alleen maar worden toegepast bij agrarische bestemmingen. De gemeente wil het landelijk gebied zoveel mogelijk ontstenen en ook binnen de bestemming 'Wonen' een regeling in het leven roepen die het mogelijk maakt om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in ruil voor één extra woning. De gemeente denkt aan een wijzigingsbevoegdheid met de zelfde inhoud als genoemd onder 2.02. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid dient minimaal 1000 m2 aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt om in aanmerking te komen voor een extra woning. Voer- en kuilplaten zijn geen gebouwen en worden niet in de berekening meegenomen. Op grond van het provinciale beleid mag de gemeente niet afwijken van de voorgeschreven eis dat minimaal 1000 m2 moet worden gesloopt. Op het perceel is 1952 m2 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, zodat bij sloop daarvan één extra woning kan worden Overigens is voor de nieuwe woning een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder nodig. Hierdoor dient de woning één geluidluwe gevel te hebben en moet de gevelisolatie voldoen aan het Bouwbesluit. Een en ander moet bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangetoond. De schaapskooi heeft geen woonbestemming gekregen omdat de schaapskooi buiten het eigenlijke woonperceel ligt. Landschappelijk gezien heeft de schaapskooi geen waarde. Deze kan alleen als schuilstal worden gebruikt . Kleinschalige recreatie is als nevenactiviteit tot maximaal 300 m2 met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Een combinatie van nevenfuncties mag niet meer bedragen dan 300 m2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De woningen Grote Melmweg 10 en 10A worden aangeduid met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'.
2.08	<u>Grote Melmweg 31</u> Inspreker heeft namens de eigenaren aangeven dat achter de woning een bijgebouw staat van circa 125 m2. De eigenaren willen dit bijgebouw gebruiken voor kantoor aan huis en als gasthuis voor het onderbrengen van buitenlandse zakenrelaties. Verder willen de eigenaren het gebouw op perceel nr. 102 gebruiken als recreatiewoning. REACTIE GEMEENTE: Het gebruik van het bijgebouw als kantoor voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep is binnen de woonbestemming mogelijk. Het gebruik als recreatiewoning wordt aangemerkt als nevenactiviteit tot ten hoogste 300 m2 van de bestaande bebouwing

	Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat het gebouw op perceel nr. 102 wordt aangeduid als recreatiewoning.
2.09	<u>Grote Melmweg 35</u> Inspreker vraagt de bestemming van de berging op de begane grond en de bestemming van de onbenoemde ruimte op de 1e verdieping van de woning aan te passen naar verblijfsruimte. REACTIE GEMEENTE: In het bestemmingsplan zijn de bestemming en de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Grote Melmweg 35' opgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
2.10	<u>Weg in de Maten 2</u> Insprekers zijn voornemens de huisvesting van het jongvee te verplaatsen naar het bestaande agrarische bedrijf aan de Weg in de Maten 2. Het jongvee is nu gehuisvest in een stal bij de buurman aan Breemeentje. Om de huisvesting te kunnen realiseren zal de bestaande stal verlengd moeten worden. Dat kan worden uitgevoerd binnen het in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak. De bestaande voeropslagplaatsen met de sleuvsilo's en de kuilvoerplaten zullen moeten worden verplaatst. Deze zijn op dit moment gelegen achter de bestaande stal. Aangezien de sleuvsilo's en kuilvoerplaten niet dermate hoog zijn dat we te maken hebben met nokhoogte en dergelijke, zouden deze prima achterop het bouwvlak gesitueerd kunnen worden. Qua landschappelijke inpassing wordt het bouwvlak hiermee aangesloten bij de achterliggende sloot en het kavelpad aan de oostzijde. Insprekers willen tevens dat de "inham" aan de oostzijde van het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak teniet gedaan wordt en de oostgrens van het bouwvlak een rechte lijn wordt. Gezien de toekomstige ontwikkelingen, de uitbreiding van de veestapel en de daarmee gepaard gaande eisen voor dierwelzijn, is het de uitdrukkelijke wens van insprekers om een overdekte uitloopstal voor de kwetsbare of zieke dieren te creëren. Deze vrije uitloopstal (met dekbed van stro) is natuurlijk zeer diervriendelijk maar vergt wel een behoorlijke ruimte aan kubieke meters. Het in het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied, ingetekende bouwvlak meet nu ruwweg 1.340 hectare. Volgens de bestemmingsregels. (artikel 4.7.1) is het college bevoegd het agrarisch bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 2 hectare. Het bovenstaande overwegende zou het met de voorgenomen veranderingen binnen nu en 2 jaar nog steeds binnen de regels en voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan passen. REACTIE GEMEENTE: Het huidige bouwvlak heeft al een oppervlakte van 1,2 ha. De gevraagde uitbreiding bedraagt circa 0.8 ha, Het bouwvlak wordt bij recht verhoogd naar 1,5 ha. De resterende 0,5 ha kan bij de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan het bouwvlak worden toegevoegd. De uitbreiding moet dan wel ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar zijn. Aanvrager kan na de

	inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor een concreet verzoek met ruimtelijke onderbouwing indienen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het bouwvlak op de verbeelding aangepast in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot naar 1,5 ha.
2.11	<u>A.P. Hilhorstweg 5</u> Inspreker wil de op de tekening aangegeven gewenste situatie in de verbeelding verwerkt zien. REACTIE GEMEENTE: De gewenste situatie zal op de verbeelding worden aangegeven, mits dat past in een bouwvlak van 1,5 ha. Het bouwvlak wordt bij recht verhoogd naar 1,5 ha. Het bouwvlak kan met een wijzigingsbevoegdheid worden verhoogd naar maximaal 2 ha. De uitbreiding moet dan wel ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar zijn. Aanvrager kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor een concreet verzoek met ruimtelijke onderbouwing indienen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot naar 1,5 ha.
2.12	<u>A.P. Hilhorstweg 10</u> A. In het voorontwerpbestemmingsplan worden agrarische bedrijven bij recht een bouwvlak van 1 hectare gegeven. Het bedrijf van inspreker zit nu al op 1 ha. Mogelijkheid gegeven de grootte van het bouwvlak te vergroten naar 2 hectare. Dat is mogelijk, maar dan moet er wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. De voorwaarde dat een groenstrook moet worden aangelegd van ten minste 5 meter over de lengte van het bouwvlak is erg bezwaarlijk. Het bestemmingsplan hecht waarde aan de openheid van het gebied. Volgens inspreker wordt de openheid verstoord door zulke groenstroken. Inspreker ziet graag dat bij recht een bouwvlak van 1,5 hectare zonder enige voorwaarden wordt geregeld. Door schaalvergroting zal het bedrijf groeien. Inspreker vindt het niet reëel dat bij een normale groei deze voorwaarden worden gesteld, indien het bouwvlak groter wordt dan 1 hectare. B. Inspreker geeft aan dat het zeer fijn is dat er lampen in de stal hangen. In het donker werken valt niet mee. De verplichting deze af te schermen begrijpt inspreker niet. Dit zou betekenen dat de stal rondom afgesloten moet worden wanneer de lampen aan staan. Dat zal de ventilatie, lees: dierwelzijn, in de stal niet ten goede komen. REACTIE GEMEENTE: A. Voor de bestaande agrarische bedrijven in het deelgebied Eempolder wordt een bouwvlak van 1,5 ha bij recht toegestaan. Een bouwvlak van 1,5 ha zal dus op de verbeelding worden aangegeven. Het bouwvlak kan met een wijzigingsbevoegdheid worden verhoogd naar maximaal 2 ha. De uitbreiding moet dan wel ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar zijn. Aanvrager kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor een concreet verzoek met ruimtelijke onderbouwing indienen. B. Het is niet de bedoeling van de gemeente dat in het donker wordt gewerkt. Wel moet de stal zodanig worden gebouwd dat de lichtvervuiling

	naar de omgeving zo klein mogelijk is. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan op de verbeelding aangepast in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot naar 1,5 ha. In bijlage 1 zal de regel over de lichttoetreding in die zin worden geformuleerd dat er sprake mag zijn van een kleine lichtvervuiling naar de omgeving.
2.13	<u>Eemweg 4 en Eemweg 6 (Kleine Melm)</u> A. Insprekers willen de woningen Eemweg 4 en Eemweg 6 loskoppelen en voor Eemweg 6 een nieuwe woning bouwen. Het in ere herstellen van het oudste woonhuis van Soest op deze historische plek is in de beleving van de insprekers en die van bv. het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en het Landschap Erfgoed Utrecht wel degelijk een kwaliteitsverbetering. Het slopen van niet-functionele en niet-monumentale bijgebouwen (lees slecht onderhouden ouwe schuren met asbest) verhoogt het aanzicht en de kwaliteit van het landschap. Natuurmonumenten vindt het saneren van de bebouwing (lees asbest schuren) een landschappelijke meerwaarde hebben. Ook vindt Natuurmonumenten, Waterschap, IVN het nieuwe Veerhuis als informatiepunt, ontmoetingsplaats en startpunt van publieksactiviteiten zoals wandelingen, fietstochten, slootvissen en observatie van vogels interessant. De huidige gebouwen vormen inderdaad een ensemble maar insprekers zijn van mening dat in hun voorstel nieuwe en oude gebouwen samen een veel mooier ensemble zullen vormen. Nieuwe woningen/gebouwen moeten uiteraard passend en ondergeschikt aan het Rijksmonument worden ontwikkeld en gerealiseerd. Insprekers willen samen met de gemeente Soest het zogenaamde ensemble verbeteren. Houtskeletbouw i.p.v. gebouwen met stenen gevels zijn een optie. B. Insprekers stellen voor een horecagelegenheid bij de aanlegplaats van de fietsboot te realiseren. Het biedt voordelen voor de passagiers van de fietsboot, fietsers en wandelaars, die in een aantrekkelijke omgeving kunnen wachten op de aankomst van de fietsboot en uit kunnen rusten van hun wandel en fietstocht. Deze plaats is logisch omdat het grenst aan de fietsroutes en aansluit op de bestaande stroom van andere recreanten in dit gebied. De Stichting Eemlijn geeft ook aan dat horeca op deze plaats voordelen biedt voor hun passagiers. Het gemaal is een lelijk object in het landschap. Het zicht hierop zou kunnen worden verbeterd doordat het Nieuwe Veerhuis op die hoek de blikvanger wordt. Ondanks het bouwen van een in het landschap passende horecagelegenheid op deze plaats blijft de doorkijk en het open karakter vanuit de polder gehandhaafd. C. In onze plannen hebben insprekers voorzien, dat alleen houders van de invalidenparkeerkaart hun voertuig op het terrein van de Kleine Melm kunnen parkeren. Insprekers willen een kleinschalige parkeervoorziening maken op eigen grond ter hoogte van de spoorlijn (zie tekening, zoals aan de Birkstraat bij het "Gagelgat". De in- en of uitrit kunnen eventueel aan A.P. Hilhorstweg en/of Eemweg komen! Gekozen is voor parkeren parallel aan het spoor, gebruik makend van de ontsluiting vanaf de A.P. Hilhorstweg. De parkeerplaatsen blijven vanaf de A.P. Hilhorstweg goed zichtbaar. Het licht zal niet verblindend werken. De afstand is met iets meer dan 325m wel een behoorlijk stukje wandelen. De slootkant langs het pad is extensief in te richten waardoor de wandeling een feest wordt. De driehoekige ruimte grenzend aan de bestaande poel in samenspraak met natuurorganisaties kan vogelvriendelijk (vogelbosje) worden ingericht. Dit kan voor een meerwaarde en compensatie voor de bebouwing op het terrein zorgen. REACTIE GEMEENTE: De gemeente ziet geen landschappelijke kwaliteitsverbetering ontstaan als het huidige ensemble van twee woningen wordt veranderd in 5 losse elementen, bestaande uit 4 woningen en een horecavoorziening. Door de losse elementen wordt het landschap verbrokkeld en ontstaat langs de Eem een langer lint met bebouwing. Wij vinden dat onaanvaardbaar. Los hiervan hebben insprekers ook niet aangetoond waarom de

	woningen Eemweg 4 en Eemweg 6 zouden moeten worden losgekoppeld. Beide woningen vormen qua architectuur één geheel en door sloop zou het architectonische geheel ingrijpend worden veranderd. Verder is door insprekers niet aangetoond waarom de botenloods zou moeten worden gesloopt. De botenloods is bedoeld voor de winteropslag van boten en zal ook in de toekomst in deze behoefte kunnen voorzien. Verder is het slopen van de loods niet voldoende om daar 2 nieuwe woningen te bouwen. De insteek van het beleid voor het landelijk gebied is om geen nieuwe woningen toe te staan, tenzij door sloop van minimaal 1000 m2 bebouwing landschappelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. Verder is het niet wenselijk aan de Kleine Melm een permanente horecavoorziening te realiseren omdat de locatie met de auto niet goed is te bereiken. Wellicht kan een kleinschalige horecagelegenheid als nevenactiviteit bij een woning een oplossing zijn. Onder een kleinschalige horecagelegenheid verstaan wij een koffie- theeschenkerij en/of proeverij van streek- of eigen producten. Ook een kleinschalige horecagelegenheid zal moeten voldoen aan de parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m2 vloeroppervlak. Hiervoor zal binnen het ensemble een oplossing moeten worden gevonden. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
2.14	<u>Hooiweg 2</u> Inspreker wil de huidige situatie veranderen. Het gaat nu om een agrarisch bedrijf aan de Hooiweg 2, met gemengd vee (koeien en varkens); opslagruimtenverhuur en volkstuintencomplex. Op het terrein zijn aanwezig 6 stallen en de huidige dienstwoning met bakhuisje, hier genoemd de "woonboerderij" waarin de agrariër woont. Inspreker wil een nieuw bedrijf realiseren met een zorgboerderij en een woonzorgvoorziening voor dementerende ouderen. Beschrijving nieuwe situatie: • Kleine natuurgerichte zorgboerderij op ecologische grondslag; • De varkenstak wordt afgestoten en de rundveehouderij blijft bestaan; • De varkensstal en de niet-agrarisch gebruikte stallen worden gesloopt (ca. 2700m²), en plaatsmaken voor een kleinschalige woonzorgvoorziening die met 20 wooneenheden voor dementerende ouderen (ca. 1500m²); • De huidige dienstwoning blijft gehandhaafd als dienstwoning voor de boerderij; • Het volkstuintencomplex zal gesaneerd worden om plaats te maken voor een hoogstamboomgaard. • De opslagruimtenverhuur tak wordt afgestoten; • In samenwerking met de gemeente en het waterschap wordt de ecologische verbindingzone Birk-Eem aangelegd; • Het geheel van agrarische bebouwingen, beplantingen, vormgeving en aankleding van de nieuwbouw wordt zodanig aangepast aan de omgeving dat het bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit; • Het bouwvlak is in zijn geheel in zuidwestelijke richting opgeschoven waardoor het bakhuisje binnen de bouwcontour valt en het bouwvlak verder weg van de spoorlijn ligt.



Verzoek:

1. Initiatiefnemer verzoekt de gemeente het bestemmingsplan buitengebied Soest zodanig aan te passen dat bovenstaande plannen kunnen worden uitgevoerd. Dit kan bij voorkeur middels het toekennen van een dubbelbestemming in de geest van een 'maatschappelijk' of 'zorg' bestemming. De agrarische bedrijfsvoering blijft en doet tevens dienst als dagbesteding van de kleinschalige woonzorgvoorziening.
2. Een kleinschalige woonzorgvoorziening mogelijk te maken met een grondoppervlak van 1750 m² en een vervangende dienstwoning met afmetingen conform bestemmingsplan.
3. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken op een verantwoorde wijze voor wat betreft spoorweggeluid en ruimtelijke ordening verzoekt initiatiefnemer om het bouwvlak van het erfperceel zoals dat nu is opgetekend in het voorontwerp, te verleggen in zuidwestelijke richting. Daarmee komt het bouwblok verder van de spoorlijn en dichterbij de Hooiweg te liggen en komt het bakhuisje binnen de bouwcontour te vallen.
4. Initiatiefnemer is bereid om een aanzienlijke hoeveelheid maatregelen te treffen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In dit licht verzoekt initiatiefnemer de gemeente om handhavend op te treden tegen landschapsverstorende elementen in de directe omgeving van het plangebied opdat de maatregelen die initiatiefnemer treft ook daadwerkelijk hun gewenste uitwerking hebben. Hiermee wordt tevens naar de gebruikers van de te slopen opstallen (volkstuinten) een consistent motief getoond en daarmee draagvlak gecreëerd voor de sanering.

REACTIE GEMEENTE:

De gemeente staat positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling van het perceel met een afgeslankt agrarisch bedrijf en een woonzorgvoorziening met 20 wooneenheden voor dementerende ouderen. Het grote voordeel van de voorgestelde ontwikkeling is dat er sprake is van een algehele kwalitatieve verbetering van het gehele terrein. Dit wordt verwezenlijkt door de voorgestelde maatregelen.

	In het bestemmingsplan is voor het perceel de agrarische bestemming gehandhaafd. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om het een deel van het bouwvlak te wijzigen in een bestemming, die het mogelijk maakt op het perceel een woonzorgvoorziening met dienstwoning te realiseren. 1. de door de initiatiefnemer voorgestelde maatregelen worden vastgelegd; 2. wordt aangegeven op welke wijze aan de voorgestelde ontwikkeling uitvoering wordt gegeven (plan van aanpak); 3. aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe de bestemming voor de woonzorgvoorziening wordt ingevuld, zodat de voorziening vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid geen beletsel is. Conclusie: De verbeelding zal worden aangepast met een bouwvlak van 1.5 ha met de bestemming 'agrarisch met waarden' en met de aanduiding Wro-zone – wijzigingsgebied 5. In de planregels is een nieuw artikel voor Wro-zone – wijzigingsgebied 5 opgenomen. Eerst wordt door de initiatiefnemer een overeenkomst opgesteld en met de gemeente overeengekomen. In deze overeenkomst worden de hiervoor bedoelde afspraken vastgelegd en aangegeven op welke wijze en door wie daaraan uitvoering wordt gegeven.
2.15	<u>Perceel L 190 aan de Hooiweg</u> Inspreker wil het perceel bebouwen met 4 woningen. Zo nodig door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. REACTIE GEMEENTE: Het bouwen van nieuwe woningen past niet in het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. Conclusie Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
2.16	<u>Perceel L 677 aan de Hooiweg</u> Op het betreffende perceel staat een veldschuur. In het voorontwerp is daarvoor een specifiek bouwvlak gecreëerd, met daarbij op de plankaart de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur". Ik begrijp daaruit dat de gemeente daarmee bedoelt dat dit bouwvlak uitsluitend bedoeld is voor een veldschuur (zie artikel 4.1 sub e) van de bestemmingsplanvoorschriften. Het betreft een veldschuur en zodanig moet/mag het ook bestemd worden. Echter, er ontstaat onduidelijkheid door de plaatsing van de aanduiding "uitsluitend een veldschuur" onder sub e van artikel 4.1, omdat daarna onder meer volgt "alsmede voor: k. de volgende toegestane nevenfuncties; 1. bed and breakfast tot maximaal 7 slaappleatsen 2. terras/thee-/koffietuin en 3. ijsmakerij en ijsverkoop

	met daaraan ondergeschikt: • l. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen; • m. kleinschalige natuur en landschapsontwikkeling; en diverse overige voorzieningen. Door een bouwvlak toe te kennen aan de veldschuur wordt dus tevens per abuis de mogelijkheid gecreëerd voor ongewenste nevenfuncties. Zelfs het ontstaan van de mogelijkheid van een bedrijfswoning (artikel 4.2.2) is hierdoor mogelijk. Voorts ontstaan onbedoeld, met een vrijstellingsbevoegdheid, ex artikel 4.5 de mogelijkheid voor nevenfuncties, en ex artikel 4.6 met vrijstelling de mogelijkheid voor vervolgfuncties. Dat is een onbedoelde en ongewenste ontwikkeling. Aangezien het vast niet de bedoeling is van de gemeente Soest om een veldschuur om te gaan toveren in een woon- of horecagelegenheid of anderszins (omdat dat ten koste gaat van het open landschappelijk karakter), zien wij graag dat het bestemmingsplan, ter voorkoming van discussies achteraf, beter wordt vorm gegeven. Dit kan (onder meer) door een nieuw artikel 4.8 toe te voegen (i.p.v. 4.1 sub e) met de volgende tekst: 4.8.1 De ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor: a. hetgeen onder artikel 4.1 sub a en b is aangegeven; b. het bouwen en gebruiken als veldschuur, waarbij onder veldschuur wordt verstaan: een vrij in het open veld staande schuur, die wordt gebruikt voor het ten behoeve van een grondgebonden veehouderijbedrijf stallen of melken van vee, of het opslaan van agrarische producten of agrarische werktuigen. 4.8.2 In afwijking van artikel 4.2.1 mogen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur" het oppervlak en de hoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan de bestaande maatvoeringen. 4.8.3 In afwijking van artikel 4.2.2 is de bouw van een bedrijfswoning uitgesloten. a) Artikel 4.3 (afwijking van de bouwregels), artikel 4.5 (afwijken van de gebruiksregels) en artikel 4.7 (wijzigingsbevoegdheid) zijn niet van toepassing op het bouwvlak met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur". REACTIE GEMEENTE: Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur" is uitsluitend een veldschuur toegestaan. Onder een veldschuur moet volgens het woordgebruik verstaan worden een opbergplaats voor zaken als gereedschap of als stalling van dieren. Een veldschuur is aanwezig in het veld of weiland. Dus niet direct nabij een hoofdgebouw. Een ander gebruik dan als opbergplaats of als stalling voor dieren is niet toegestaan. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
2.17	<u>Hooiweg 2 A</u> Inspreker wil het perceel openstellen als een kleinschalig boerenbedrijf met een horeca of recreatieve bestemming.

	REACTIE GEMEENTE: De gemeente houdt vast aan de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen woonbestemming. Binnen deze bestemming is het wel mogelijk om in bestaande bebouwing via een afwijkingsprocedure nevenactiviteiten toe te staan, zoals kleinschalige horecagelegenheid, bed en breakfast, recreatiewoning. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
2.18 2.19 2.20 2.21 2.22	<u>Trapveldje aan de Ferd. Huycklaan tegenover nrs. 22, 22 A en 24</u> A. Insprekers maken bezwaar tegen de opstand van bomen op het terrein van de gemeente. Hierdoor wordt de doorkijk naar de polder belemmerd. B. Insprekers vragen om de huidige recreatieve bestemming (een trapveldje) te handhaven. Het veldje wordt door de buurt gebruikt als speelveld. Ook sportverenigingen gebruiken het veldje als uitwijk of voor speciale trainingen. Het veldje wordt door de gemeente regelmatig goed onderhouden. In de Kerkebuurt is dit de enige plek waar op loopafstand zonder overlast voor omwonenden altijd een balletje getrapt, gegooid of geslaan kan worden. REACTIE GEMEENTE: A. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming zonder bebouwing. Deze bestemming is in het voorontwerpbestemmingsplan landelijk gebied gehandhaafd, zij het met de toevoeging van de aanduiding boomdepot. Deze aanduiding is er op gelegd omdat de gemeente een deel van het terrein gebruikt om bomen tijdelijk in bewaring te houden. De gemeente is niet van plan het bomendepot verder uit te breiden en structureel te handhaven. De aanduiding boomdepot komt te vervallen. De huidige bomen zullen worden verwijderd. B. De bedoeling is om het gebruik als trapveldje te continueren. In het voorontwerpbestemmingsplan zal hiervoor een aanduiding worden opgenomen. Conclusie: De verbeelding van het voorontwerp wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast. Aanduiding boomdepot komt te vervallen. Aanduiding trapveldje wordt op de verbeelding gezet.
2.23	<u>Ferd. Huycklaan 7</u> Inspreker stelt dat het bouwperceel op de verbeelding smaller is dan in werkelijkheid aanwezig is. Aan de noordzijde zijn in de jaren '50 een hooi- en mestsilo en een kuilplaat gerealiseerd. REACTIE GEMEENTE: Het bouwperceel zal aan de werkelijke situatie worden aangepast. Het bouwvlak zal niet groter zijn dan 0.5ha. Conclusie:

	De verbeelding van het voorontwerp wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast in die zin dat het bouwvlak de werkelijke situatie weergeeft.
2.24	<u>Perceel L 317 en L 319 (Gildeterrein)</u> Inspreker wenst op het terrein een nieuwe Gildehuis te bouwen. Als argument voor de niet positieve beoordeling door de gemeente geeft u alleen een belemmering van het zicht op de open polder aan. Inspreker meent dat dit niet per definitie het geval is. REACTIE GEMEENTE: Vanuit de mondelinge toelichting hebben wij begrepen dat het Gilde op termijn andere huisvesting wil hebben om alle activiteiten in hetzelfde gebouw onder te brengen. Met het Gilde is besproken om daarbij ook de totale exploitatie te onderzoeken en aan te geven of het gebouw aan derden wordt verhuurd. Afgesproken is dat het Gilde de wens voor een nieuw Gildehuis bij de gemeente zal aangeven en dat het geen onderdeel is van het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan landelijk gebied. De gemeente kan dan in overleg met Het Gilde onderzoeken welke huisvestingsmogelijkheden er voor Het Gilde binnen de gemeente zijn. Conclusie; Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
2.25	<u>Perceel C 4641 aan de Olijkeweg</u> Inspreker verzoekt voor dit perceel een bouwvlak op te nemen. Eerder stond op het perceel de boerderij 'Het Groote Loo'. Deze boerderij is in 2000 door brand verwoest en tot de fundering afgebroken. De gemeente heeft eerder toegezegd dat op het perceel van de voormalige boerderij drie woningen mogen worden gebouwd. Twee woningen (Ferd, Huycklaan 2 D en 2 E) zijn inmiddels in 2007 en 2008 gerealiseerd. Inspreker vraagt een bouwvlak voor de derde woning op te nemen en gezien de huidige bebouwing het bouwvlak ongeveer 15 meter richting Olijkeweg te verplaatsen. REACTIE GEMEENTE: Het geldende bestemmingsplan "Kerkebuurt" laat drie woningen toe. De 3e woning is dus akkoord en zal met een bouwvlak conform de wens van inspreker op de verbeelding worden aangegeven. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat op het perceel C 4641 een bouwvlak voor een derde woning mogelijk is.
3.01	<u>Peter van den Breemerweg 3 en 3 A</u> Inspreker vraagt een bouwvlak op te nemen voor een nieuwe woning in ruil voor de sloop van de huidige woning nr. 3A, een 2e woning in de voormalige timmerwerkplaats en de huidige werkplaats. Tekeningen en foto's van de bestaande en nieuwe situatie zijn bijgevoegd.

	De argumenten voor dit verzoek zijn de volgende: 1. Landschappelijke kwaliteitsverbetering 2. De oorspronkelijke boerderij visueel in een meer open ruimte krijgen, waardoor de oorspronkelijke boerderij met de bijbehorende gebouwen als ensemble beter tot zijn recht komt. Op de plaats van de te slopen gebouwen wil inspreker een boomgaard realiseren, die er vroeger altijd was. Hierdoor krijgt het perceel weer de inrichting van een boerderijerf zoals dat er altijd was. Inspreker heeft in verband hiermee er bewust voor gekozen om de woning meer naar achteren te plaatsen. Via een overeenkomst wil inspreker deze afspraken met de gemeente vastleggen. REACTIE GEMEENTE: Het bouwen van een nieuwe woning op de door inspreker aangewezen locatie op zijn terrein is aanvaardbaar omdat de oorspronkelijke boerderij door de sloop van de door inspreker bedoelde opstallen beter tot zijn recht komt. Bovendien wordt door de aanleg van de boomgaard op de plaats van de te slopen opstallen een duidelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering verkregen. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op het perceel wordt de Wro-zone – wijzigingsgebied 7 aangegeven. In de planregels wordt een nieuw artikel opgenomen voor Wro-zone – wijzigingsgebied 7.
3.02	<u>Peter van den Breemerweg 3 en 3 A</u> Inspreker vraagt om de verbeelding te wijzigen conform de huidige situatie, zoals vermeld in de brief van B&W d.d. 3 juli 2012, nr. 933278 en conform de uitspraak van de rechtbank te Utrecht in november 1996. REACTIE GEMEENTE: Zoals aangegeven in de brief van 3 juli 2012 zijn op het perceel de volgende functies aanwezig: 6 woningen, 2 kantoren en 1 wijnhandel. Op de verbeelding is uitgegaan van 5 woningen, 1 kantoor en een wijnhandel. De opmerking is terecht omdat deze functies voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied 1994 al aanwezig waren. De woning in de loods met de werkplaats is niet aangegeven omdat de woning een onderdeel is van het gebouw met de werkplaats. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat op de verbeelding de situatie met 5 woningen, 2 kantoren en 1 wijnhandel wordt aangegeven.
3.03	<u>Peter van den Breemerweg 7</u> A. In het ter inzage liggende voorontwerp is voor bestemming Bedrijf weergegeven met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand'. Dit is volstrekt in tegenstelling tot de werkelijkheid. Inspreker en voorganger runnen namelijk vanaf zijn perceel reeds meer dan 50 jaar een loonwerkerbedrijf; hoofdzakelijk

	gericht op agrarisch loonwerk en cultuurtechnische werkzaamheden. Door middel van de in het voorontwerp weergegeven functieaanduiding en de bouwaanduiding die op het perceel zijn weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan, wordt niet naar de werkelijke situatie bestemd en zal het bedrijf geheel op slot gezet worden met het oog op eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. Verzocht wordt het perceel van cliënt te bestemmen naar de werkelijke situatie, en dan ook te bestemmen als 'Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf'. B. Inspreker heeft plannen om op het in zijn eigendom zijnde perceel achter zijn reeds bestaande bestemmingsvlak in de aankomende 5 jaren een melkveestal en bijbehorende opstallen te bouwen ten behoeve van het runnen van een grondgebonden melkveehouderijbedrijf. Inspreker wenst namelijk een reeds bestaand melkveehouderijbedrijf, eveneens gevestigd binnen het plangebied op termijn over te nemen exclusief de daarbij behorende opstallen en ondergrond. Op het perceel ligt echter nog geen bouwvlak. Cliënt wil u dan ook verzoeken tot het intekenen van een bouwvlak op dit perceel, ten behoeve van het bouwen van een melkveestal en bijbehorende opstallen. Op deze manier wordt het mogelijk gemaakt om het te beëindigen melkveehouderbedrijf binnen de komende planperiode te verplaatsen naar de Peter van den Bremerweg 7, zonder dat een tussentijdse noodzakelijke, dure wijziging van het bestemmingsplan benodigd is. Ter verduidelijking op bovenstaande zal er op deze manier geen sprake zijn van een nieuw op te starten bedrijf binnen de gemeente, maar vindt er verplaatsing van een melkveehouderijbedrijf plaats. REACTIE GEMEENTE: A. Akkoord. Het perceel krijgt de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'loonbedrijf'. B. Het beleid van de provincie is er op gericht om het vestigen van agrarische bedrijven op een nieuw bouwvlak niet toe te staan. Bij hervestiging moet gebruik worden gemaakt van het bestaande agrarisch bouwvlak. Het melkveehouderbedrijf kunt u dus niet verplaatsen naar de locatie aan de Peter van den Bremerweg 7 omdat daarvoor een nieuw agrarisch bouwvlak nodig is. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast met de bestemming bedrijf en de aanduiding 'loonbedrijf'.
3.04	Peter van den Bremerweg 13 A. Inspreker heeft een schetsplan met ruimtelijke onderbouwing ingediend. Dat gaat uit van vergroting van het bouwvlak naar 1,2714 ha. Door het dempen van de huidige greppel naast de boerderij en het aanleggen van een nieuwe sloot aan west/noordwest zijde van het erf, wordt het erf weer aan weerszijde volledig door sloten begrensd. Het ontwerp past dan ook nog eens perfect binnen een traditionele strokenverkaveling, waarbij deze sloot eigenlijk in denkbeeldige (en zichtbare) rechte lijn doorloopt vanuit de Birk. De voorgestelde inrichting van het erf met het verder zichtbaar maken en verwijzingen naar de traditionele boeren erven uit het verleden zorgt juist voor het benadrukken van de open ruimte om de boerderij heen, zoals eerder al aangegeven in de presentatie van Han Lörzing van de Provincie Utrecht. Daarnaast resteert er overigens nog steeds een open doorkijk van ruim 52 meter. In de praktijk zal deze nog groter lijken te zijn door de beperkte hoogte van ruwvoeropslag, op voorstelde afstand en lagere ligging ten opzichte van de wegas. B. Tevens wil inspreker de gemeente verzoeken, om het transitieproces naar zorgboerderij mogelijk te maken, de nevenfuncties in pandig opslag (boten en caravans) en (opslag voor) bouwbedrijf bij rechte positief te bestemmen op de locatie in het voorste gedeelte van de bestaande loods. Dagbesteding vraagt zeer beperkt ruimte, waardoor nog 250 m2 ruimte resteert t.b.v. passende nevenfunctie in bestaande gebouwen. Overigens is ook rekening mee gehouden met het maximum aantal van 300 m2 voor nevenfuncties in het

	schetsplan. Daarnaast voldoet het plan nagenoeg aan gestelde voorwaarden in bijlage I van het voorontwerp bestemmingsplan, waarmee het ook nog eens ruim binnen het gestelde maximum van 2 ha voor een ontwikkelingsleer blijft. Gezien de geschetste noodzaak van dubbele bewoning, welke ook als essentieel wordt gezien om de geleidelijke functieverandering te bewerkstelligen, vragen wij de gemeente aan te geven hoe dit voor de locatie verwerkt kan worden op grond van overgangsrecht van het bestaande bestemmingsplan. REACTIE GEMEENTE: A. Het bouwvlak krijgt een oppervlakte van 1.5 ha. Ten opzichte van de woning P. van den Breemerweg 15 zal een afstand van 50 meter in acht moeten worden genomen als het een nieuwe stal betreft. Voor opslag van veevoeder een afstand van 25 meter. Uiteraard zal het Besluit landbouw milieubeheer moeten worden nageleefd. Met een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden verhoogd naar 2 ha. Hiervoor kan na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan eerst een concreet verzoek met ruimtelijke onderbouwing worden ingediend. Het gebruik als zorgboerderij met dagopvang is in het bestemmingsplan geregeld. B. Het gebruik van bestaande gebouwen voor nevenactiviteiten, inclusief het atelier voor de steenhouwerij, is tot maximaal 300 m2 met een afwijking toe te staan. Nevenactiviteiten worden niet bij recht positief bestemd. Ook het gebruik ten behoeve van de steenhouwerij valt onder de niet-agrarische nevenactiviteiten. Dat betekent dat de aanduiding 'atelier' komt te vervallen en dat de huidige niet-agrarische activiteiten in bestaande bebouwing moet worden beëindigd tot een gezamenlijk vloeroppervlak van maximaal 300 m2. De niet-agrarische activiteiten die niet passen in het bestemmingsplan moeten zondermeer worden beëindigd. Een tweede bedrijfswoning wordt niet toegestaan omdat de noodzaak daarvan niet aanwezig is en het beleid van de provincie Utrecht daarvoor geen ruimte biedt. Het gebruik als zorgboerderij is met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Deze activiteit staat los van de overige niet-agrarische nevenfuncties. In de planregels onder artikel 1 is aangegeven wat onder een zorgboerderij wordt verstaan. Conclusie Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan op de verbeelding aangepast in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot naar 1,5 ha. De functieaanduiding 'atelier' is op de verbeelding vervallen. De functieaanduiding 'zorgboerderij' is eveneens vervallen. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een zorgboerderij toe te staan.
3.05	<u>Peter van den Breemerweg 15</u> Inspreker vraagt om het woonhuis als zelfstandige woning te bestemmen en niet als bedrijfswoning. REACTIE GEMEENTE: Ter plaatse is een cateringbedrijf gevestigd. De aanwezige woning is een dienstwoning bij dat bedrijf. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij algehele beëindiging van het bedrijf vervolgfuncties toe te staan. In dat kader kunt u een verzoek doen om de huidige dienstwoning om te zetten in een burgerwoning. Conclusie: De verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.
3.06	<u>Peter van den Breemerweg 19 A</u>

	In het voorontwerp bestemmingsplan heeft een strook van ca 20 meter breed de bestemming "Agrarisch met waarden". Inspreker zou graag zien dat ook deze strook wordt bestemd als wonen/tuin aangezien op het perceel geen veehouderijbedrijf wordt uitgeoefend. Volgens de regels bij het voorontwerpbestemmingsplan mag bij de woning maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken bouwen. Met een perceeloppervlakte van ca. 5500 m2 en met de functieaanduiding hovenier zijn insprekers van mening dat 100 m2 te weinig is voor wat zij aan machines en gereedschappen zouden willen onderbrengen. Daarom zouden insprekers graag 200 m2 aan bijbehorende bouwwerken willen realiseren. REACTIE GEMEENTE: De door inspreker bedoelde strook zal de bestemming 'agrarisch met waarden' behouden. Binnen de bestemming "wonen" mag maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Daarvan kunnen wij niet afwijken. In dat geval zou dat overal in het landelijk gebied moeten worden toegestaan. Conclusie Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
3.07	Peter van den Breemerweg 19 B A. Inspreker geeft aan dat door de gemeente een vergunning is afgegeven voor het oprichten en in werking hebben van een dressuurstal en voor een dressuurbak en mestplaats. Inspreker wil op het perceel dan ook een bestemming dressuurstal, stoeterij en fokkerij gehandhaafd zien. A. Inspreker wil voorts de bestaande bedrijfswoning vervangen daarvoor in de plaats een nieuw woning bouwen. De locatie van de te bouwen woning is gesitueerd t.o.v. het spoor achter twee gebouwen (namelijk bestaande hooischaar en stallencomplex met nokhoogte 4,5m). Hierdoor is er aan de voorkant van deze gebouwen (gezien vanaf de Peter van den Breemerweg) een enorme geluidreductie. De gebouwen werken als een geluidsscherm. Uit onderzoek blijkt dat bij het plaatsen van een extra geluidsscherm de geluidshinder van de genoemde nieuwe locatie met wel 15 tot 20dB kan worden gereduceerd. Hierdoor zal uit berekeningen duidelijk worden dat de geluidhinder binnen de normen van de Wet geluidhinder zullen uitkomen. REACTIE GEMEENTE: Het gebouw waar nu wordt gewoond wordt ten onrechte als woning gebruikt. In de jaren 80 is om sociale redenen medewerking verleend (in een soort gedoogconstructie) aan de bewoning van een caravan op dit perceel. Met de toenmalige eigenaar is destijds een overeenkomst gesloten waarin was geregeld dat de toestemming alleen voor die bewoners gold. Op een gegeven moment zijn de eerste bewoners vertrokken en hebben zij het perceel verkocht aan de huidige bewoners, i.c. de insprekers. Met hen heeft de gemeente geen afspraken gemaakt om daar te wonen. Ook is door de gemeente nooit een toezegging gedaan om daar te mogen wonen. De gemeente kon op grond van een rechterlijke uitspraak niet optreden tegen de sinds de jaren 80 geplaatste caravan. Op 2 februari 1999 bleek echter dat er zonder vergunning een nieuwe caravan was geplaatst. Voor deze nieuwe, nu aanwezige, caravan is de gemeente niet gehouden aan de rechterlijke uitspraak voor de eerste caravan. Wij zijn niet voornemens via het bestemmingsplan op het perceel bouwmogelijkheden voor een nieuwe woning of andere bebouwing toe te staan omdat het perceel in verschillende zones ligt. Het gaat om de geluidzone spoor en de geluidzone industrie. In deze zones mag niet worden gebouwd. Bovendien heeft de gemeente nooit toestemming verleend om op het terrein te wonen.

	De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming agrarisch met waarden zonder bouwvlak blijft gehandhaafd. Conclusie Naar aanleiding van deze reacties wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
3.08	<u>Perceel L 230</u> Inspreker wil op dit perceel een langwerpige woonboerderij realiseren op een afstand van ca 10 meter van de westelijke erfgrens van het perceel aan de zijde van het trafostation. Het karakter van deze woonboerderij zal refereren aan de traditioneel agrarische bebouwing ter plaatse, één bouw laag met een grote, bij voorkeur, met riet afgedekte kap. REACTIE GEMEENTE: Het bouwen van een woning is niet mogelijk vanwege strijd met het ruimtelijke beleid voor het landelijk gebied. Conclusie: De verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.
4.01	<u>Birkstraat 109</u> A. Inspreker wil mogelijk akkerbouwgewassen verbouwen. B. Inspreker heeft geen bezwaar tegen het gebruik van het Gagelgat door de Paardenkamp, maar geeft duidelijk aan wat wel en niet mag. Het eerste feest is al gehouden en een beetje geluid is al genoeg om inspreker uit de slaap te houden. Een paardenstal met centrale verwarming, beschoten dak en toiletgroep is niet meer agrarisch. Ook zijn er allerlei voorzieningen aangelegd zonder aanlegvergunning. Hoe worden die gelegaliseerd. REACTIE GEMEENTE: A. In het bestemmingsplan is geregeld dat het zonder aanlegvergunning niet is toegestaan akkerbouwgewassen te telen. Er zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. B. Het Gagelgat krijgt de bestemming 'cultuur en ontspanning' met de functieaanduiding 'museum'. Hert gaat om een museum dat in verband staat met de paardenhouderij – paardenkamp en daarvan verwante culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan op het perceel Birkstraat 109 niet aangepast.
4.02	<u>Birkstraat 116 B, 118, 118 B, de N221, recreatiepark 't Eekhoornnest</u>
4.03	
4.04	Inspreker geeft aan dat de percelen 116 B, 118 en 118 B vallen onder de woonbestemming en dienen dus geel gekleurd te zijn.

4.05	REACTIE GEMEENTE: Birkstraat 116 B en 118 zijn burgerwoningen en Birkstraat 118 B is een bedrijfswoning De Birkstraat dient apart aan gegeven te worden als weg met 60 km regime; zie ook bladzij 45 van de toelichting over verkeersveiligheid. REACTIE GEMEENTE: In het kader van Duurzaam Veilig zijn de wegen gecategoriseerd. De N413 en de Birkstraat (N211) zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom met een 60 km/h-regime. Binnen het plangebied bevinden zich vrij liggende fietspaden langs deze wegen. Dit is conform de inrichting volgens Duurzaam Veilig. De overige wegen in het buitengebied van Soest zijn volgens het vastgestelde profiel ingericht. Deze wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 60 km/h. Het fietsverkeer wordt grotendeels samen met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. De zuidelijke Birk met zichtassen en coulissen en vallend onder de EHS wordt geweld aangedaan door de extreme vergroting van de daar aanwezige bungalowparken. De tekening op bladzijde 20 van de toelichting geeft niet aan dat na de vergroting van de parken aan de Birkstraat de recreatieparken één aangesloten geheel vormen, die slechts wordt doorkruist door wandel- en fietspaden. REACTIE GEMEENTE: Voor de diverse recreatieparken aan de Birkstraat is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door bureau Van den Bijtel. Uit de onderzoeken is gebleken dat de realisatie van de uitbreidingsplannen voor de betreffende recreatieparken, ervan uitgaande dat de voorgestelde (inrichtings)maatregelen worden uitgevoerd, niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het plangebied en directe omgeving. Bij 't Eekhoornnest bevinden zich 2 bedrijfswoningen in plaats van het in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven aantal 3. REACTIE GEMEENTE: In het park zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig. Bij de inspraakprocedure van het Bestemmingsplan Recreatie heeft inspreker zich afgevraagd hoe het kan dat er zo grootschalig gebouwd kan/mag worden op de locatie Birkstraat 118. In het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied kan een ieder nu lezen dat de zuidelijke Birkstraat een cultuur historisch gebied is, waar de zichtlijnen en coulissen van groot belang zijn en niet aangetast mogen worden. Er mag daar ook geen verstening plaats vinden. Ook ligt de zuidelijke Birkstraat in de EHS. De Birk wordt verder genoemd als een "beschermd dorpsgezicht". Door de uitbreiding van de vakantieparken in het gebied zuidelijk van de Birkstraat ontstaat er een groot blok recreatie door de parken King's Home-Naturistenpark-'t Monnikenbosch -'t Eekhoornnest. Dit alles vindt plaats in een prachtig natuurgebied waar we zuinig op moeten zijn en nogmaals een gebied wat valt onder de EHS. REACTIE GEMEENTE: In 2007 zijn diverse recreatiebedrijven in de gemeente Soest door de gemeente aangeschreven om te inventariseren of er plannen waren voor ontwikkeling of uitbreiding. Hiertoe zou per recreatiebedrijf een integraal plan moeten worden ontwikkeld, dat door de Adviescommissie Recreatie & Toerisme van de provincie Utrecht moest worden goedgekeurd. Voor de diverse recreatieparken aan de Birkstraat is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door bureau Van den Bijtel. Uit de onderzoeken is
------	---

	gebleken dat de realisatie van de uitbreidingsplannen voor de betreffende recreatieparken, ervan uitgaande dat de voorgestelde (inrichtings)maatregelen worden uitgevoerd, niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het plangebied en directe omgeving. Conclusie: Op de verbeelding worden de percelen Birkstraat 116 B en 118 en Birkstraat 118 A als burgerwoningen bestemd. In de regels wordt het aantal bedrijfswoningen gesteld op 3. Recreatieterrein 't Eekhoornnest Inspreker heeft de volgende reactie: Birkstraat 116B Graag toevoegen aanduiding kantoor. REACTIE GEMEENTE: Binnen de bestemming 'wonen' mag als nevenactiviteit via een afwijkingsprocedure maximaal 50 m2 als kantoor worden gebruikt. Birkstraat 118 Huidige bestemming "wonen" handhaven REACTIE GEMEENTE: De bestemming van het betreffende perceel zal weer worden gewijzigd in een burgerwoning, echter niet met de aanduiding twee-aaneen. Dit in verband met het gegeven dat bij recht meer bijbehorende bouwwerken toegestaan is, dus meer verstening in het buitengebied en dat is niet gewenst. Birkstraat 118 A Voor Birkstraat 118-48 aanduiding "kleinschalige horecagelegenheid" toevoegen en kleinschalige sauna planologisch inpassen. REACTIE GEMEENTE: Het bestemmingsplan wordt niet aangepast omdat de betreffende burgerwoning niet ten dienste staan van het recreatiepark. Verder wenst inspreker een kleinschalige kiosk te realiseren ter hoogte van de twee openbare wandelroutes. REACTIE GEMEENTE: Het verzoek zal planologisch worden niet worden ingepast ten omdat deze voorziening niet ten dienste staat van het recreatiepark. Conclusie: Birkstraat 118 de bestemming 'wonen'. Birkstraat 116 A Inspreker is blij dat de woning Birkstraat 116 A in de toekomst mag worden vergroot met 200m3. Hiervoor is reeds op 21 september een schetsplan ingediend. REACTIE GEMEENTE:
--	---

	De woning Birkstraat 116A heeft een bouwvlak. Binnen het bouwvlak kan de woning worden uitgebreid. Inspreker is verheugd dat de bestaande Bed & Breakfast in de woning Birkstraat 116A behouden mag blijven. REACTIE GEMEENTE: Via een afwijkingsbevoegdheid is bed & breakfast bij woningen mogelijk. Inspreker begrijpt niet waarom er wel 29 woningen mogen worden gebouwd op de gronden achter haar woning en waarom niet een woning op de grond naar haar huidige woning kan worden gebouwd. Het zal er erg van opknappen want dan verdwijnen alle schuurtjes. De zichtlijn wordt al aangetast door de 29 woningen op het vakantiepark. Dus waarom dan ook niet die ene woning aan het begin van die zichtlijn. REACTIE GEMEENTE: Bij de woning Birkstraat 116A kunnen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 100 m2. Conclusie De woning Birkstraat 116A is bestemd als 'wonen' met de gebruikelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken.
4.06	<u>Birkstraat 122 A</u> Inspreker vraagt namens S.R.M. van Doorn medewerking om de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen woonbestemming te wijzigen in een bestemming bedrijf, zodat de huidige activiteiten worden gelegaliseerd. REACTIE GEMEENTE: De woonbestemming blijft gehandhaafd. Wel wordt op de verbeelding de aanduiding voormalige agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen. In de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kunnen via een afwijkingsprocedure nevenactiviteiten tot maximaal 300 m2 worden toegestaan. De aanwezige bedrijfsactiviteiten zullen daar moeten inpassen. Elke vorm van detailhandel is niet toegestaan. Conclusie: Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast in die zin dat op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' wordt aangegeven. In de voormalige bedrijfsbebouwing zijn nevenactiviteiten tot een vloeroppervlakte van maximaal 300 m2 toegestaan.
4.07	<u>Birkstraat 123</u> A. De gewenste uitbreiding aan de voorzijde van de bestaande ligboxenstal is op tekening in het voorontwerpbestemmingsplan niet opgenomen met als argument dat het doorzicht aan de Birkstraat zoveel mogelijk behouden moet blijven. Inspreker heeft met de gemeente de situatie besproken en de argumentatie was, dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de bestaande veehouderij. Er is in deze situatie helemaal geen sprake van doorzichtbelemmering omdat deze bebouwing plaatsvindt in een dode hoek gezien vanaf de Birkstraat. De argumentatie komt overeen welke inspreker samen met een ambtenaar hebben bekeken op Streetview tijdens de inloopavond. Als deze uitbreiding doorgang kan vinden komt de paardenbak welke op tekening staat aangegeven te vervallen. De

	aantallen meters bouwblok uitbreiding aan de voorzijde zijn in mindering gebracht aan de achterzijde van het nieuwe bouwblok. B. Het perceel Birkstraat 123 is bestemd als agrarisch bedrijf, dat op de kaart als kleur agrarisch is ingetekend. Nu heeft inspreker in de aanvraag aangegeven dat er al 40 jaar productie en of verwerking van melk- zuivelproducten, detailhandel en educatie plaatsvindt, dat door de gemeente is overgenomen maar dat niet terug is te vinden op de kaart in de vorm van kleur en of aanduiding op de verbeelding. C. Zijn de toelaatbaar agrarische nevenfuncties 300m2 van toepassing op nieuw te richten bedrijven en ook voor bestaande?. Zoals in punt 2 beschreven vindt er hier een aantal activiteiten plaats die hier onder vallen. Zou er voor bestaande bedrijven een regeling opgenomen kunnen worden dat zij hun activiteiten kunnen uitbreiden?. REACTIE GEMEENTE: A. Het bouwvlak zal overeenkomstig de reactie worden aangepast. De uitbreiding is weliswaar gesitueerd vóór het verlengde van de voorgevel, maar dat is in dit specifieke geval toelaatbaar, gelet op de bestaande belendende bebouwing. Er is inderdaad geen sprake van verlies van landschappelijke kwaliteit. B. Op de verbeelding is de aanduiding "kaasboerderij"opgenomen. In de regels is aangegeven dat onder deze aanduiding een kaasboerderij met landwinkel en educatieruimte wordt verstaan. Het is beter het woord 'landwinkel' te veranderen in 'winkel' C. De 300 m2 is van toepassing op alle agrarische en voormalig agrarische bebouwing. De 300 m2 in bestaande bebouwing voor nevenactiviteiten kan niet worden uitgebreid. De 300 m2 geldt als het absolute maximum. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het bouwvlak op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast met een uitbreiding aan de voorzijde. Winkel is als nevenactiviteit toegestaan.
4.08	Birkstraat 124 A. Inspreker vraagt om vast te leggen dat op het perceel een autobedrijf met herstelinrichting is toegestaan. Het bedrijf bestaat daar al meer dan 20 jaar. B. Inspreker vraagt om achter de bestaande woning een nieuw bedrijfsgebouw te mogen bouwen met een oppervlakte van 500 m2 in ruil voor de sloop van de op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen. C. Inspreker vraagt om achter het perceel Birkstraat 124 een nieuwe extra woning te bouwen. REACTIE GEMEENTE: A. De reactie wordt overgenomen. In het bestemmingsplan zal het perceel de bestemming "bedrijf", categorie 1 en 2 krijgen. In categorie 2 is een autobedrijf met herstelinrichting toegestaan. B. Tegen het bouwen van één bedrijfsgebouw in het verlengde van de dienstwoning bestaat geen bezwaar. Dit gebouw moet worden uitgevoerd in de vorm van een landbouwschuur met kap met een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter. Het bedrijfsgebouw mag niet groter zijn dan 300 m2. Daarnaast mag nog 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij de dienstwoning worden gebouwd. De aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel moet eerst worden gesloopt. Uit een inrichtingsplan moet blijken hoe het doorzicht vanaf de Birkstraat naar achteren kan worden bevorderd en hoe de voorzijde van het perceel met groen kan worden ingericht. Inspreker dient voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hierover met de gemeente een overeenkomst te sluiten.

	C. Het door inspreker bedoelde stuk grond is nu onbebouwd en heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'agraris met waarden – Birkstraat'. Op het weiland mag niet worden gebouwd. Wij zijn niet bereid een extra woning toe te staan omdat dit in strijd is met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het perceel krijgt de bestemming "bedrijf" met dienstwoning. Binnen het bouwvlak mag worden gebouwd tot ten hoogste het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage. Er kan binnen het bouwvlak een nieuw bedrijfsgebouw worden gebouwd, mits de bestaande bebouwing wordt gesloopt.
4.09	<u>Birkstraat 125 A</u> Graag zou inspreker zien dat de bestemmingsomschrijving als volgt luidt : A. Bestemmingsomschrijving. De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van detailhandel - foeragehandel': grootschalige detailhandel in diervoeders, foerage, tuingrond en meststoffen, volumineuze dierbenodigdheden en accessoires, alsmede veterinaire dienstverlening. B. Om in de toekomst een gezond bedrijf in de dierbenodigdhedensector te kunnen exploiteren, is het in het licht van de marktontwikkelingen noodzakelijk om het bedrijf in de toekomst uit te kunnen breiden. C. Deze uitbreiding wil inspreker aan de achterzijde realiseren. Hiervoor is een uitbreiding van het bebouwingspercentage noodzakelijk. D. Inspreker wil onder het bedrijfsgebouw een kelder realiseren. Zij stelt dat een kelder niet onder het bebouwingspercentage valt. REACTIE GEMEENTE: A. Veterinaire dienstverlening wordt via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt, mits het gaat om kleine huisdieren en de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. B. Het bouwvlak omvat het gehele perceel. Het bebouwingspercentage is 45% C. Binnen het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage kan worden uitgebreid. D. De gemeente is bereid via een afwijkingsbevoegdheid bij een omgevingsvergunning een kelder voor opslag toe te staan, mits wordt aangetoond dat de opslag voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is, de verkoopvloeroppervlakte bovengronds op maaiveldniveau niet wordt uitgebreid en de kelder binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt het bouwvlak gehandhaafd, zij het met een bebouwingspercentage van 45%". De regels worden gewijzigd overeenkomstig het door inspreker ingediende voorstel en aangevuld met een nieuwe afwijkingsbevoegdheid om onder het bedrijfsgebouw een kelder voor opslag toe te staan onder de voorwaarden als hierboven genoemd.
4.10	<u>Birkstraat 130 en 130 A</u> Inspreker geeft aan dat het hier om twee bestaande woningen gaat, deze moeten dan ook op de verbeelding worden aangegeven.

	REACTIE GEMEENTE: Het gaat om twee bestaande woningen. Deze worden dus als bestaande woningen op de verbeelding aangegeven. Conclusie Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding aangepast met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'.
4.11	<u>Birkstraat 131</u> Inspreker wil de huidige binnenmanege van 600 m2 slopen en op die plaats 2 woonzorgunits bouwen voor 6-10 personen met een totale oppervlakte van 450 m2. Tevens wil men de huidige kapschuur en de resterende bebouwde oppervlakte van de binnenmanege (150 m2) vervangen voor een nieuwe kleine binnenmanege, die in het verlengde ligt van de huidige buitenbak. REACTIE GEMEENTE: Op het perceel was al een maatschappelijke voorziening aanwezig in de vorm van een soort zorgboerderij. De gevraagde woonzorgvoorziening is aanvaardbaar, mits het huidige bebouwingsoppervlak van 25% niet wordt overschreden. Dat is het geval als de binnenmanege wordt gesloopt. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding krijgt het gehele perceel de bestemming "maatschappelijk" met een bebouwingspercentage van 25%.
4.12	<u>Birkstraat 132</u> Inspreker heeft een reactie ingediend namens de curator. De reactie heeft betrekking op het recreatiepark "King's Home". Inspreker verzoekt het concept bestemmingsplan Birkstraat 132 op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan. REACTIE GEMEENTE: Het voornemen is om voor het plangebied King's Home (Birkstraat 132) een zelfstandige bestemmingsplanprocedure op te starten en het plan te zijner tijd mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied zal, gelet op het feit dat de procedure nog niet is opgestart, voor het plangebied King's Home een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht met daarin opgenomen de voorwaarden zoals die destijds door de provinciale Adviescommissie Recreatie en Toerisme in haar advies verwoord zijn. Het park zal niet in het bestemmingsplan landelijk gebied worden opgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt het park niet opgenomen.

4.13	Birkstraat 133 A Inspreker heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan de volgende bezwaren: A. Aan het perceel Birkstraat 133 A is, anders dan aan al de overige bedrijfspercelen aan de Birkstraat, geen bouwvlak toegekend. Inspreker verzoekt de gemeente om dit gebrek in het plan te corrigeren, en aan het perceel Birkstraat 133 A een bouwvlak toe te kennen van een gelijke grootte als de bouwvlakken die aan de overige bedrijven zijn toegekend. B. Aan het perceel Birkstraat 135 is een bouwvlak toegekend, zodanig dat tot de grens met het perceel Birkstraat 133 A kan worden gebouwd. Inspreker verzoekt de gemeente om de buitengrens van het bouwvlak van het perceel Birkstraat 135 te verschuiven tot de grens van de bestaande gebouwen op het perceel Birkstraat 135: de buitengevel van de vrijstaande schuur op het perceel Birkstraat 135, die is bestemd voor verblijfsrecreatie. Een alternatief is om de buitengrens van het bouwvlak van het perceel Birkstraat 135 te handhaven, en het bouwvlak voor perceel 133 A daar direct bij aan te sluiten. Dit alternatief betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en sluit aan bij de wijze waarop bijvoorbeeld de bouwvlakken van de bedrijven op de percelen met nummers 123,125 en 125 A met elkaar zijn verbonden. De verbinding van de bouwvlakken van de bedrijven op de percelen 133a en 135 heeft daarnaast het voordeel dat gebouwen met de bestemming verblijfsrecreatie, zoals de schuur op perceel 135 en hooibergwoningen op perceel 133 A, in onderling verband een plaats kunnen krijgen (omgevingsvergunning). C. Inspreker verzoekt de gemeente om de bestaande paardrijbak op de gronden van perceel 133A op de plankaart op te nemen (sa-prdb). D. Inspreker verzoekt de gemeente om de toegangsweg naar het perceel Birkstraat 133 A op de plankaart op te nemen. REACTIE GEMEENTE: Het hoofdgebouw krijgt een bouwvlak waaronder ook de oorspronkelijk deel valt. Het hoofdgebouw kan worden gesplitst in twee woningen omdat het groter is dan 800 m³, mits wordt voldaan aan de voorwaarden in de planregels. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast.
4.14	<u>Birkstraat 134</u> De huidige accommodatie "De Birk", gelegen aan de Birkstraat 134 te Soest, is afgescheiden van de Birkstraat 138 te Soest - heden behorend tot de Fletcher Groep - waardoor er nu een andere situatie is ontstaan, namelijk een zelfstandige onderneming met als doel het huidige gebruik - hotel met appartementen t.b.v. de verhuur voor een langere periode aan tijdelijk personeel van bedrijven in de directe omgeving. Deze bedrijven moeten tijdelijk onderdak kunnen bieden aan ingehuurde arbeidskrachten van binnen en buiten de EEG voor maximaal 3 maanden, incl. hotelvoorzieningen ter ondersteuning. De basis is kamer met badkamer en toilet. Tevens is er een pantryblokje t.b.v. thee, koffie. In de basis zit ontbijtservice. Als extra service kan er gebruik gemaakt worden van de centrale keuken en eetruimte. De bedoelde horecabestemming dient uitsluitend voor de gasten en niet voor derden. De vervoersmiddelen zullen niet op het buitenterrein geparkeerd gaan worden, maar in de geplande ondergrondse parkeervoorziening. Een beperkt aantal parkeerplekken zijn gepland bij het hoofdgebouw - De Brink - t.b.v. leveranciers en ontvangstnieuwe gasten. Het perceel en de daarop te realiseren nieuwbouw, zal door ons de gewenste statige "Landgoed- uitstraling" verkrijgen, met een ondergrondse stallingsruimte. Hierdoor zal het geheel juist beter passen in het landelijk

	gebied, zo ook door de hotelcapaciteiten over meerdere gebouwen te verdelen i.p.v. in één groot massiefgebouw. REACTIE GEMEENTE: De gemeente handhaaft de geldende bestemming Horeca. Op het perceel bevindt zich 750 m2 bebouwing. Deze bebouwingsoppervlakte mag niet worden overschreden. Het realiseren van een parkeerkelder is geen probleem. De goot- en nokhoogte mag respectievelijk 7 en 9 meter bedragen. Conclusie Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De huidige bebouwing van circa 750 m2 zal binnen het bouwvlak met de bestemming 'horeca' vallen. Het bebouwingspercentage zal op de huidige bebouwing worden afgestemd.
4.15	<u>Birkstraat 136 A</u> Inspreker heeft een reactie ingediend namens de eigenaar en bewoner van het pand Birkstraat 136A. Dit pand wordt sinds 1963 permanent bewoond. Uit alle authentieke aktes blijkt dat het niet gaat om een recreatiewoning, maar om een houten bungalow, welke bestemd was/is om permanent bewoond te worden. De bungalow is al jaren bewoond en in de loop der tijd uitgebreid met diverse bijgebouwen, die ook vergund zijn. Zo is in 1990 een bouwvergunning door de gemeente afgegeven. Inspreker geeft aan dat er geen sprake is van doorkruising van het gemeentelijk beleid als bedoeld in de nota onrechtmatig Wonen Recreatiecentra. Het gaat niet om een recreatiewoning, maar om een volwaardige burgerwoning. Volgens insprekers is het positief bestemmen als woning niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook in een consoliderend bestemmingsplan kan de woning worden voorzien van een positieve bestemming waarbij zonder problemen de overige landschappelijke en ruimtelijke waarden kunnen worden gerespecteerd. Het gaat niet om grootschalige nieuwe ontwikkelingen, maar om een bestaande ontwikkeling, die sinds 1963 door de gemeente getolereerd zijn en waartegen de gemeente tot op heden nooit wrakend is opgetreden. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'bos' is onbegrijpelijk en onwenselijk. Volgens insprekers ligt het voor de hand dat de bebouwing op het perceel Birkstraat 136A de bestemming 'wonen – landelijk gebied' krijgt. Inspreker wijst nog op de inhoud van een besluit van B&W van Soest van 30 juni 2009, waarin het navolgende staat: "Het andere perceel met een wijzigingsbevoegdheid grenst aan de zuidzijde van de huidige camping maar is in eigendom bij een particulier. Hier staat een woning die niet als zodanig is bestemd maar die op grond van het overgangsrecht mag blijven bestaan en als zodanig ook mag worden gebruikt. In een toekomstig bestemmingsplan zal deze als burgerwoning worden ingepast. De eigenaar heeft geen behoefte aan verkoop dan wel een ander gebruik. REACTIE GEMEENTE: De bewoners hebben gevraagd de woning positief in het bestemmingsplan op te nemen omdat: 1. de landschappelijke waarden van het gebied door de woning niet worden aangetast; 2. het gaat om een bestaande woning, die al sinds 1963 wordt bewoond. Door de positieve woonbestemming wordt de al sinds 1963 bestaande aanwezige woonsituatie gelegaliseerd en krijgt de woning een bestemming die daarbij hoort. Deze bestemming leidt niet tot een conflictsituatie met het aangrenzende dierenpension vanwege de rechten die het dierenpension op grond van het geldende bestemmingsplan en de bestaande milieuvergunning heeft. De huidige bedrijfsvoering van

	het aangrenzende dierenpension wordt door een positieve woonbestemming dan ook niet in onevenredige mate beïnvloed. Er vindt nog overleg plaats met de eigenaresse van het dierenpension over een mogelijke verdere ontwikkeling van het dierenpension met een groter aantal dieren dan nu aanwezig is. Deze ontwikkeling moet door de positieve woonbestemming niet onmogelijk worden gemaakt. De gemeente is bereid de woning met een strak bouwvlak positief te bestemmen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast met een strak bouwvlak met de bestemming 'wonen' voor de woning. Buiten wonen wordt de bestemming Bos - Bostuin opgenomen met de bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken.
4.16	<u>Birkstraat 137</u> A. Inspreker vraagt om het bouwvlak voor de woning te vergroten omdat het met de arcering aangegeven deel tot de woning behoort. B. Inspreker vraagt om de woning Birkstraat 137 te mogen splitsen in twee woningen. Inmiddels heeft de gemeente de tweede woning voorzien van het huisnummer Birkstraat 137B. REACTIE GEMEENTE: A. De reactie wordt niet overgenomen. De oorspronkelijke woning wordt gezien als het hoofdgebouw binnen het bouwvlak. Het aangebouwde bijgebouw wordt als bijbehorend bouwwerk aangemerkt. Dit aangebouwde bijgebouw mag voor woondoeleinden worden gebruikt, mits het een wind- en waterdichte verbinding heeft met het hoofdgebouw; B. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan teneinde woningsplitsing in twee woningen toe te staan. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Wij verwijzen u naar de regels bij de bestemming 'Wonen' en naar de algemene afwijkingsregels. Conclusie: De verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.
4.17	<u>Birkstraat 139 A</u> Op het perceel staat een carport, schuurtje en terrasoverkapping. Deze zijn niet op de verbeelding vermeld. REACTIE GEMEENTE: Het gaat om bijbehorende bouwwerken die niet specifiek op de verbeelding worden aangegeven. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
4.18	<u>Birkstraat 148</u>

	Insprekerster verzoekt de vigerende bestemming "dierenasiel" op te nemen. Tevens verzoekt zij in de toelichting melding te maken van de bestemming en het gebruik van de gronden ten behoeve van de exploitatie van het dierenasiel en ook een milieu/geluidszonering. Verder vraagt insprekerster de woning Birkstraat 136A niet positief te bestemmen. REACTIE GEMEENTE: De gemeente vindt de huidige locatie een prima plek voor een dierenpension. In het bestemmingsplan wordt het grondgebied van het dierenpension bestemd als bedrijf met de aanduiding dierenasiel en dienstwoning. Een dierenasiel is bestemd voor dierenpension- en opvang voor huisdieren, al dan niet gecombineerd met een asiel, een vogelopvangcentrum en activiteiten gericht op natuur- en milieueducatie. Het gebied van het dierenpension, inclusief de uitloopterreinen, valt onder het bouwvlak. Inspreker kan dan binnen het bouwvlak zelf bepalen waar zij wil bouwen en waar zij de uitlaatterreinen wil realiseren. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt het grondgebied van het dierenpension bestemd als bedrijf met de aanduiding dierenasiel en dienstwoning. Een dierenasiel is bestemd voor dierenpension- en opvang voor huisdieren, al dan niet gecombineerd met een asiel, een vogelopvangcentrum en activiteiten gericht op natuur- en milieueducatie. Het gebied van het dierenpension, inclusief de uitlaatterreinen, valt onder het bouwvlak. Het bouwvlak is daarop afgestemd.
4.19	<u>Birkstraat 150 B</u> Inspreker heeft namens de eigenaar van camping 't Monnikenbosch' de volgende reactie ingezonden. Om de camping rendabel te maken en in te spelen op een toenemende vraag naar verblijfsrecreatie wil de eigenaar de camping uitbreiden met 30 vaste jaarplaatsen. De eigenaar wil de autohandel staken en de daardoor vrijkomende ruimte benutten voor de gevraagde 30 vaste jaarplaatsen. Deze plannen voor inbreiding zijn op basis van het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk aangezien de inbreiding plaatsvindt op de locatie waar thans de autohandel is gevestigd. De eigenaar wil tevens een uitbreiding aan de oostzijde voor toeristische c.q. seizoenplaatsen. Hiervoor moet de bestemmingsgrens in oostelijke richting opschuiven, zodat perceel D 1054 de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie – Monnikenbosch' krijgt in plaats van de bestemming 'bos'. De eigenaar verzoekt tevens de bestaande bebouwing in het voorontwerpbestemmingsplan op te nemen. Aangezien op de camping ook een zwembad en een tennisbaan aanwezig zijn, verzoekt de eigenaar deze in het voorontwerpbestemmingsplan te noemen. Verder zijn op de camping 9 zomer- en recreatiewoningen aanwezig. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van 5 zomer- of recreatiewoningen. De eigenaar verzoekt dit aan te passen naar 9. REACTIE GEMEENTE: Voor de camping 't Monnikenbosch zal een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen met daarin de voorwaarden zoals die destijds door de Adviescommissie in haar advies verwoord zijn; De wijzigingsbevoegdheid zal pas geëffectueerd kunnen worden als de autohandel/sloop loods de facto van het terrein zijn verwijderd. De eigenaar dient tevens een inrichtings- en beheerplan op te stellen, waarbij het voorstel van 't Monnikenbosch om bestaande opstallen, zoals zwembad, tennisbaan en een aantal recreatiewoningen (4) te legaliseren, ook moeten worden meegenomen in het inrichtings- en beheerplan. In dat kader moet de recreatieondernemer ook duidelijkheid verschaffen over het aantal plaatsen/woningen (bestaande, nog te legaliseren

	opstallen en de gewenste uitbreiding. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt de aanduiding Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 6 opgenomen.
4.20	<u>Birkstraat 161</u> Namens de opdrachtgever, de heer G.J.H. Huurdeman, Birkstraat 161, 3768 HG Soest, wordt een inspraakreactie ingediend. De heer Huurdeman is eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend Birkstraat 161, 3768 HG Soest, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie C, nummer 3226, groot 2.918 m2. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 heeft het gehele perceel de Bestemming "bedrijf", hetgeen ook overeenkomt met de werkelijkheid; In het voorontwerp bestemmingsplan is een groot gedeelte van het perceel bestemd als "agrarisch met waarden"; zie bijgaand uittreksel van de kaart van het voorontwerp bestemmingsplan. Dit komt niet overeen met het werkelijk gebruik van het perceel, namelijk bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf). REACTIE GEMEENTE: Een deel van het perceel heeft de bestemming "tuin". De rest van het perceel heeft de bestemming "bedrijf" met de functieaanduiding 'bouwbedrijf' en de bouwaanduiding 'bestaand'. Dat betekent dat het huidige bedrijf is ingepast, maar dat uitbreiding van bedrijfsbebouwing niet is toegestaan. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding zal een deel van het perceel worden bestemd als 'tuin'.
4.21	<u>Birkstraat 161</u> In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 heeft het gehele perceel de bestemming "bedrijf", hetgeen ook overeenkomt met de werkelijkheid; In het voorontwerp bestemmingsplan is een groot gedeelte van het perceel bestemd als "agrarisch met waarden"; zie bijgaand uittreksel van de kaart van het voorontwerp bestemmingsplan. Dit komt niet overeen met het werkelijk gebruik van het perceel, namelijk bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf). REACTIE GEMEENTE: Zie de reactie onder 4.20 Conclusie: Zie de reactie onder 4.20
4.22	<u>Perceel Birkstraat C 2741</u>

	Inspreker wil voor dit perceel de bestemming 'recreatie – dagrecreatie met functieaanduiding volkstuin opgenomen zien. Sinds 1940 is genoemd gebied een volkstuin. REACTIE GEMEENTE: De opmerking is terecht. De gevraagde bestemming zal op de verbeelding worden aangegeven. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De gronden die in gebruik zijn als volkstuin krijgen binnen de agrarische bestemming de aanduiding 'volkstuin'.
4.23	<u>Perceel C 3225, Birkstraat 149 A</u> Het gaat om perceel C 3225, ook wel bekend als Birkstraat 149 a. Daarop bevindt zich een opstal, destijds woning, thans berging. Het perceel is bereikbaar langs Birkstraat 151. Inspreker wenst voor het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden te verkrijgen. Immers ook de achter- en naastgelegen percelen behorend bij Birkstraat 161/163/165 hebben een bestemming als bedrijfsdoeleinden. Bij brief van 11 september jl. (912465) heeft het college meegedeeld, dat het verzoek niet positief was meegenomen. Voor het perceel Birkstraat 149 A zou de woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen. Voor zover inspreker kan nagaan is echter de bestemming AW (agrarisch met waarden) opgenomen. Ook in het geldende plan is, voor zover inspreker kan nagaan, sprake van een agrarische bestemming. REACTIE GEMEENTE: Het perceel wordt niet agrarisch gebruikt. Overeenkomstig het huidige gebruik als tuin bij de woning Birkstraat 151 krijgt het perceel de bestemming 'tuin'. De bestemming 'bedrijf' is niet logisch omdat het perceel nooit een bedrijfsbestemming heeft gehad. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt het perceel bestemd als 'tuin'.
4.25	<u>Perceel Birkstraat sectie C, nr. 4152 (tussen nummers 126 B en 128)</u> Het betreffende perceel is vanaf 1997 in gebruik geweest als paardenwei en voor dat doel werden er een drietal containers neergezet, o.a. om te dienen als schuilmogelijkheid en de opslag van stro en droogvoer. De laatste huurder heeft 2 containers gesloopt. Het ligt in de bedoeling om nieuw gras in te zaaien wanneer het perceel weer als paardenwei in gebruik kan worden genomen. Hiermee ontstaat weer de gewenste doorkijk naar de achtergelegen bosrand waarin het bestemmingsplan wilde voorzien. Het perceel, met een agrarische bestemming, heeft gezien de omvang nauwelijks agrarische waarde en kan daarom alleen voor andere doeleinden, bijv. weiden van paarden, worden gebruikt. Daarvoor is i.v.m. het dierenwelzijn de aanwezigheid van ten minste een schuilmogelijkheid ter plaatse noodzakelijk. Wij willen u daarom verzoeken om, vooruitlopend op een te herzien bestemmingsplan, toe te staan dat in elk geval de nog overgebleven container op het perceel mag blijven staan om op die manier het perceel een nuttige bestemming te kunnen geven zodat er een reden is om het perceel weer te gaan onderhouden.

	REACTIE GEMEENTE: In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'agrarisch met waarden' Het gebruik als paardenwei is in deze bestemming mogelijk. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet erin dat bij een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen van schuilstallen. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Wij verwijzen u hiervoor naar de regels bij de bestemming 'agrarisch met waarden.' Conclusie: Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.
5.01	<u>De Beaufortlaan 1</u> Inspreker vraagt om een ruimer gebruik van het voormalige stationsgebouw. Tevens om een woonbestemming omdat het pand nu al wordt bewoond. REACTIE GEMEENTE: Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in het voormalige stationsgebouw bij recht de begane grond te gebruiken voor horeca en de rest van het pand te gebruiken als kantoor. Conclusie: Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast met de aanduidingen 'kantoor' en 'horeca'. Horeca geldt dan uitsluitend voor de begane grond.
5.02	<u>De Beaufortlaan 12</u> Insprekers willen hetzelfde bouwvlak als op Van Lyndenlaan 23. REACTIE GEMEENTE: De gemeente zal hetzelfde bouwvlak opnemen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak wordt aangepast aan het bouwvlak Van Lyndenlaan 23.
5.03	<u>De Beaufortlaan 22, 22 A en 24</u> Inspreker heeft een schets en ruimtelijke onderbouwing ingediend voor de bouw van 13 woningen.

	REACTIE GEMEENTE: De gemeente staat positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling met 13 woningen. In het voorontwerpbestemmingsplan was al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dat mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is voor het perceel de bedrijfsbestemming gehandhaafd. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om de bestemming 'bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'wonen'. De initiatiefnemer heeft inmiddels een ruimtelijke onderbouwing en een akoestisch rapport overgelegd. Uit het akoestisch rapport blijkt dat door de initiatiefnemer op zijn kosten langs de spoorlijn Amersfoort - Utrecht een geluidscherm moet worden gerealiseerd met de volgende eisen: • plaats geluidscherm: langs het spoorwegtraject; • lengte: 210 meter; • hoogte: 1,6 meter bovenkant spoor + 0,5 meter vanaf het maaiveld; totale hoogte 2.10 meter; • materiaal: absorberend aan de zijde van het spoor.. Met de initiatiefnemer zal eerst een overeenkomst moeten worden gesloten, waarin: 1. wordt aangegeven op welke wijze aan de voorgestelde ontwikkeling uitvoering wordt gegeven (plan van aanpak); 2. aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe de voorgestelde woonbestemming wordt ingevuld, zodat de nieuwe woningen vanuit het oogpunt van stedenbouw, volkshuisvesting, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid geen beletsel is. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast. In de planregels is het artikel van de wijzigingsbevoegdheid aangevuld met een bepaling over het geluidscherm.
5.04	<u>Van Lyndenlaan 2 A</u> Inspreker wil een deel van zijn huis gebruiken als Bed & Breakfast voor maximaal 4 personen. REACTIE GEMEENTE: De reactie wordt overgenomen. De gemeente wil het gebruik voor Bed & Breakfast in een woning en/of bijbehorende bouwwerken als nevenactiviteit met een afwijkingsprocedure toestaan. Conclusie: Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast. In de regels wordt bij de bestemming 'wonen' Bed and Breakfast als nevenfunctie toegestaan.
5.05	<u>Van Lyndenlaan 16</u> Het perceel van de van Lyndenlaan 16 is een zeer groot perceel, namelijk 18.400 m2. Voor dergelijke grote kavels is het wenselijk de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen groter te maken dan de 150 m2 die nu in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Een zwembad, een paardenbak met stal, een atelier of een gastenverblijf, het zijn zo maar een paar functies, die met gemak een plaats vinden op de uitgestrekte kavel, zonder dat het overwegend groene karakter verloren gaat. Een omvang van 500 m2 zoals gevraagd bij het

	tafeltjes overleg is wellicht te veel gevraagd, maar de kavel is ongeveer 15x groter dan omringende kavels, waarvoor een uitzondering gemaakt kan worden. Een verdubbeling van de toegestane meters tot 300 m2 geeft al meer mogelijkheden om bijgebouwen te plaatsen. REACTIE GEMEENTE: De regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woningen blijft gehandhaafd op maximaal 150 m2. Deze regeling is ook van toepassing op grote percelen in de rest van de gemeente. Voor het perceel van inspreker kan geen uitzondering worden gemaakt. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
5.06	<u>Van Weerden Poelmanweg 4-6 en 8 (Résidence Royal Parc Soest)</u> Inspreker wil een kleine uitbreiding van het hotel om binnen het Leisure segment nieuwe doelgroepen aan te trekken. Om deze doelgroep ook daadwerkelijk aan te kunnen spreken voorzien wij een uitbreiding van de golfbaan met een driving range. Een driving range is een onmisbare functie voor een volwaardig golf oefencentrum en een must have om in deze sterk veranderende marktomstandigheden aan de golfbaan als geheel bestaansrecht te kunnen bieden. Voor het ontwerp van de beoogde driving range is de architect benaderd, die ook de ontwerper is geweest van de huidige golfbaan. Insprekers realiseren zich dat de locatie, met name op het gebied van de flora en fauna waarin de beoogde driving range is gesitueerd, bijzondere aandacht verdient. Om met deze kwetsbaarheden in het gebied zo veel mogelijk rekening te houden hebben wij in de vorm van een quickscan onderzoek laten verrichten naar de flora en fauna. Met de uitkomsten hiervan is in het ontwerp rekening gehouden. Deze quickscan, uitgevoerd door Buiting Advies, is als bijlage bij de brief gevoegd. REACTIE GEMEENTE: De gemeente staat positief tegenover het plan van het huidige Hilton hotel om zich meer te richten op de Leisure markt. De daarvoor gevraagde kleine uitbreiding van het hotel is geen bezwaar. De verbouwing en uitbreiding van het hotel resulteert niet in een uitbreiding van de functie. Er komen geen kamers of conferentiezalen bij. De bouwmassa is aanvaardbaar. De driving range bij de huidige golfbaan is voor de gemeente in beginsel aanvaardbaar, maar roept wel problemen op vanwege de ligging in de EHS, in bestaand bos (Boswet) en in verband met flora en fauna (Flora en Faunawet). Met het oog op flora en fauna is een quickscan uitgevoerd en is aangegeven op welke wijze met de aanleg van de driving range daarmee rekening wordt gehouden. De gemeente kan zich in de conclusies van de quickscan vinden voor zover het gaat om een inventarisatie van beschermde diersoorten. De quickscan geeft echter geen antwoord op de vraag of de driving range in de EHS aanvaardbaar is en geeft evenmin aan hoe en waar het bos, dat verloren gaat, wordt gecompenseerd. In beginsel is een ontwikkeling die moet leiden tot versterking van de bestaande verblijfsrecreatie binnen de EHS bespreekbaar. Het betreft een ontwikkeling bij een bestaand verblijfsrecreatief complex Het gaat hier echter wel om een ingreep die vanwege de omvang (ca 2 ha) een vrij grote ruimtelijke impact kan hebben op het gebied. Met name de robuustheid en de aaneengeslotenheid van de EHS (één van de vier criteria waaraan de ingreep in de EHS getoetst moet worden) kunnen door de driving range zodanig worden aangetast, dat sprake is van een significant negatief effect. Als de driving range echter zo wordt gesitueerd dat ze ruimtelijk gezien één geheel is met de bestaande golfbaan en als aannemelijk gemaakt

	kan worden dat de beleving van het gebied (gezien vanaf het Heezerspoor- westzijde) niet negatief wordt beïnvloed is de uitbreiding mogelijk bespreekbaar. Dit zal uit een uitgewerkt nee-tenzij onderzoek, met een inrichtingsplan, moeten blijken. Voor het te kappen bos moet echter wel (elders) compensatie plaatsvinden. Aangezien de provincie Utrecht hiervoor het bevoegde gezag is zal dit met de provincie moeten worden geregeld. Om de aanleg van de driving range mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de uitbreiding van het hotel aangepast. Voor de driving range zal een wijzigingsbevoegdheid Wro-zone – wijzigingsgebied 2 worden opgenomen. In de planregels zal een artikel voor de Wro-zone – wijzigingsgebied 2 worden opgenomen.
5.07 5.08	<u>Landgoed De Paltz</u> Inspreker vraagt de begane grond en de eerste verdieping van de villa te bestemmen tot expositieruimte. Verder wil men de garage inrichten als dienstwoning met een beheerderkantoor op de begane grond. De kapschuur wil men transformeren tot concertruimte annex ruimte voor exposities. Inspreker verwacht circa 4000 bezoekers per jaar. Er worden 12 concerten per jaar georganiseerd, waarbij totaal circa 1200 mensen worden verwacht. De parkeerbehoefte voor het personeel wordt geraamd op 8 parkeerplaatsen, die op het basketbalveldje nabij de villa kunnen worden gerealiseerd. De bezoekers parkeren buiten het landgoed. In eerste instantie bij het Hilton Hotel, waar 100 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In de toekomst bij het nabijgelegen Nationaal Militair Museum. Het vervoer vanaf de parkeerplaatsen naar het landgoed vice versa wordt verzorgd middels schuttlendienst en pendelbusjes. REACTIE GEMEENTE: Voor de gewenste verbouwingen en gebruiksfuncties is een ruimtelijke onderbouwing ingediend bij het college. Met deze ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende onderzoeken en de wijze waarop het parkeren ten behoeve van de diverse functies is opgelost, acht het college het verzoek aanvaardbaar. In het ontwerpbestemmingsplan zal het perceel rondom de villa worden bestemd als 'Cultuur en Ontspanning'. De overige gronden krijgen een natuurbestemming. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het perceel rondom de villa krijgt de bestemming 'cultuur en ontspanning – De Paltz'. De regels worden eveneens aangevuld met deze bestemming. De overige gronden krijgen de bestemming 'natuur'.
5.09	<u>Soester Hoogt 2 A</u> Inspreker verzoekt de recreatieve bestemming om te zetten naar een permanente woonbestemming. De reden is dat de huidige woning van inspreker (Soester Hoogt 6) te koop staat en inspreker feitelijk en gelegaliseerd in de woning Soester Hoogt 2A kunnen wonen. Inspreker loopt daarmee het risico alleen voor eigen gebruik de woonbestemming te krijgen. Bij verkoop zal de oude recreatieve bestemming dan weer van kracht worden, terwijl de woning is voorzien van alle eigen voorzieningen en conform Bouwbesluit is verbouwd met eigen riolering via de drukrioleringssystemen. De woning heeft tevens een eigen in- en uitrit en voldoet aan de verder gestelde eisen.

	REACTIE GEMEENTE: In het voorontwerpbestemming heeft het pand Soester Hoogt 2 A als bijgebouw bij de woning Soester Hoogt 6 de bestemming 'Wonen – landelijk gebied. Er is geen aanleiding om het bijgebouw los te koppelen van de woning Soester Hoogt 6 omdat er anders een afzonderlijke woning ontstaat. Het realiseren van een extra woning is in strijd met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
5.10	<u>Soester Hoogt 4 en 6</u> Inspreker wil op elk perceel, Soester Hoogt 4 en Soester Hoogt 6, twee woningbouw kavels, dus vier in totaal, mogelijk maken De vrije woningkavels voldoen aan de behoefte van de gemeente naar kwalitatief hoogwaardige eengezins- of seniorenwoningen. Uit de woonvisie 2007-2015 van bureau Companen en het woningmarktonderzoek Soest van Qumtis blijkt dat de behoefte aan geschikte (levensloopbestendige) zorgwoningen tot 2015 groot is in de gemeente. Insprekers denken met dit concept in te spelen op deze toenemende vraag en werken deze graag in samenwerking met de juiste partij verder uit. In de nieuwsbrief 4 d.d. september 2012 geeft de gemeente aan dat een dergelijk initiatief kan passen binnen de Rood-voor-Groen regeling. Voor de dorpsranden die een overgang vormen tussen bebouwde kom en buitengebied (kernrandzones) stelt de gemeente Soest op dit moment een speciaal beleid op. De locatie aan de Soester Hoogt 4 en 6 vallen binnen deze kernrandzone. U geeft aan dat onder voorwaarden nieuwbouw of functiewijziging wordt toegestaan mits deze goed inpasbaar is en het initiatief bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied. Twee voorwaarden waar ons initiatief zeker aan kan voldoen. REACTIE GEMEENTE: Het bouwen van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in strijd met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. Het terrein maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het realiseren van nieuwe bebouwing in de EHS is uitgesloten. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
5.11	<u>Van Weerden Poelmanweg 220 (restaurant Op 't Hoogt)</u> A. Inspreker is eigenaar van het restaurant. Betrokkene wil de uitkijktoren boven op 't Hoogt in ere hertstellen. Een uitkijktoren plaatsen op het hoogste punt van Soest, zorgt voor een toeristische trekpleister van jewelste. B. Verder wil inspreker de bouwhoogte van het restaurant verhogen naar 7 meter, zodat in de toekomst met uitbreiding gebruik kan maken van het unieke mooie uitzicht. C. Inspreker pleit er voor om een afsplitsing te maken van het bestaande fietspad naar het restaurant zodat de gasten het restaurant ook per fiets kunnen bereiken. Dit is nu niet mogelijk en dat op een fietsrouteknooppunt. REACTIE GEMEENTE: A. De uitkijktorens op de voormalige vliegbasis zijn geprojecteerd waar men het terrein binnenkomt en vanwaar men een goed zicht krijgt op

	de vlakte. Het idee om het vroegere uitkijkplateau te herstellen staat daar los van. Als er een concreet plan is, kan op basis daarvan besloten worden of het bestaande plateau kan worden gebruikt. In het bestemmingsplan wordt nu niets opgenomen. B. Het geldende bestemmingsplan geeft een strak bouwvolume, met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 respectievelijk 5,5 meter. De uitbreiding van de horecavestiging is op deze locatie niet gewenst als niet kan worden voldaan aan de parkeernorm. C. De gemeente is niet van plan een fietspad aan te leggen naar het restaurant. Inspreker zal daar zelf voor moeten zorgen. Daarvoor zal een omgevingsvergunning nodig zijn. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de bouwhoogte op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
6.01	<u>Amersfoortsestraat 71 B</u> Inspreker wil op het perceel een mantelzorgwoning bouwen, die los van de woning staat. REACTIE GEMEENTE: Het bouwen van een losse mantelzorgwoning is mogelijk. Dit wordt in 2013 naar verwachting geregeld in het Besluit omgevingsrecht. Het is niet mogelijk op het perceel een woning te bouwen die geen functie heeft in het kader van de mantelzorg. Een dergelijke woning wordt ter plaatse niet toegestaan wegens strijd met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. Op het perceel van inspreker geldt dat in het bijzonder omdat het bouwen van een woning ten koste gaat van bestaand "groen". Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Het bouwen van een mantelzorgwoning is in het bestemmingsplan geregeld. Wij verwijzen u naar de planregels.
6.02	<u>Amersfoortsestraat 84 A</u> Het aanwezige bedrijf (Pearle) wil de bestaande parkeerplaats uitbreiden. Er is een nee- tenzij onderzoek uitgevoerd omdat de uitbreiding wordt verwezenlijkt in een bestaand bosperceel en de locatie in de EHS ligt. De uitbreiding is nodig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. REACTIE GEMEENTE: De gevraagde uitbreiding is voor gemeente en provincie aanvaardbaar. De parkeerplaats kan worden ingericht overeenkomstig de conclusies van het nee- tenzij onderzoek. Conclusie: De verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast met de bestemming bedrijf en de functie aanduiding voorwaardelijke verplichting-1.parkeerterrein. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat het inrichten van de

	parkeerplaatsen alleen is toegestaan overeenkomstig een bij de planregels behorend inrichtingsplan.
6.03	<u>Amersfoortsestraat 86</u> Inspreker wil in de toekomst de bestaande woning uitbreiden met een aanbouw voor een woon-/slaapkamer annex badkamer en een klein keukenblok. REACTIE GEMEENTE: Er kan altijd aan de woning een aanbouw worden gebouwd. Uitgangspunt moet blijven dat de aanbouw niet wordt gebruikt als zelfstandige woning, maar een onderdeel is van het woonhuis voor één huishouden. Het bouwen van een aanbouw voor de huisvesting van bijvoorbeeld opa en oma als mantelzorgwoning is mogelijk (met nu nog een omgevingsprocedure?) Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
6.04	<u>Amersfoortsestraat 89</u> A. Op het perceel van inspreker ligt een complete woning onder maaiveldniveau, bestaande uit twee verdiepingen. De woning is niet verbonden met het bestaande woonhuis, maar heeft een eigen ingang. De woning is voor de oorlog gebouwd en is gebouwd en gebruikt als schuilkelder. Zoals toegelicht in een vorige brief, was inspreker bij het vaststellen van het vorige bestemmingsplan net eigenaar en kwam we er te laat achter dat deze woning/schuilkelder niet in de toenmalige inventarisatie is meegenomen. B. Al meer dan 25 jaar staat er achter het huis een chalet en dat is in die hele periode ook bewoond geweest. De gemeente heeft daarvoor een gedoogbeschikking afgegeven. Feitelijk is er sprake van twee extra woningen op ons terrein gedurende al meer dan 25 en 70 jaar, naast een tweetal – net zulke oude - schuren. Twee andere schuren zijn respectievelijk inmiddels al afgebroken en met bouwvergunning herbouwd. Inspreker wil graag, e al zo lang bestaande situatie bevestigd hebben in het bestemmingsplan. Om die reden verzoekt inspreker het bestemmingsplan en daarmee het bouw- c.q. ervlak op deze punten aan te passen. REACTIE GEMEENTE: Het bouwvlak wordt aangepast aan de huidige woning. Op het bouwvlak komt de bouwaanduiding "twee-aaneen" te staan. De chalet wordt niet gezien als een zelfstandige woning. Wel kan de chalet worden gebruikt als mantelzorgwoning. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt op de verbeelding het bouwvlak aangepast aan de huidige woning. Tevens wordt in het bouwvlak de bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.
6.05	<u>Amersfoortsestraat 117</u> Het betreft hier een woonhuis met bedrijf aan huis. Huidig gebruik is geen kantoor. De voorgestelde bestemming is Kantoor met mogelijkheid bedrijfswoning. Op dit stuk van de Amersfoortsestraat hebben Wonen en Natuur de nadruk. Een aantal bedrijven zijn/worden juist weggehaald

	(bv de Groot Auto's en Sauna Soesterberg) om meer ruimte te geven aan de natuur (ecologische hoofdstructuur/ecoduct). Het is derhalve niet logisch om nu een kantoorbestemming te geven aan de locatie Amersfoortsestraat 117, met alle mogelijke verkeersintensiteit die daarbij hoort (auto's/mensen) daar het huidig gebruik een woning is. Het voorstel is om alle bestaande bebouwing op de verbeelding te vermelden; de villa van 181 m2, het bijgebouw (kantoor) van 224 m2, een zomerhuis van 30 m2, een boshuis van 50 m2, een vergund zomerhuis van 50 m2 en een garage van 40 m2. Verder een wijzigingsmogelijkheid om bestemming kantoren/wonen te veranderen in kantoren, wonen en/of zorg. REACTIE GEMEENTE: Het monumentale hoofdgebouw krijgt de bestemming 'wonen' en de bijgebouwen worden met de huidige bestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het bijgebouw met kantoorfunctie zal een aparte aanduiding 'kantoor' worden opgenomen, omdat deze niet past in de algemeen geldende regel voor bijgebouwen. Dit houdt in dat het kantoorgebouw niet meer geldt als een bijgebouw en dus kan worden afgesplitst. De overige bijgebouwen, inclusief het zomerhuisje, kunnen wel blijven vallen onder de bijgebouwenregeling bij de woning. Het verzoek om een extra woning aan de voorzijde wordt niet ingewilligd. Dit gedeelte van de Amersfoortsestraat staat sinds jaar en dag onder druk van verstedelijking. Het gebied vormt echter een belangrijke landelijke buffer tussen Amersfoort en Zeist/Soesterberg. Tevens is het een schakel tussen de noordelijke helft van de Utrechtse Heuvelrug en de zuidelijke. Nieuwe bouwrechten moeten daarom worden vermeden, hoe verdienstelijk –in dit geval- de inpassing ook is aangegeven. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het monumentale hoofdgebouw krijgt op de verbeelding de bestemming 'wonen' met de functieaanduiding 'kantoor'.
6.06	<u>Amersfoortsestraat 117</u> Het is niet logisch om een kantoorbestemming te geven aan de locatie Amersfoortsestraat 117. REACTIE GEMEENTE: Wij verwijzen naar onze reactie bij inspraak nr. 6.05 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast.
6.07	<u>Amersfoortsestraat 119</u> De bestemming 'maatschappelijk' (art. 15) in het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor het perceel Amersfoortsestraat 119 is erg veel ruimer dan het huidig gebruik (medisch kinderdagverblijf/bijzonder onderwijs) en erg veel ruimer dan de huidige bestemmingsomschrijving (bijzondere doeleinden gezondheidszorg, art 10). Er worden nu allerlei categorieën toegevoegd zoals religie, verenigingsleven, cultuur, recreatie. Tevens is er een niet nader omschreven categorie opgenomen namelijk 'openbare en bijzondere dienstverlening' die in principe alles mogelijk maakt. Op dit stuk van de Amersfoortsestraat hebben Wonen en Natuur de nadruk. Een aantal bedrijven zijn/worden juist weggehaald (bv De Groot

	Auto's, Sauna Soesterberg) om meer ruimte te geven aan de natuur (ecologische hoofdstructuur/ecoduct). Volgens inspreker zou het beter zijn om voor deze locatie een beperktere bestemmingsomschrijving te hanteren (bijvoorbeeld specifiek 'Gezondheidszorg', de huidige bestemming) waarbij bijvoorbeeld ook ouderenhuisvesting mogelijk is en waarbij de huidige functies onder overgangsrecht kunnen blijven functioneren. De voorgestelde ruime bestemming 'maatschappelijk (art 15) laat op deze locatie te veel ruimte voor belastende functies en conflicteert met de ingezette ontwikkeling op dit deel van de Amersfoortsestraat/Utrechtseweg (natuur/wonen). De bestemmingsomschrijving dient te worden beperkt tot maximaal de vigerende bestemmingsomschrijving. REACTIE GEMEENTE: Voor dit perceel is geen inhoudelijke inspraakreactie gegeven. Inspreker is in gesprek met de gemeente om te zien welke mogelijkheden het perceel in ruimtelijke zin heeft. Inspreker komt met een principeverzoek. In het bestemmingsplan landelijk gebied wordt de bestemming beperkt tot maximaal de vigerende bestemmingsomschrijving. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
6.08	<u>Amersfoortsestraat 119</u> De voorgestelde ruime bestemming "maatschappelijk" laat op deze locatie te veel ruimte voor belastende functies en conflicteert met de ingezette ontwikkeling op dit deel van de Amersfoortsestraat. De bestemming dient te worden beperkt tot maximaal de vigerende bestemmingsomschrijving. REACTIE GEMEENTE: Wij verwijzen naar onze reactie bij inspraak nr. 6.07 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
6.09	<u>Amersfoortsestraat 126 B</u> In de bouwregels wordt gesproken van een goothoogte van 3 meter. De nokhoogte wordt niet genoemd. Inspreker stelt voor deze gelijk aan te houden als die van 't Eekhoornnest te weten 8 meter. Op de bouwkel kadastraal 3996, sectie E (huisnummer 126 A Amersfoortsestraat) is een bouwvergunning verstrekt op 17 januari 2008. De verstrekte vergunning is voor een vrijstaand woonhuis met een inhoud van 950 m3. Op grond van de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan verzoekt inspreker de volgende wijzigingen door te voeren: 1. Op de plankaart is ingetekend een woonhuis met een breedte van ca. 6 meter en een diepte van ca. 5 meter. Inspreker verzoekt gemeente dat aan te passen aan de huidige situatie (breedte van 14.24 meter en een diepte van 6.50 meter), die is aangegeven op een situatietekening. 2. Op de plankaart is een bouwblok aangehouden met een afstand naar de particuliere weg van ca. 8 meter terwijl de werkelijke situatie 5 meter is. Dat is dezelfde afstand als van de 2 onder een kap woning tegenover 126 A. Inspreker verzoekt het bouwblok aan te passen naar 5 meter gerekend vanaf de particuliere weg.

	3. De bestemming is een vrijstaande woning waarvoor inmiddels bouwvergunning is verstrekt. Inspreker heeft begrepen dat een grote woning in dit geval 950 m3 gesplitst mag worden naar twee woningen. Het voorstel van inspreker is in de bestemming op te nemen vrijstaand/twee onder een kap. Dat stemt overeen met de twee onder een kap welke in 2008 is gebouwd op de tegenoverliggende kavel. Zie situatieschets. REACTIE GEMEENTE: De door inspreker voorgestelde wijzigingen worden niet overgenomen. De gemeente houdt vast aan het bouwvlak waarvoor een vergunning is afgegeven. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
7.01	<u>Biltseweg 33A</u> Inspreker vraagt om een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten: 1. In de toekomst moet het mogelijk zijn om Horeca, Bedrijven, Kantoren of andere bedrijvigheid te doen plaatsvinden op het perceel. Nu is er al een kantoor gevestigd (hoewel klein van oppervlakte) 2. Wil de gemeente het perceel de bestemming "zakelijke dienstverlening" geven. Dan kan er in het geval dat er een activiteit zou gaan plaatsvinden er altijd een vergunning gevraagd kan worden. 3. Het perceel en de bestemmingen staan geheel onjuist op de tekening. Op eigen terrein is de bestemming niet "natuur" maar "bos" (zie bijgaande tekeningen) 4. Artikel 37.5: de functie van kantoor mist. Bij woningen mogen kantoren gevestigd worden. 5. Artikel 54.2: de kantoorfunctie mag nu 50 m2 zijn, maar dat zal voor inspreker groter moeten zijn.(300 m2) Het perceel van inspreker en gebouwen zijn ook minstens 4 a 5 keer groter dan de gemiddelde percelen en woningen. REACTIE GEMEENTE: Wij zijn bereid voor het perceel een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waardoor het mogelijk wordt het pand te gebruiken voor zakelijke dienstverlening en kantoor. De bestemming 'natuur' zal worden gewijzigd in de bestemming 'bos'. Conclusie: Naar aanleiding van de reactie worden de verbeelding en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De op de verbeelding aangegeven bestemming 'natuur' wordt gewijzigd in de bestemming 'bos'. In de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een deel van het pand te mogen gebruiken voor zakelijke dienstverlening en kantoor tot een maximale vloeroppervlakte van 300 m2.
7.02	<u>Biltseweg 37</u> Inspreker wil de bestaande woning en de op het perceel staande binnenmanege slopen. In plaats daarvan wil de eigenaar van het perceel een

	nieuwe woning bouwen van 255 m2, Ten opzichte van de bestaande bebouwing is er een afname van circa 319 m2 bebouwing. De locatie van de binnenmanege met bijbehorend erf wordt ingericht als bos/natuur. De eigenaar is bereid met de gemeente een overeenkomst te sluiten, waarin de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op het perceel wordt vastgelegd. REACTIE GEMEENTE: Geen bezwaar tegen een nieuwe woning in plaats van de bestaande woning onder de door inspreker genoemde voorwaarden. Dit zal worden vastgelegd in een overeenkomst die voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan moet zijn getekend. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast met een bouwvlak voor de nieuwe woning.. In de regels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, waar wordt bepaald dat het bouwen van een woning binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak alleen is toegestaan overeenkomstig een bij de planregels gevoegd inrichtingsplan, waaruit blijkt dat de op het perceel aanwezige bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning, de op het perceel aanwezige binnenmanege wordt gesloopt en de daardoor vrijkomende grond wordt ingericht als ' Bos - Natuur.
7.03	<u>Biltseweg 39</u> Inspreker is blij met de in het voorontwerpbestemmingsplan geboden mogelijkheid om het perceel te splitsen in twee afzonderlijke percelen met elk een woning. Wel stelt inspreker de volgende wijzigingen voor om de bestaande gebouwen als eigentijds ensemble te behouden. Daarvoor is het nodig dat de bestaande gebouwen qua oppervlakte en inhoud afzonderlijk op de verbeelding worden aangeduid omdat de bestaande gebouwen al groter zijn dan volgens de gebruikelijke regels is toegestaan. Verder stelt inspreker voor om de bestemming 'Wonen – landelijk gebied' uit te breiden en de resterende gronden bij de woningen te bestemmen als tuin in plaats van "agrarisch met waarden – wieskloot". REACTIE GEMEENTE: De woning in de potstal mag niet afwijken van de gebruikelijke bepalingen voor een burgerwoning in het landelijk gebied. Dus bij recht maximaal 600 m3 met de mogelijkheid om via een afwijkingsprocedure te gaan tot maximaal 800 m3. De bestaande bijbehorende bouwwerken worden met een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding vermeld omdat deze bouwwerken een groter oppervlak hebben dan de gebruikelijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij een woning. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding aangepast. De bestaande bijbehorende bouwwerken worden met een specifieke bouwaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen.
7.04	<u>Biltseweg 49</u> Inspreker geeft aan dat op het perceel de watergang niet juist op de verbeelding is aangegeven en dat bij de vijver een wagenloods staat die

	niet op de verbeelding is aangegeven. Inspreker wil de wagenschuur vernieuwen, maar dan moet in het bestemmingsplan wel duidelijk zijn dat het om een bestaand bouwwerk gaat dat al voor de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan landelijk gebied 1994 er was. REACTIE GEMEENTE: De opmerkingen zijn terecht. De wagenloods valt als bijbehorend bouwwerk binnen de bestemming 'wonen'. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
7.05	<u>Biltseweg 49 A</u> Inspreker vraagt het gehele perceel behorende bij de woning Biltseweg 49 A te bestemmen als 'Wonen – landelijk gebied'. Nu is nog een deel bestemd als 'tuin'. Deze onderscheiding is niet logisch. Het verzoek is om het op de tekening gearceerde perceelsgedeelte als 'Wonen – landelijk gebied' te bestemmen. REACTIE GEMEENTE: Voor een deel van het perceel is de bestemming 'tuin' opgenomen omdat vanwege de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen bebouwing gewenst is. De rest van het perceel valt onder de woonbestemming. De woning valt in het bouwvlak. Conclusie: De verbeelding van het voorontwerp wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.
7.06	Landgoed Pijnenburg Inspreker heeft namens de eigenaren van het landgoed Pijnenburg geconstateerd dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet het bestaande gebruik, noch de gewenste ontwikkeling is opgenomen. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijken daar van af. Grote delen zijn bestemd als natuur, terwijl deze gronden als sinds mensenheugenis in exploitatie zijn bij het landgoed voor andere functies. Een overzicht met tekeningen van de bestaande toestand en de gewenste ontwikkelingen zijn bijgevoegd. Per onderdeel gaat het om de volgende feiten: De gronden achter het brandstofverkooppunt Biltseweg 35 A, achter de woning Biltseweg 33 A en 35 en tussen de Wieksloterweg en de woning Biltseweg 33 A/35 zijn bestemd als "Natuur" hetgeen niet overeenkomt met de werkelijkheid. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als "Agrarisch gebied" met daarin de sub bestemmingen "Woningen", Verkooppunt voor motorbrandstoffen" en "Verkeersdoeleinden". Het gebruik van de gronden is als volgt: • De gronden achter het brandstofverkooppunt Biltseweg 35 A, tussen het fietspad en "De Grift" is een open terrein, dat incidenteel gebruikt wordt voor de opslag van materiaal van het brandstof verkooppunt en wordt gebruikt voor ondergrondse tanks. Het terrein wordt regelmatig (minstens 2 maal per jaar) gemaaid. Conform het gebruik dient het terrein bestemd te worden als bedrijfsterrein bij het brandstofverkooppunt met de daarbij behorende gebruiksmogelijkheden, zoals carwash, aanhangerverhuur, etc. • Langs "De Grift" ligt nog de oude provinciale weg met bij behorende laanbomen. De weg is eind jaren dertig van de vorige eeuw verlegd

	naar de huidige Biltseweg. De strook is in gebruik als leidingstraat voor nutsvoorzieningen, riool en glasvezel en wordt dus regelmatig vergraven. De strook dient bestemd te worden als tuin, voor zover deze bij de woning Biltseweg 33 A/35 hoort. Vanaf het kantoorgebouw Biltseweg 33 B tot aan de Wieksloterweg is de strook in gebruik als parkeerplaats en houtopslag voor de exploitatie van het landgoed. • Ten noorden van de woning Biltseweg 33 A/35 staat een kantoorgebouw, Biltseweg 33 B. Het gebouw valt nu binnen de bestemming "Wonen landelijk Gebied". Dit is onjuist aangezien het kantoorgebouw niet tot de woning Biltseweg 33 A/35 hoort. De woning Biltseweg 33 A/35 is op erfpacht basis in eigendom bij de heer H.H. Bonnet. Het kantoorgebouw is in eigendom bij het landgoed en wordt ook als kantoor gebruikt en dient daarom ook als zodanig bestemd te worden, samen met de strook langs de Grift die als parkeerplaats in gebruik is; zie bovenstaand punt. Er is geen enkele samenhang tussen de woning en het kantoor. Ten noorden van het kantoorgebouw staat een gebouw (in gebruik als oefenruimte van de Jachthoornblazers) ook binnen de bestemming "Wonen landelijk Gebied". Dit is onjuist aangezien dit gebouw ook niet bij de woning Biltseweg 33 A /35 hoort. Beide gebouwen dienen positief bestemd te worden naar huidig gebruik met een uitbreidingsmogelijkheid van het kantoorgebouw, zodat dit gebouw als een economische drager voor de instandhouding van het landgoed kan dienen. • Ten westen van het kantoor ligt een kwekerij, die op dit moment in gebruik is voor de kerstbomenteelt. Deze gronden dienen agrarisch of als kwekerij bestemd te worden. • Op de hoek van de Biltseweg / Wieksloterweg staat een strookje productiebos, dat ook als zodanig bestemd dient te worden. • Het bestemmingsplan "De Wiek" is één op één opgenomen in het voorontwerp. Inmiddels zijn de natuurbestemming en de waterberging gerealiseerd. Bij de voormalige boerderij Biltseweg 29 ("De Muizenburg") zijn de agrarische opstallen gesloopt. Inspreker stelt voor om de bouwkaavel ten zuiden van de Biltseweg 29 volwaardig in het bestemmingsplan op te nemen, dus de wijzigingsbevoegdheid er af te halen. Daarnaast stelt inspreker voor de kavels overeenkomstig de werkelijke ligging op de plankaart in te tekenen onder verwijzing naar de bijlage. REACTIE GEMEENTE: De inspraakreactie is overgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt aangepast aan de wensen zoals hiervoor beschreven.
7.07	<u>Landgoed Ewijkshoeve</u> Inspreker vraagt medewerking voor de bouw van een dienstwoning op het landgoed Ewijkshoeve. De huidige woning gaat inspreker dan als landgoedeigenaar verhuren. Hierdoor ontstaan opbrengsten om het landgoed te beheren en te onderhouden. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is de beoogde locatie voor de nieuwe dienstwoning onderbouwd. REACTIE GEMEENTE: De gemeente kan pas instemmen met een mogelijke nieuwe dienstwoning, zodra via een convenant tussen de landgoedeigenaar, de provincie en de gemeenten Zeist en Soest afspraken zijn gemaakt over het beheer en het onderhoud van het landgoed Ewijkshoeve en daaruit blijkt dat een nieuwe rentmeesterwoning noodzakelijk is om de bestaande gebouwen op het landgoed te kunnen verhuren.

	Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast. De gemeente wacht op het mogelijke convenant met de provincie, de landgoedeigenaar en de gemeenten Zeist en Soest waaruit de noodzaak van een nieuwe rentmeesterwoning moet blijken. De gemeente is dan bereid via een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan landelijk gebied.
7.08	<u>Bos en weilanden in Laag Hees</u> Inspreker is eigenaar van een grote oppervlakte bos ten westen van de Wieksloterweg OZ en WZ. De nieuwe bestemmingsregeling voor deze gronden moet duurzaam zijn en bedrijfseconomisch verantwoord bosbeheer mogelijk maken. Inspreker heeft helaas moeten constateren dat in het voorontwerpbestemmingsplan een substantieel deel van deze bossen is bestemd tot natuurterrein. Inspreker heeft principiële bezwaren tegen het bestemmen van bossen tot natuurterrein. De redenen zijn als volgt: <i>Onderscheidende functie</i> Bos is een onderscheidend grondgebruik, met een nadrukkelijke verschijningsvorm in het veld, een grote landschappelijke impact, specifiek beheer en eigen wettelijke regels. Het is gebruikelijk in de ruimtelijke ordening dat ieder sectoraal grondgebruik een eigen bestemming krijgt. Daarnaast voorkomt het toewijzen van een eigen bestemming dat de functies uitwisselbaar worden. Door het toekennen van een eigen bestemming wordt deze vastgelegd, beschermd en gehandhaafd, dat biedt rechtszekerheid. <i>Multifunctioneel bos</i> Bos is in Nederland per definitie multifunctioneel. Vrijwel alle bossen en houtopstanden hebben landschappelijke, recreatieve en ecologische waarden. Inspreker neemt de belangen van natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie altijd nadrukkelijk mee in het bosbeheer. Bosbouw is een economische activiteit gericht op het realiseren van door de eigenaar te bepalen doelstellingen. Het gaat er ruimtelijk gezien niet om of de hoofddoelstelling houtoogst, cultuurhistorie of natuur is. Bosbouw brengt baten (houtoogst) en kosten (werkzaamheden, plantmateriaal, beheer, etc.) met zich mee. Hierbij is het voor de duurzaamheid van belang dat kosten en baten minimaal met elkaar in evenwicht zijn. <i>Beheervrijheid</i> Welke beheerdoelen uiteindelijk in bosopstanden worden nagestreefd (bos met hoofddoelstelling natuur wordt anders beheerd dan bos met hoofddoelstelling productie), is iets dat in het bestemmingsplan geregeld dient te worden. Immers, een agrariër krijgt in het bestemmingsplan ook niet de verplichting om op bepaalde percelen biologisch te gaan produceren. In het natuurbeheerplan van de provincie worden beleidsmatige wensen kenbaar gemaakt over de inrichting en kwaliteit van bossen en natuurterreinen. Het is aan de eigenaren om hier wel of niet aan mee te werken (wie meewerkt, komt in aanmerking voor subsidie). Houtproductie is de laatste tijd nog belangrijker geworden, omdat met de recente wijziging van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL) ook vanuit subsidiebeleid er vanuit gegaan wordt dat bos opbrengst genereert, met als gevolg dat de beheersubsidies zijn verlaagd. <i>Deregulering</i> Volgens inspreker kan het niet de bedoeling zijn dat voor normaal bosonderhoud vergunningen aangevraagd moeten worden voor het vellen of rooien van bomen. Dat geeft bureaucratie en zware administratieve lasten voor overheid en boseigenaren, introduceert legeskosten en het

	geeft de beseigenaren onzekerheid omdat ze afhankelijk worden van een gemeentelijk oordeel over de vanuit het beheer wenselijk geachte wijze van bosonderhoud. Op alle bossen is - naast het bestemmingsplan - de wetgeving ter bescherming van soorten en habitats (Natuurbeschermingswet, Boswet en Flora- en faunawet) onverkort van kracht. Bescherming van de boskwaliteit, soorten en habitat is hiermee buiten het ruimtelijk ordeningskader al afdoende geregeld. <i>De bestemming 'Natuur' voor onze landbouwgronden</i> Inspreker heeft moeten constateren dat ook de landbouwgrond aan de Verlengde Oude Utrechtseweg is bestemd als 'Natuur'. Ook tegen deze bestemming heeft inspreker ernstige bezwaren. Deze gronden zijn verpacht en kennen al decennialang een agrarisch gebruik. Een bestemming tot natuurterrein leidt tot forse beperkingen in de gebruiksmogelijkheden, zet de pachtopbrengsten onder druk en leidt tot een grote waardedaling. Evenals het geval is bij het bosbeheer mag het streven van de overheid naar een meer natuurlijk beheer van bepaalde agrarische gronden niet leiden tot het verplichten van een vorm van grondbeheer die tot op heden altijd op vrijwillige basis en met de inzet van subsidiemiddelen werd nagestreefd. <i>De dubbelbestemming 'Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'.</i> Tot slot heeft inspreker met enige verbazing kennisgenomen van de dubbelbestemming 'Waarde -gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' op al onze gronden. Inspreker is van mening dat het niet aangaat om zo'n groot, onbebouwd gebied te beschermen als dorpsgezicht. Ook hier worden extra bureaucratie, extra beheerkosten en meer beperkingen in het bosbeheer geïntroduceerd. In artikel 48.3.1.b staat een verbod op het planten en vellen/rooien van bomen zonder omgevingsvergunning. In artikel 48.3.2.a staat weliswaar dat geen vergunning nodig is voor normaal onderhoud en beheer, maar de voorgaande verhandeling over het bosbeheer en uw voornemen om houtoogst in een substantieel deel van onze bossen niet als doelstelling in het bestemmingsplan op te nemen stelt inspreker niet gerust. REACTIE GEMEENTE: De gronden van inspreker vallen onder de bestemming 'bos-natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig, met uitzondering van werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen. Normaal bosonderhoud valt dus niet onder het vergunningsregime. De landbouwgrond aan de Verlengde Oude Utrechtseweg heeft een agrarische bestemming gekregen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De grond aan de Verlengde Oude Utrechtseweg krijgt de bestemming "agrarisch met waarden". Verder zijn de bestemmingen 'bos' en 'natuur' samengevoegd tot één bestemming 'bos-natuur'.
7.09	<u>Staalwijklaan 2</u> Inspreker verzoekt de goothoogte van 2.75 meter en de nokhoogte van 5.50 meter voor de woning op te nemen. Inspreker wil de woning met een stenen gebouw uitbreiden, mits het aangebouwd of verbonden zou zijn aan het hoofdgebouw en binnen de 600 m3 wordt gebleven. Het nieuwe bestemmingsplan zou hiervoor niet hoeven te worden aangepast.

	REACTIE GEMEENTE: Inspreker aan de woning een aanbouw bouwen. De oppervlakte van de bij de woning bijbehorende bouwwerken (schuur, aanbouw) mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
7.10	<u>Staalwijklaan 7</u> A. Inspreker stelt dat het gebied Laag Hees en een gedeelte van de bossen ten oosten van de Turfweg zijn bestemd als 'natuur'. Dit is niet juist. Het is bos, dat voor een deel ook wordt gebruikt als productiebos. Inspreker verzoekt de bestemming te herzien daar deze bossen multifunctioneel zijn; landschappelijk en recreatief en er een groot verschil is in het beheren van natuur en bos. B. Verder stelt inspreker dat er verschillende waardevolle natuurelementen niet zijn vermeld. C. Op het eigen perceel Staalwijklaan 7 wil inspreker de bestaande accommodatie indien nodig aanpassen. Hij verzoekt met het bestemmingsplan daarop in te spelen. REACTIE GEMEENTE: A. De opmerking is terecht. Zoals hiervoor is aangegeven, zal de bestemming 'natuur' worden veranderd in de bestemming 'bos'. B. In de toelichting zal hier als nog melding van worden gemaakt. C. Er bestaat geen bezwaar tegen om het bouwvlak op het gehele perceel te leggen en de specifieke bouwaanduiding bestaand te schrappen, mits het bebouwde oppervlak niet wordt vergroot. Er zal dus een bebouwingspercentage worden opgenomen die van toepassing is op het gehele perceel en die uitgaat van de huidige bebouwing. Inspreker kan dus naar eigen inzicht het terrein inrichten met bebouwing. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt aangepast met de bestemming 'bos' in plaats van de bestemming 'natuur'. Verder krijgt het gehele perceel Staalwijklaan 7 de bestemming 'sport' aanduiding manege met een maatvoeringaanduiding maximum bebouwingspercentage dat uitgaat van de bestaande bebouwing.
7.11	<u>Staalwijklaan 8</u> Inspreker stelt het volgende voor: 1. Herstel Keienhuisje. Het Keienhuisje wil inspreker gaan herstellen. Het stenen deel wordt weer voorzien van een schuine kap en de houten uitbouw van een plat of licht hellend dak. Het geheel zal een volume hebben van niet veel meer dan 300 m3. Het Keienhuisje krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming en een daarbij behorend bouwvlak. Voor het Keienhuisje is de normale regeling van toepassing volgens welke het bebouwde oppervlak voor bijgebouwen maximaal 100 m2 mag bedragen. Het chaletje van de zoon van de inspreker (circa 25 m2) maakt onderdeel uit van de voornoemde 100 m2 aan bijgebouwen. 2. Beëindiging bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Inspreker is bereid, met inachtneming van het punt 3 vermelde, zijn bedrijfsactiviteiten op het perceel te beëindigen. De bedrijfsloodsen

	worden afgebroken. De stacaravan zal eveneens worden verwijderd. Na verwijdering van de gebouwen en de stacaravan zal het terrein ter plaatse landschappelijk worden heringericht. Voor het voortzetten van het bedrijf op een van de gemeentelijke bedrijventerreinen vraagt inspreker de gemeente graag de benodigde medewerking. 3. Tweede woning. Een bouwvlak voor een tweede woning ziet inspreker als een compensatie voor het prijsgeven van de bedrijfsvoering op zijn terrein en, zoals de gemeente in een brief naar voren brengt, het verbeteren van de landschappelijke situatie. Het volume voor de tweede woning zal maximaal 800 m3 mogen bedragen. Het huis krijgt daarmee het volume en de uitstraling die passen bij een perceel van circa 1 ha. De "tweede woning" wordt daarmee het belangrijkste gebouw op het perceel. Het Keienhuisje blijft met zijn bescheiden volume van niet veel meer dan 300 m3 zeer ruim onder het in het vigerende bestemmingsplan vastgestelde maximum van 600 m3. 4. Verdere uitwerking. Natuurlijk zal er over de verdere uitwerking en de details nog nagedacht en overlegd moeten worden. Daarbij komen vragen naar voren als: waar komt het tweede bouwvlak precies en welke maten en omvang krijgt het. Bouwplannen voor het Keienhuisje en de "tweede woning" moeten nog worden ontworpen. Het belangrijkste is dat er nu duidelijkheid en overeenstemming over de principes en de hoofdzaken ontstaan. Inspreker is graag bereid in een civielrechtelijke overeenkomst met de gemeente zich te verplichten binnen een nog te bepalen tijd de bedrijfsvoering aan de Staalwijklaan 8 te staken en de bedrijfsgebouwen en de stacaravan te verwijderen. Ter aanvulling op het bovenstaande heeft inspreker nog het volgende aangegeven: een volume van 800 m3 voor de extra nieuwe woning is niet onredelijk als de gemeente beseft dat in het vigerende bestemmingsplan het Keienhuisje mag worden vervangen door: • een nieuwe woning van 600 m3; • een volume voor het herstelde keienhuisje van circa 360 m3; • het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de extra woning indien via een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing komt een opgave van de te verwijderen loodsen en andere bouwwerken, een inventarisatie van belangrijke bomen en andere begroeiing, en een quickscan flora en fauna en vooraf met de gemeente een overeenkomst is gesloten. Een deel van het perceel wordt als compensatie bestemd als natuur. Inspreker heeft bij zijn brief schetsen gevoegd over de ligging, omvang en bouwmassa van de nieuwe woning en het bijgebouw. REACTIE GEMEENTE: Het is in strijd met het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied om op het terrein naast het keienhuisje een tweede woning toe te laten. In het bestemmingsplan is een bouwvlak met de bestemming 'wonen' opgenomen, waarbinnen een huis kan worden gebouwd van 600 m3 en met een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 9 meter. De rest van het perceel heeft de bestemming 'Bos - Bostuin'. Conclusie: Op de verbeelding is een ruim bouwvlak voor een nieuwe woning met een maximum volume van 600 m3 , een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De rest van het perceel krijgt de bestemming bos-bostuin.
7.12	<u>Turfweg 5</u>

	Inspreekster wil het pand verbeteren en de huidige veestapel, bestaande uit fokpaarden en schapen daar naar toe verplaatsen. Zij vraagt daarom voor het perceel een agrarische bestemming op te nemen met behoud van de toegekende woonbestemming. Daarnaast vraagt inspreker de bestaande bebouwing op de verbeelding aan te geven. REACTIE GEMEENTE: Het huidige pand zal overeenkomstig de geldende bestemming als woning worden bestemd.. Het hobbymatig houden van dieren is met recht toegestaan. De gemeente kiest niet voor een agrarische bestemming van de bijgebouwen omdat ter plaatse geen levensvatbaar agrarisch bedrijf kan worden uitgeoefend. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
8.01	<u>Jachthuislaan 19</u> A. Het parkeer- en opslagterrein aan de noordwestzijde van het erf, gelegen tussen de Jachthuislaan en de paardenbak, ligt volgens de voorontwerpplankaart buiten het bouwvlak. Dit heeft tot gevolg, dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 7.6. opeens strijdigheid ontstaat met het gestelde in 7.6.l.h., waar staat dat parkeren binnen het bouwvlak dient plaats te vinden. Inspreker verzoekt daarom het parkeer- en opslagterrein alsnog in het bouwvlak op te nemen. B. Volgens artikel 7.6.l.a. mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid. Volgens inspreker komt dat de verbetering van de inrichting van een erf, ook t.a.v. de landschappelijke inpassing (zie 7.6.l.e), niet ten goede. Inspreker bepleit daarom versoepeling van eerstgenoemde regel, in welk verband inspreker ook wijst op het gestelde in artikel 7.2.1, waar het gat om de strikte beperking van goot- en bouwhoogte. C. Overigens verbaast het inspreker dat in artikel 7.6.l.j. de stapeling van vervolgfuncties wordt uitgesloten, terwijl bij burgerwoningen wel nevenfuncties worden toegestaan. Juist bij grote panden als een boerderij is de combinatie van bewoning en een zakelijke nevenfunctie vaak de enige oplossing voor behoud. D. Tot slot maakt inspreker bezwaar tegen het verbod op het telen van ruwvoedergewassen op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden. Ruwvoedergewassen, zoals snij maïs, vormen in de grondgebonden veehouderij een belangrijk voederproduct, zodat de teelt hiervan niet behoort te worden uitgesloten. REACTIE GEMEENTE: A. Akkoord. Het bestemmingsvlak wordt uitgebreid met het parkeer- en opslagterrein. B. De bepaling onder sub b geeft de mogelijkheid om gebouwen te slopen met dien verstande dat in het geval van sloop 50% van het voormalig bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m2 mag worden terug gebouwd. C. In het geval van een wijziging in de bestemming "wonen", blijft het mogelijk binnen die bestemming maximaal 300 m2 in de bestaande bebouwing te gebruiken voor nevenactiviteiten. D. Hier is een aanlegvergunning vereist. Dit ter voorkoming van het belemmeren van de openheid van het gebied dat in eerste instantie is bedoeld voor de weidegang.

	Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsvlak op de verbeelding wordt uitgebreid met het bestaande parkeerterrein en het opslagterrein aan de noordwest zijde.
8.02	<u>Jachthuislaan 55</u> Inspreker is in onderhandeling over de transformatie van villa Eickenhorst. Een fraaie, luxueuze en comfortabele plek voor de ouder wordende medemens die op het landgoed buitengewoon fraai kan resideren en verzorgd kan worden. REACTIE GEMEENTE: Op het perceel staat de villa Eickenhorst. Een robuuste villa van circa 2400 m³, die voorkomt op de gemeentelijke monumentenlijst. Verder bevindt zich op het perceel een koetshuis van 500 m³ met daarom heen een parkachtige tuin van circa 1,5 ha met monumentale bomen. In het geldende bestemmingsplan heeft de villa een woonbestemming. Als woning voor één of meerdere huishoudens is de villa niet geschikt omdat de villa door haar monumentale karakter niet optimaal kan worden verbouwd tot een gebouw met meerdere appartementen. Vanwege de groene parkachtige omgeving en vanwege de monumentale kwaliteit, is de villa wel geschikt om te voldoen aan de groeiende vraag naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor ouderen. De villa wordt door haar karakter en uitstraling geschikt gemaakt voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een woonkamer, eetkamer en keuken. De bewoners zullen worden ondergebracht in het bestaande koetshuis en/of nieuwbouw onder maaiveld. Deze nieuwbouw wordt gekoppeld aan de bestaande ondergrondse verbinding tussen de villa en het koetshuis. Nieuwbouw voor bewonersplaatsen op maaiveldniveau is uitgesloten. Enerzijds om de monumentale verschijningsvorm van de villa niet aan te tasten, anderzijds om de groene en landelijke uitstraling van de parkachtige omgeving te handhaven. In het bestemmingsplan blijft de woonbestemming gehandhaafd. Voor de nieuwe bestemming van de villa als woonzorgcentrum met een beoogde uitbreiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt de wijzigingsbevoegdheid Wro –zone opgenomen. In de planregels is een bij de wijzigingsbevoegdheid behorend artikel opgenomen.
8.03	<u>Jachthuislaan 57</u> A. Inspreker is blij met de verruiming van het bouwblok voor zijn bedrijf (sportstal, handelsstal, pensionstal Johan Laseur). Bestemming is niet meer manege, maar handelsstal, pensionstal. Dus een gebruiksgerichte paardenhouderij. Inspreker wil wel graag het gehele perceel hierbij meegenomen zien, zie de rode arcering op bijgevoegde kopie van de bestemmingsplankaart. Ook op de kadastrale kaart van zijn eigendom loopt de perceelsgrens aan de Jachthuislaan in een rechte lijn. Ten behoeve van het overkappen van zowel de stapmolen (beperkt van omvang) als van de dressuurbak (20 x 70 meter) in de hoek van ons perceel ziet inspreker graag dat het bebouwingspercentage voor ons (gehele) perceel wordt opgehoogd tot 50%. B. Voorts bestaat de situatie dat de voormalige kantine/hooischuur al circa 25 jaar in gebruik is als 2e bedrijfswoning. Dit was ook al de situatie ten tijde van manege de Boshoeve. Deze woonsituatie is bekend bij de gemeente en ook gedoogd. Inspreker verzoekt om deze

	situatie nu te legaliseren en de 2e woning ook tot bedrijfswoning te bestemmen. Zie de aanduiding zoals in rood aangegeven op bijgevoegde bestemmingsplankaart. REACTIE GEMEENTE: A. In het bestemmingsplan zal voor het perceel de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding paardenhouderij worden opgenomen, zulks met een bebouwingspercentage van 50%. Het gaat dan om een gebruiksgerichte paardenhouderij. B. Een tweede dienstwoning wordt niet toegestaan. Wel is het mogelijk de tweede woning als mantelzorgwoning aan te merken. Verder is opgemerkt dat in het zomerseizoen wordt geparkeerd met auto's en trailers in het weiland aan de overzijde van de Jachthuislaan. De gemeente vindt het parkeren in een weiland langs de Jachthuislaan landschappelijk en ruimtelijke gezien geen aanvaardbare oplossing. Het parkeren wordt dan ook niet in het bestemmingsplan geregeld. Conclusie Naar aanleiding van deze reactie worden de verbeelding en regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding paardenhouderij opgenomen met een maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage van 50%'. Verder wordt het bouwvlak aangepast.
8.04 8.05	<u>Jachthuislaan 68</u> A. Inspreker wil de stal van circa 180 m2 gebruiken voor kleinschalige horecagelegenheid. B. Inspreker wil de landschappelijke kwaliteit versterken door het realiseren van een historisch huis in de vorm van een langhuisboerderij met een optimale landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. REACTIE GEMEENTE: A. Het is mogelijk de voormalige stal via een afwijkingsbevoegdheid te gebruiken als een kleinschalige horecagelegenheid. Daaronder wordt verstaan een koffie- theeschenkerij en/of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf. Een café, restaurant of ander horecabedrijf valt niet onder het begrip kleinschalige horecagelegenheid. Een pannenkoekrestaurant mag dus niet worden aangemerkt als een kleinschalige horecagelegenheid. B. Het bouwen van een extra woning past niet in het beleid voor het landelijk gebied. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
8.06	<u>Jachthuislaan 70</u> Inspreker bepleit dat in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied de mogelijkheid ontstaat om het woonoppervlak te vergroten door het bouwvlak van thans slechts ca. 45 m2 uit te breiden met de ondergrond van de aangrenzende schuur en om daarnaast voldoende ruimte te bieden voor een aanbouw aan de zuidwestzijde van deze schuur. Door de aanbouw aan de zuidwestzijde van de schuur te situeren ontstaat extra woonruimte aan de geluidluwe kant van het erf. Tegelijkertijd blijft het aanzicht vanaf de Koningsweg ongewijzigd en vanaf de Biltseweg

	door de bestaande bosbeplanting volledig afgeschermd. Door uitbreiding op de hiervoor beschreven wijze krijgt het tolhuis een volwaardige woonfunctie, zonder dat het karakteristieke beeld van het rijksmonument wordt geschaad. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet ten aanzien van agrarische bedrijfswoningen reeds in een vergelijkbare regeling, in die zin dat, indien een dergelijke woning als rijks- of gemeentelijk monument is gekwalificeerd, de maximale inhoudsmaat van 600 m3 niet geldt en de gehele aangebouwde deel voor wonen in gebruik mag worden genomen. Die ruimte in het belang van de instandhouding van het monument is ook t.a.v. het tolhuis gewenst, omdat anders een recreatiewoning resteert, waarvan de onderhoudskosten in verhouding tot het beschikbare woonvolume en -genot op den duur te hoog zullen worden. In dit verband wijst inspreker op de onjuiste intekening van het erf van het tolhuis. Op de voorontwerpplankaart is de kadastrale grens van het perceel 4674 als grens van het bestemmingsvlak "wonen" aangehouden, terwijl de feitelijke grens op ca. 12 meter ten zuidwesten daarvan loopt, zoals eveneens op bijgevoegde kopie van de kadastrale kaart is ingetekend. REACTIE GEMEENTE: Het bouwvlak zal worden aangepast met de grond van de aangrenzende schuur. De grens van het bestemmingsvlak met de bestemming 'wonen' zal eveneens worden aangepast. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt het bouwvlak en het bestemmingsvlak vergroot.
9.01	<u>Wieksloterweg WZ 1</u> Insprekers verzoeken de bestemming van het oorspronkelijke erf om te zetten van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Met deze wijziging neemt het aantal woningen niet toe en wordt voldaan aan de voorwaarden voor 'Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven' uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. De stankcirkel van het agrarisch bedrijf vormt geen belemmering, de woning staat meer dan 50 meter van de stallen. Door deze ingreep komt er een deel van het agrarisch bouwvlak vrij, en door het vervallen van de bedrijfswoning is het mogelijk om die op de uitbreidingslocatie te realiseren. Op het nieuwe bouwblok willen insprekers graag een uitbreiding van ons bedrijf realiseren. Deze uitbreiding is bedrijfseconomisch gezien noodzakelijk, wat is aangetoond door middel van bedrijfseconomische onderbouwing. Het gaat hierbij om de volgende zaken: <i>Nieuwe ligboxenstal:</i> Ten behoeve van de voortzetting van het bedrijf is het noodzakelijk het aantal koeien uit te breiden, waartoe een nieuwe stal wordt gebouwd. <i>Machineloods:</i> Het is wenselijk een machineloods te realiseren op de uitbreidingslocatie om de landbouwmachines veilig te kunnen stallen. <i>Bedrijfswoning:</i> De uitbreidingslocatie kent op dit moment geen bedrijfswoning. Hierdoor laat de controle van het erf te wensen over. Vreemden kunnen gemakkelijk op het erf komen, er is in het verleden al een aantal maal iets ontvreemd. Daarnaast is het toezicht op de dieren 's avonds en 's nachts heel lastig. Een bedrijfswoning in de directe nabijheid van de ligboxenstal is noodzakelijk voor een goede en regelmatige controle op de dieren en het bedrijf. Bovendien kan de administratieve en digitale controle dan ook op locatie plaatsvinden, en kan er snel worden ingegrepen

	bij calamiteiten. Op deze manier kan de bedrijfsvoering optimaal worden uitgevoerd door één persoon, wat noodzakelijk is voor de rentabiliteit van het bedrijf. <i>Behoud en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteit ontwikkelingen:</i> Ontwikkelingen aan de Wieksloterweg zijn mogelijk zolang de landschappelijke waarden niet worden aangetast. Toetsing hiervan heeft plaatsgevonden en geconcludeerd kan worden dat, mits er wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden, de ontwikkeling de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantast. Hiermee is de gewenste ontwikkeling binnen dit gemeentelijk beleid in principe mogelijk. <i>Ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur.</i> Belangrijk onderdeel van de waarborging van de landschappelijke kwaliteit is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied valt binnen de grenzen van de EHS, en is dus onderdeel van een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Binnen de EHS is het essentieel dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van natuur en landschap versterken. Ook wil het streekplan de rol van de agrarische sector versterken en verder ontwikkelen als drager van belangrijke landschappelijk, cultuurhistorische en ecologische waarden. Het melkveebedrijf van de familie Van Schie is de drager van het agrarisch-cultuurhistorische landschap in en aangrenzend aan het plangebied. Voor het behouden van deze waarden is het van belang dat het bedrijf kan worden voortgezet en de gewenste uitbreiding is daarvoor noodzakelijk. De cultuurhistorische waarden worden met het voorstel alleen maar versterkt. Het historische erf wordt opgeknapt, en het agrarisch-cultuurhistorische landschap blijft onderhouden door de boer. Onderhavig plan past binnen de doelstelling om de rol van de agrarische sector te versterken en verder te ontwikkelen als drager van belangrijke landschappelijk en cultuurhistorische waarden. Het effect van de ontwikkeling met betrekking tot de ecologische waarden is nader getoetst door middel van een flora- en faunascan. Er is gekeken of het noodzakelijk is om voor de ontwikkeling mitigerende dan wel compenserende maatregelen te treffen. Dit om te voorkomen dat er onevenredige aantasting plaats zal vinden van de ecologische situatie. Verbetering cultuurhistorische kwaliteit cultuurhistorisch erfgoed. Op het oorspronkelijke erf wordt de bebouwing met een hoge cultuurhistorische waarde behouden. De oude opstallen en verhardingsoppervlakten worden waar mogelijk verwijderd van het oorspronkelijke erf. Het gaat hierbij om de oude werkplaats, twee silo's, een mestplaat en een aangebouwd gedeelte van een van de schuren. Op deze manier ontstaat een opgeruimd erf waar de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij wordt een aantal karakteristieke erfelementen op het erf toegevoegd, zoals een boomgaard, een moestuin en de structuur van de erfbeplanting wordt waar nodig versterkt. In totaal wordt er circa 420 m2 overtollige bebouwing gesloopt. Bij deze ontwikkeling is geen Ruimte-voor-ruimte-regeling van toepassing, maar het principe kan wel worden aangehouden. In ruil voor het verwijderen van een gedeelte van de bestaande bebouwing en verharding zal op een minder in het oog springende locatie, namelijk ter plaatse van het ter vergroten agrarisch bouwvlak, bedrijfsbebouwing worden teruggebouwd. De verhouding moet worden gezocht in de oppervlakte te amoveren bebouwing, maar ook in de mate waarin op andere wijze compensatie wordt gerealiseerd in het landschap. REACTIE GEMEENTE: De gemeente wil meewerken aan de verdere ontwikkeling van het bestaande agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is van groot belang voor het beheer van de weilanden in Laag Hees. Om tot een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen uitgroeien is met recht een bouwvlak opgenomen van 1 ha. Verder dient bij het agrarisch bedrijf een dienstwoning aanwezig te zijn. De voormalige boerderij is daarvoor bestemd omdat niet is aangetoond dat vanuit die situatie de bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Wieksloterweg Westzijde kunnen worden beheerd. De dienstwoning blijft dus gehandhaafd op de oude locatie. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de oude boerderij te splitsen in twee woningen, mits voldaan wordt aan de in de regels vermelde voorwaarden.
--	--

	Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het agrarisch bedrijf krijgt een bouwvlak van 1 ha.
9.02	<u>Wieksloterweg WZ 3</u> Inspreker verzoekt op zijn perceel een kleine bungalow (bruin - niet rood) te mogen bouwen. Inspreker denkt dat hij de huidige woning dan een stuk makkelijker kan verkopen als hij het perceel kan splitsen. Inspreker heeft een tekening overgelegd met zijn wensen voor een verkaveling. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.03	<u>Wieksloterweg WZ 21</u> Inspreker geeft aan dat de gemeente voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen verschillende maatstaven hanteert. Als men op De Eng woont zijn maximaal 120 m2 bijbehorende bouwwerken toegestaan, aan de Stadhouderslaan 150 m2 en aan de Wieksloterweg slechts 100 m2. Inspreker wil ook minimaal 120 m2 kunnen bouwen en in gebruik nemen voor de kersenverkoop. Het perceel is 5000 m2. Ruimte voldoende om een schuur te bouwen zonder dat dit de landschappelijke waarden aantast. REACTIE GEMEENTE: De bestemming Wonen conform het bestemmingsplan Soesterveen 2008 beslaat een groot deel van het perceel. De verkoop van kersen en kerstbomen als nevenactiviteit bij de woning is niet als zodanig aangeduid. Wij zijn bereid een extra bouwmogelijkheid bijbehorende bouwwerken van maximaal 50 m2 toe te staan ten behoeve van de verkoop van de kersen en kerstbomen in ruil voor het op de verbeelding verkleinen van de woonbestemming. Ook zal middels een aanduiding op de verbeelding worden aangegeven dat fruitteelt met de verkoop van fruit en kerstbomen is toegestaan. Omdat het gebied van het Soesterveen een meer landelijk gelegen gebied is dan bijvoorbeeld de Stadhouderslaan dat meer stedelijk is, is besloten dat in het Soesterveen 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij een woning vanuit een stedenbouwkundig oogpunt het maximum is. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding zal het bestemmingsvlak 'wonen' worden verkleind. Tevens zal een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - extra bijbehorende bouwwerken' en de aanduiding 'fruitteelt' met de verkoop van fruit en kerstbomen worden opgenomen.

9.04	<u>Wieksloterweg WZ 27</u> Inspreekster wil bestaande schuur op het perceel ombouwen tot woning. Als tegenprestatie is zij bereid de andere schuur te slopen. Als een woning kan worden gerealiseerd in de te verbouwen schuur, worden de bebouwing en het aanzicht ter plaatse sterk verbeterd, zonder dat daar iets extra's (extra bebouwing) voor nodig is. Indien de gemeente zou willen toestaan dat een tweede woning in de schuur kan worden gerealiseerd, ziet inspreker bovendien mogelijkheden om op een deel van ons grondgebied nieuwe natuur te realiseren. Inspreekster staat open om in overleg met de gemeente hieraan invulling te geven. Door dit plan zou de landelijke bebouwing en uitstraling rond haar huis voor de komende decennia behouden en zelfs aanzienlijk verbeterd worden. Het is een goede kans om de Wieksloterweg weer een stukje mooier te maken. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.05	<u>Wieksloterweg WZ 27 A</u> De agrarische functie in ons gebied is in de loop der jaren van steeds minder groot belang geworden. Omdat inspreker niet zou weten hoe hij zijn agrarische terrein rendabel kan exploiteren en om verrommeling tegen te gaan, zijn er kansen om natuur te ontwikkelen. Om een bijdrage te leveren aan natuurontwikkeling en recreatie in het Soesterveen is inspreker bereid de huidige functie van zijn perceel (deels) op te geven en in te richten als natuurterrein/recreatie. Tevens zou recreatief medegebruik aan de bewoners van Boerenstreek en Overhees kunnen worden versterkt door bijvoorbeeld de aanleg van fiets- en wandelpaden in de buurt. Met name de realisatie van fiets- en wandelpaden in Soesterveen achter de percelen van Wieksloterweg WZ 21 t/m WZ 39 (inclusief Vaardehoogtweg en Veenpad). Als tegenprestatie zou inspreker planologische medewerking willen krijgen voor de realisatie van 2 woningen. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.06	<u>Vaardehoogtweg 5</u> De agrarische functie in ons gebied is in de loop der jaren van steeds minder groot belang geworden. Omdat inspreker niet zou weten hoe hij zijn agrarische terrein rendabel kan exploiteren en om verrommeling tegen te gaan, zijn er kansen om natuur te ontwikkelen. Om een bijdrage te leveren aan natuurontwikkeling en recreatie in het Soesterveen is inspreker bereid de huidige functie van zijn perceel (deels) op te geven en in te richten als natuurterrein/recreatie. Tevens zou recreatief medegebruik aan de bewoners van Boerenstreek en Overhees kunnen worden versterkt door bijvoorbeeld de aanleg van fiets- en wandelpaden in de buurt. Met name de realisatie van fiets- en

	wandelpaden in Soesterveen achter de percelen van Wieksloterweg W.Z. 21 t/m W.Z 39 (inclusief Vaardehoogtweg en Veenpad). Als tegenprestatie zou inspreker planologische medewerking willen krijgen voor de aanleg van 3 woningen, een educatief centrum Soesterveen en realisatie van een kleinschalige energieopwekking door biomassa. REACTIE GEMEENTE. Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.07	<u>Wieksloterweg 37 C</u> Inspreker wijst er op dat vanaf 1990 al sprake is van het stallen van maximaal 35 caravans in de open lucht op perceel Wieksloterweg 37 C. REACTIE GEMEENTE: De opmerking is terecht. Het stallen van 35 caravans in de open lucht wordt via de regels van het voorontwerpbestemmingsplan geregeld. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie worden de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding zal een aanduiding 'opslag voor 35 caravans in de open lucht' worden opgenomen.
9.08	<u>Wieksloterweg WZ 37 D en 37 E</u> De woning en de bijgebouwen zijn niet goed op de verbeelding weergegeven. REACTIE GEMEENTE: Op de verbeelding is de geldende bestemming aangegeven. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.09	<u>Wieksloterweg WZ 39 A</u> Inspreker heeft op zijn perceel een bedrijf voor aanhangwagens. Inspreker wil een overleg met de gemeente om de juiste bestemming te bepalen en te bespreken op welke wijze zijn perceel kan bijdragen aan een specifieke Rood-voor-Groen regeling. REACTIE GEMEENTE: In het ontwerpbestemmingsplan is de regeling uit het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008 overgenomen. Voor onze verdere reactie zie hiervoor onder punt 2.2.

	Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.10	<u>Veenzoom 2</u> Inspreker wil voor de bouw van twee halfvrijstaande woningen op het perceel Veenzoom 2 een groter bouwvlak dan nu op de verbeelding is aangeven. Hij wil een bouwvlak van 12 bij 12 meter. Verder wil inspreker op het naastgelegen weiland binnen de rode contour 2 vrijstaande woningen bouwen. In het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008 was hiervoor al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. REACTIE GEMEENTE: Het bouwvlak op het perceel Veenzoom wordt niet aangepast. Het behoudt de afmeting van 10 bij 12 meter overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Voor de mogelijke bouw van woningen op het naastgelegen weiland verwijzen wij naar onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Voor het naastgelegen weiland blijft de bestemming 'agrarisch met waarden' gehandhaafd.
9.11	<u>Veenzoom 2 A</u> Insprekers vragen om het bouwvlak voor de vergunde woning uit het bestemmingsplan Soesterveen over te nemen. REACTIE GEMEENTE: Op de verbeelding is de geldende bestemming overgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.12	Kavel sectie G nr. 9980 hoek Insingerstraat-Ganzetrek Inspreker wil op genoemde kavel een woning bouwen. Hij heeft daarvoor de volgende argumenten: • De bestemde kavel 9980 met een grootte van ca. 450 m² bevindt zich reeds in het rode contour gebied (bijzondere punt op de kaart) en behoort samen met de kavel 0079 (eigenaar dhr. P.C van Rossenberg) tot het grondgebied waar de gemeente Soest vooralsnog geen instemming heeft gegeven aan het verzoek daar te mogen bouwen. • De bestemde kavel heeft geen open zichtlijnen, daar wildgroei op de naastgelegen kavel 9979 de doorkijk naar de erachter gelegen kavel 8293 (eigenaar dhr. P.P.G. van Rossenberg) volledig afschermt. • De eerdere legalisatie in hetzelfde rode contourgebied als de kavel 9980 en kavel 9979 voor het bouwen van twee woonhuizen op de kavel 8104.

	- De gedachte van de gemeente aan een specifieke Rood-voor-Groenregeling die moet bijdragen aan versterking van het bestaande landschap is prijzenswaardig doch mag er niet toe leiden dat bebouwing in het reeds bestaande rode contourgebied wordt afgewezen en elders nieuw rood gebied wordt gecreëerd. Hierbij wordt dan volledig voorbijgegaan aan het persoonlijke belang van de eigenaren van de kavels in dat rode contourgebied en creëert U juist ongewenste precedentwerking. - Medewerking waar mogelijk, om samen met de eigenaren van de kavels 9979, 8293 en 8294, een doorsteek van het reeds aanwezige fiets-, wandelpad ter hoogte van Patrijsgang naar de Veenzoom te kunnen realiseren. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.13	<u>Kavel sectie G nr. 8293 nabij de Ganzetrek</u> Insprekers zijn van mening dat door de kleinschalige bebouwing en het creëren van een aanzienlijk stuk groen de groene dorpsrand, het openzicht en de lijnvormige bebouwing wordt versterkt. Ook zijn insprekers van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan landelijk gebied een beperking inhoudt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008. Daarin was naast de agrarische bestemming een wijzigingsbevoegdheid van kracht. Insprekers zijn van mening dat hun plan voor kleinschalige bebouwing en openbaar groen een vorm is van Rood voor Groen. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.14	<u>Kavel sectie G nr. 9979</u> Inspreker stelt dat het perceel er rommelig uit ziet. Een woning zal een beter aanzien geven. Achter het perceel bevindt zich kavel nr. 8104 met twee bouwvergunningen. Inspreker is bereid een stuk grond af te staan voor een fiets- en wandelpad vanaf de Patrijsgang richting Veenzoom, bos en school. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

9.15	<u>Veenzoom 6</u> Insprekers verzoeken het perceel Veenzoom 6 op te delen in twee delen waardoor een nieuwe situatie ontstaat die een oplossing is voor de huidige ontstane situatie (zie bijgesloten schetstekeningen). De navolgende argumentatie ligt hieraan ten grondslag: • Het herstellen van de landschapstructuur: De sloot wordt vanuit de weilanden doorgetrokken naar de Veenzoom en omzoomd door een knotbomenrij en een tweede poel). Deze sloot dient dan tevens als erf afscheiding. • Het slopen van de huidige gedoogde bewoning (voormalig varkensschuur) ± 75 m2. • Het slopen van de bijgebouwen ± 27 m2. • Het slopen van de paardenstal (voormalig kippenhok) ± 38 m2. • Het uitvoeren van het inrichtingsplan (de aanplant van de natuurlijke vegetatie) van Landschapbeheer. • Verbetering van de doorkijk vanaf de Veenzoom naar de weilanden erachter omdat verschillende verspreide gebouwtjes verdwijnen. • Het ontbreken van huisnummer 4 wijst er al op dat nieuwbouw kan plaatsvinden op een perceel dat hiervoor ooit bestemd was. • Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. • Het verschil van inzicht met de afdeling Dienstverlening, team Vergunning & Handhaving en de kans op een langdurige juridische procedure met betrekking tot het perceel worden hiermee opgelost en voorkomen. Er ontstaan dan twee woonkavels die beide voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. (En naar insprekers hopen ook het toekomstige in 2013). Het huis dat gebouwd wordt op de nieuwe bouwvlek zal passen in het landelijke karakter van de omgeving en zal voor zover mogelijk energieneutraal zijn. De totale bebouwing wordt compacter en minder rommelig omdat er drie vrijstaande gebouwen verdwijnen. Niet doorslaggevend maar in deze tijd wel noemenswaardig is het plaatselijk economisch belang (OZB, WOZ-waarde, leges en verdere plaatselijke jaarlijkse belastingen en het lokale bedrijfsleven, aannemer en architect). Tevens willen insprekers bij de gemeente onder de aandacht brengen dat in de directe omgeving andere stroken zijn aangemerkt als bouwvlek. Het verwijderen van bovengenoemde drie bijgebouwen en het uitvoeren van het inrichtingsplan van landschapsbeheer zal alleen dan plaatsvinden als de vergunning verleend wordt voor een bouwvlek (huisnummer 4) op een deel van ons perceel zoals aangegeven op de schetstekening in de bijlage van dit schrijven. Mocht de gemeente onverhoopt dit verzoek niet kunnen inwilligen dan komt de inhoud van deze brief te vervallen en blijven insprekers bij hun standpunt zoals gesteld in hun brief aan afdeling Dienstverlening, team Vergunning & Handhaving d.d. 14 maart 2012. e beide voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Graag willen insprekers in overleg met de gemeente over de kernrandzone en de visiekaart. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.16	<u>Veenzoom 6</u> A. Inspreker maakt namens de eigenaar van Veenzoom 8 bezwaar tegen het feit dat op het perceel Veenzoom 6 illegale bebouwing en illegaal gebruik wordt gelegaliseerd in het voorontwerpbestemmingsplan landelijk gebied. De situatie in het voorontwerpbestemmingsplan is dat op het perceel Veenzoom 6 een totaal oppervlakte van 400 m2 illegaal gebouwd wordt en daarbij illegaal gebruik wordt gelegaliseerd middels

	het positief bestemmen. Het oppervlak van de bestemming 'wonen' en het bouwvlak is ongeveer 400 m2 vergroot ten aanzien van de situatie in het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008. Door de illegaal gerealiseerde bebouwing op Veenzoom 6 is het open zicht verdwenen, terwijl behoud van de open zichtrelaties een belangrijke doelstelling van het voorontwerpbestemmingsplan landelijk gebied is. B. Op het perceel Veenzoom 6 is het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken veel meer dan 100 m2. Reeds om die reden zou geen legalisatie moeten plaatsvinden. Illegaal bouwen en gebruik wordt opeens heel gemakkelijk gelegaliseerd. Elders in de gemeente Soest wordt dat niet gedaan. De vraag is waarom het perceel Veenzoom 6 een voorkeursbehandeling krijgt. Veenzoom 6 heeft al een illegale Bed & Breakfast. Inspreker maakt bezwaar tegen legalisatie van de illegale Bed & Breakfast vanwege de verkeersaantrekkende werking daarvan. C. Tevens wordt op het perceel Veenzoom 6 een bijgebouw gebruikt als woning. Er is dus sprake van dubbele bewoning op het perceel/ Inspreker maakt bezwaar tegen de dubbele bewoning. D. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt extensieve dagrecreatie mogelijk. Inspreker stelt vast dat de eigenaar van Veenzoom 6 in 2011 een midgetgolfbaan wilde realiseren. De smalle Veenzoom geeft nu al regelmatig verkeersproblemen door de combinatie van bestemmingsverkeer, landbouwverkeer en verkeer vanwege een op korte afstand gelegen basisschool. Auto's kunnen elkaar op de weg niet passeren. Men moet in de berm op elkaar wachten. Een midgetgolfbaan zou extra verkeersbelasting geven. REACTIE GEMEENTE: A. B. en C. Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied zal worden aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. D. Een midgetgolfbaan is niet in de inspraakreactie van de eigenaar van Veenzoom 6 meegenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast conform het geldende bestemmingsplan.
9.17	<u>Veenzoom 8</u> Inspreker geeft aan dat op het belendende perceel Veenzoom 6 het bouwvlak ruim om de daar illegaal geplaatste en in strijd met de bestemming zijnde bouwsels is getrokken, De gemeente vergroot daar het bouwvlak met ca. 400 m2. Volgens insprekers is dit een aanmerkelijke vergroting van bouwmogelijkheden in het gebied Agrarisch met waarde - Wieksloot op een waardevolle doorzichtlocatie. Voorts heeft de gemeente op het perceel Veenzoom 8 het bouwvlak verkleind. De hokken voor kippen en pony's op dit perceel die op de oude plankaart geel (bouwvlak) waren zijn nu op de nieuwe plankaart niet als bouwvlak aangegeven. Op basis van een gelijke behandeling vragen insprekers het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen zodat op het perceel Veenzoom 8 een even zo groot bouwvlak van ongeveer 20 m x 20 m. toegevoegd wordt. REACTIE GEMEENTE: Op het perceel Veenzoom 6 wordt het bouwvlak met de bestemming Wonen aangepast aan de legaal aanwezige bebouwing. Dit geldt ook voor het perceel Veenzoom 8. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsvlak

	'wonen' op de percelen Veenzoom 6 en 8 wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan.
9.18	<u>Perceel aan Veenzoom G 13189</u> Inspreker heeft de mogelijkheid een vrijstaande woning op dit perceel te bouwen. Zij wil ter plaatse twee halfvrijstaande woningen bouwen. Het perceel ligt binnen de rode contour. Volgens inspreker is dus het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied van toepassing. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.19	<u>Veenzoom 7</u> Inspreker zit niet te wachten op dagrecreatie zoals terras/thee- en koffietuin, golfbaan, bed & breakfast. Wat te denken van de parkeerproblemen op een smalle weg als de Veenzoom. REACTIE GEMEENTE: Binnen de bestemming 'Wonen' is het nevengebruik voor terras/thee en koffietuin, alsmede voor bed & breakfast niet mogelijk zonder dat daar een afweging van zaken als bijvoorbeeld verkeer aan ten grondslag ligt. Het college zal in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning altijd een afweging moeten maken tussen verschillende belangen die er spelen. De functies zijn dus geen vanzelfsprekendheid. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.20	<u>Veenzoom 14 A</u> Inspreker vraagt om de bestemming te veranderen in "wonen" met een bouwhoogte van 9 meter in plaats van 6 meter. REACTIE GEMEENTE: De goot- en nokhoogte zijn op grond van het geldende bestemmingsplan Soesterveen 2008 3 meter. De woning is aangeduid als voormalige noodwoning. Het beleid is dat deze woningen niet mogen worden uitgebreid. Dit beleid wordt gehandhaafd. De woning zal dat ook in het bestemmingsplan Landelijk gebied de nadere aanduiding Noodwoning krijgen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

9.21	<u>Perceel G nr. 12544 aan de Veenzoom</u> Thans heeft het perceel een agrarische bestemming. Bij brief van 11 september jl. (kenmerk 912955) heeft de gemeente aan inspreker meegedeeld dat het perceel zou zijn gelegen buiten de rode contour. Het komt inspreker echter voor dat zulks onjuist is, daar het gehele gedeelte van de Veenzoom geheel is gelegen binnen de rode contour zoals blijkt uit een uitdraai van de webkaart van de provincie Utrecht die hierbij gaat. Bovendien is ook een woonbestemming gegeven aan het perceel G 10219 gelegen tussen Veenzoom 1 en Veenzoom 1 B en wordt daarop thans een woning gerealiseerd. Gelet op het voorgaande en gelet op de omgeving dient aan het perceel een woonbestemming te worden gegeven. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.22 t/ m 9.29	<u>Wijzigingsbevoegdheid kernrandzone</u> Insprekers zijn het er niet mee eens met de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kernrandzone. In het voorontwerp wordt alleen gesproken dat nieuwe activiteiten geen overlast mogen bezorgen aan (agrarische) bedrijven. Er wordt niets vermeld over mogelijke beperking van het woongenot van aanliggende woongebieden, waar in deze specifieke situatie sprake van kan zijn. De overlast heeft dan voor een veel grotere groep burgers impact. Als voorbeeld noemen insprekers de enkele jaren geleden ingediende aanvraag van Veenzoom 6 voor de aanleg van een golfbaan op de nu aangegeven bestemming AW-W. Deze aanvraag is destijds aangehouden, omdat het niet binnen de bestemming paste en een nieuwe afweging in de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zou worden meegenomen. De nu beschreven bestemming laat deze activiteit nog steeds niet toe maar onduidelijk is of dit in de wijzigingsbevoegdheid van B&W past. REACTIE GEMEENTE: De wijzigingsbevoegdheid kernrandzone is vervallen. In plaats daarvan gaat de gemeente eerst een structuurvisie opstellen, dat voor de komende zomervakantieperiode ter inzage wordt gelegd en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan landelijk gebied door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Belanghebbenden krijgen dus de mogelijkheid om op de structuurvisie te reageren. Zie hiervoor onze reactie hiervoor onder 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is vervallen.
9.30	<u>Veenzoom 8 A</u> A. Insprekers maken bezwaar tegen de nevenfuncties binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Wieksloot" met name Bed and

	Breakfast, terras/thee- en koffietuin, ijsmakerij en ijsverkoop, alsmede extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. B. Tevens hebben insprekers bezwaar tegen recreatieactiviteiten zoals midgetgolfterrein, restaurant, camping e.d. aan de Veenzoom. De weg is niet geschikt voor veel verkeer en vakantiegangers. C. De oppervlakte van Veenzoom 8 A is gewijzigd. Insprekers verzoeken het woonoppervlakte gedeelte aan de achterkant weer mee te nemen in het woonoppervlakte gedeelte zoals oorspronkelijk is vastgesteld. REACTIE GEMEENTE: A. Deze nevenfuncties zijn in het voorontwerpbestemmingsplan alleen mogelijk bij een omgevingsvergunning. In dat kader wordt altijd een afweging gemaakt om te bepalen of een bepaalde nevenactiviteit mogelijk is. In dat geval zijn voornoemde functies slechts mogelijk onder de bij deze afwijkingmogelijkheid genoemde voorwaarden. B. De mogelijke nevenfuncties als genoemd in de verschillende bestemmingen zoals Wonen en Agrarisch met waarde zijn in het ontwerpbestemmingsplan drastisch ingeperkt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De genoemde functies zijn slechts mogelijk indien ze als nevenactiviteit genoemd zijn en dan nog slechts onder voorwaarden. C. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft een stuk grond aan de westzijde van het perceel de bestemming Tuin gekregen. De bestemming van deze grond was in het bestemmingsplan Soesterveen 2008 nog Wonen maar gelegen buiten het bebouwingsvlak. Een tuinbestemming bestond niet in het bestemmingsplan Soesterveen 2008. Door het opnemen van de bestemming Tuin voor deze strook wordt de eigenaar niet benadeeld. Er kon toen niet worden gebouwd en nu evenmin. Gebleken is dat op het perceel Veenzoom 8 A samen met de er achter gelegen bebouwing, een bedrijf is gevestigd. Op het perceel worden door de bewoner paarden gehouden. Er is reeds sinds jaren sprake van een inrichting waarop thans het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing is. Paardenmest wordt in een mestdichte stalen bak opgeslagen, paardenmest wordt tweewekelijks afgevoerd. Er zijn geen overtredingen van het Besluit landbouw milieubeheer, het Activiteitenbesluit en de overige milieuwet- en regelgeving geconstateerd. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties en onze constatering wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Voor het perceel Veenzoom 8A wordt de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding paardenhouderij en dienstwoning opgenomen.
9.31	<u>Dorresteinweg 88</u> Inspreker wil het perceel gebruiken voor het stallen van dieren. Schuilstal moet 30 tot 50 m2 bedragen. Op het perceel staat nu een oude kippenschuur. REACTIE GEMEENTE: Voor het realiseren van schuilstallen is binnen de agrarische bestemmingen een regeling opgenomen. Het verzoek dient aan de hierin genoemde voorwaarden te voldoen. Bestaande stallen mogen worden gehandhaafd. De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Conclusie:

	Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.32	<u>Dorresteinweg 137</u> Inspreker vraagt om de huidige bedrijfsbestemming te veranderen in een woonbestemming omdat rondom het perceel voornamelijk percelen met een woonbestemming liggen en het huidige bedrijfsgebouw met geringe aanpassingen voor bewoning geschikt is te maken. REACTIE GEMEENTE: Het perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als Bedrijf. Bij bedrijfsbeëindiging kan de bestemming worden gewijzigd in Wonen, mits het aantal woningen niet toeneemt. Een woning is dus alleen mogelijk als er al een (dienst)woning aanwezig is. Zie ook onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.33	<u>Veenpad</u> Inspreker geeft aan dat de gemeente Soest de kwaliteit van het landelijk gebied wil behouden en versterken. Tevens wordt [in de toelichting] voor de dorpsrand deelgebied Wieksloot "recreatief medegebruik landelijk gebied" genoemd. Behoud van het landelijk gebied zal niet samengaan met enige uitbreiding van recreatie. Plannen voor paden en verruiming van toegang tot het Soesterveen in het gebied Wieksloot zal het karakter sterk ondermijnen. Dit zal ernstig afbraak betekenen van de nog aanwezige eenden, ganzen, hazen, reigers en de enkele buizerd. Uilen en een enkele ree zijn al in de laatste 20 jaar vertrokken. Insprekers lopen dagelijks over de prachtige laan langs de Wieksloterweg en verder Pijnenburg in. Behoeft voor fiets/voetpaden door het Soesterveen wordt nauwelijks getoond. Op de mooiste dagen zijn toch zeer weinig mensen in dit uitgestrekte en uiterst toegankelijke gebied te vinden. Onder andere zal het openen van het Veenpad voor wandelaars en fietsers enkel het effect hebben van het verder versnipperen van het Soesterveen door een doorgaande weg te creëren die verkeer, lawaai en zwerfvuil mee zullen brengen. Indien men het landelijke karakter van het Veenpad wil behouden, zal men het moeten laten bestaan zoals het nu is. Door het rijden van auto's die gebruik maken van het pad zou het zelfs gevaarlijk zijn om het pad te delen met fietsers en wandelaars. In dit kader zou een fiets/wandelpad langs de Dorresteinweg uiterst doeltreffend zijn om fietsers en wandelaars volledig en veilige doorgang te geven. De huidige buffer heeft weinig tot niets nodig om Soest te blijven sieren. Inspreker heeft dan ook bezwaar tegen het uitbreiden van recreatie in het gebied Wieksloot. REACTIE GEMEENTE: Het Soesterveen heeft als overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied bijzondere kwaliteiten. Die kwaliteiten hebben te maken met de afwisseling van functies, de kleinschalige open ruimtes, de vele doorzichten en de natuurwaarden (huidige en potentiële). Die kwaliteiten willen we graag behouden en zo mogelijk nog enigszins vergroten. Kwaliteitswinst kan vooral worden behaald op het gebied van natuur en ecologie, met name in de nabijheid van de terreinen van Natuurmonumenten, en op het gebied van de toegankelijkheid. Daarnaast is in een dergelijk overgangsgebied uitbreiding van enige bebouwing mogelijk, onder een aantal voorwaarden. De natuurwaarden in het Soesterveen zijn niet overal even hoog: Ten noordwesten van de Dorresteinweg is recent een nieuw natuurgebied

	gerealiseerd. In de zone tussen de Dorresteinweg en het fietspad Dorpsstreek liggen gebieden met hoge potenties voor natte natuur (de laaggelegen delen rond de beide terreinen die in eigendom zijn van Natuurmonumenten) en gebieden met wat minder hoge potenties (de hoger gelegen delen). Het Veenpad ligt in een hoger gelegen deel. Het streven is het Soesterveen meer toegankelijk te maken voor wandelaars. Wandelaars zijn nu voor het maken van een ommetje aangewezen op de Dorresteinweg en de fietspaden Boerenstreek en Dorpsstreek. Dat kan beter: veiliger, rustiger en fijnmaziger. De impact op de omgeving van openstelling van het Veenpad voor wandelaars zal minimaal zijn. Extra doorsnijding van het gebied vindt nauwelijks plaats want het Veenpad bestaat als pad al grotendeels. Aangezien er woningen liggen aan het Veenpad vinden hier al zeer geregeld menselijke activiteiten en verkeersbewegingen plaats; een enkele wandelaar zal daar weinig aan veranderen. Bovendien ligt het Veenpad niet in het meest kwetsbare gedeelte van het Soesterveen. Zie ook onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.34	<u>Veenpad 12</u> Voor Veenpad 12 is er een mooie bouwmogelijkheid opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan van het Landelijk Gebied, met ruim daaromheen de mogelijkheid om op de gronden die bij de woning horen bijgebouwen (max. 100 m2) te realiseren. Het nieuwe bouwvlak is echter wel heel dicht op de woning van Veenpad 14 getekend. Dit is een logisch gevolg omdat de bestaande woning daar staat, maar de staat van de woning is van dien aard dat sloop wenselijk is. De woning voldoet al enige jaren niet meer aan de eisen van deze tijd. De mogelijkheid die daardoor ontstaat is dat de nieuw gewenste woning op ruime afstand kan worden geplaatst van Veenpad 14 wat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is. In de bijlage hebben insprekers de nieuw gewenste situatie aangegeven. De bestaande stal, die midden op de kavel in het weiland staat kan worden afgebroken om op een betere plaats een nieuw bijgebouw te realiseren. De nieuw gewenste situatie levert voor Veenpad 12 en Veenpad 14 een verbetering op. Ook zal er zorgvuldig worden gekeken naar de invulling van de kavel met natuurlijke elementen, zodat er een mooi geheel ontstaat wat passend is in de dorpsrand. REACTIE GEMEENTE: De mogelijke oppervlakte aan bijgebouwen is 20% van het perceel met een maximum van 100 m2. Verplaatsing van de woning is mogelijk door een andere situering van het woningvlak. Dat is stedenbouwkundig akkoord. De verbeelding zal hierop worden aangepast. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak is aangepast.
9.35	<u>Insingerstraat 15</u> Inspreker is eigenaar van een perceel grond aan de Veenzoom 15/15 A te Soest. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de

	bestemming bedrijfsdoeleinden. Inspreker heeft in het kader van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan verzoeken ingediend. Daarop heeft de gemeente gereageerd bij brief van 11 september 2012 (912606) waarin is vermeld dat één van de twee verzoeken niet is overgenomen. Dat betreft het verzoek voor het realiseren van nieuwe woningen. Op het tweede verzoek, te weten het aanpassen van het bebouwingsvlak voor het geval woningen niet mogelijk zouden zijn, heeft de gemeente niet gereageerd. Het gaat om een bebouwingsoppervlak zoals weergegeven op bijgaande tekening "gewenste situatie" voor een opslagruimte van 500 m2. Weliswaar ligt dat bebouwingsvlak juist buiten de rode contour, doch zulks is ook het geval voor een grote stal gebouwd op Insingerstraat 19. Overigens heeft hier de rode contour vooral te maken met bebouwing met woningen. Op een kopie van de webkaart van de provincie Utrecht waarop de rode contour ter plaatse is dit weergegeven. Ook overigens lijkt het meest doelmatige gebruik van het achtergelegen stuk grond om aldaar een kleine loods te vervangen door een grote loods van zo'n 500 m2. REACTIE GEMEENTE Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.36	<u>Insingerstraat 19 en perceel aan P. v/d Breemerweg tegenover nr. 3 A</u> Het bouwvlak aan de Insingerstraat 19 is niet volledig is opgenomen op de verbeelding. Namelijk de paardenbak, de mest- en voeropslag aan de achterzijde van het perceel en de voorste bedrijfsgebouwen vallen buiten het bouwvlak. Verder wil inspreker het agrarisch bedrijf verplaatsen naar het gebied waar het grootste gedeelte van de landerijen zijn gelegen. Hiermee kunnen zij ondernemen, zonder de bewoonde omgeving tot overlast te zijn. Ook logistiek biedt dit enorme voordelen voor mens en omgeving. Voer, vee mest etc. wordt niet meer vervoerd van de ene kant naar de andere kant van Soest, dwars door de woonkern van Soest. Het huidige bedrijf staat al meer dan 25 jaar binnen de gemeente bekend als milieu hinderlijk en nu er een bestemmingswijziging is voor het landelijk gebied, waar beide locaties deel vanuit maken, is er de gelegenheid om dit te realiseren. Hiermee creëren insprekers, samen met de gemeente, dat een agrarisch bedrijf dat midden in de woonkern ligt wordt verplaatst. De ligging van het bedrijf op de huidige locatie zorgt er nu voor dat ontwikkelingen niet hun doorgang kunnen hebben door de aanwezigheid van het agrarische bedrijf. Met de bedrijfsverplaatsing naar de Peter van de Breemerweg tegenover nummer 3 en 3A op een nieuw agrarisch bouwvlak ontstaat een situatie van een volwaardig agrarisch bedrijf in de polder, welke een bijdrage levert voor het behoud van agrarisch gebruik van het landelijke gebied van Soest Gezien het feit dat het bedrijf in een woonwijk ligt en geen cultuurgrond heeft liggen in de nabijheid van de bedrijfslocatie, hebben de afgelopen jaren diverse alternatieve locaties de revue gepasseerd. De sociale binding met Soest heeft hierbij een rol gespeeld. Alternatieve locaties zijn niet verworven met onder meer de volgende redenen: • Geschikt als particulier woonobject, waarbij de Ruimte-voor- Ruimteregeling kan worden toegepast. Hierdoor is de prijs dusdanig waardoor aankoop bedrijfseconomisch niet verantwoord is; • Locaties, welke door de ruilverkaveling Eemland vrijgemaakt zijn, mochten niet meer agrarisch in gebruik genomen worden; • Te kleine locatie om een volwaardig bedrijf te kunnen stichten;

	• Bedrijfsgebouwen voldoen niet aan de huidige welzijn en milieu eisen, waardoor hierin moet worden geïnvesteerd wat gezien de alternatieve aanwendbaarheid (particuliere bewoning) bedrijfseconomisch niet verantwoord is; • Gestaakte ondernemers willen locatie niet verkopen; • Bedrijf staat in de lintbebouwing en dicht bij burgerwoningen zodat agrarisch ondernemen niet mogelijk is; • Vraagprijs per ha is te hoog daar men dit beoordeelt als bouwkvakel waardoor aankoop bedrijfseconomisch niet verantwoord is. Gezien bovenstaande redenen is het bedrijfseconomisch niet verantwoord gebleken om verder te gaan met deze alternatieven. Met die reden vragen insprekers aan de Peter van den Bremerweg een nieuw agrarisch bouwvlak te creëren. Op die manier is het mogelijk moderne bedrijfsgebouwen logistiek juist te plaatsen zodat ze wel voldoen aan de juiste welzijn en milieueisen. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Het agrarisch bouwvlak op het perceel Insingerstraat 19 wordt aangepast aan de huidige situatie. Het beleid van de provincie is er op gericht om het vestigen van agrarische bedrijven op een nieuw bouwvlak niet toe te staan. Bij hervestiging moet gebruik worden gemaakt van een bestaand agrarisch bouwvlak. Het melkveehouderbedrijf kunt u dus niet verplaatsen naar de locatie aan de Peter van den Bremerweg omdat daarvoor een nieuw agrarisch bouwvlak nodig is. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast op het bouwvlak van het perceel Insingerstraat 19. De paardenbak, de mest- en voeropslag zullen in het bouwvlak worden opgenomen.
9.37	<u>Weiland naast woning 2e Heezerlaantje 4</u> Inspreker is eigenaar van het perceel aan het 2e Heezerlaantje 4. Aanliggend is er een weiland in eigendom van 3300 m2. Met het oog op de toekomst heeft inspreker het plan opgevat om op dit terrein een bouwvergunning aan te vragen voor 1 kleine woning en wel om twee redenen; 1. huisvesting eigen kinderen; 2. net het oog op de toekomst om op eigen terrein zelfstandig te kunnen blijven wonen met mantelzorg. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.38	<u>Insingerstraat 37</u> Om de gemeentelijke visie op CPO te realiseren is wel nodig dat de gemeente ook daadwerkelijke steun geeft aan initiatieven van haar inwoners die een dergelijk project willen trekken. Die steun hebben insprekers nu nog niet ervaren. Ondanks dat op eigen kosten met een architect een plan is gemaakt en een tiental boekjes aan de gemeente is aangeleverd. Bij het geven van een toelichting op het plan aan de projectgroep bleek het elastiekje nog om de boekjes te zitten en de gestelde vragen (wat is uw plan) gaven niet het idee dat de plannen

	bestudeerd waren. Ook de voorbereidingen van het nieuwe bestemmingsplan geven niet de indruk dat er met een speciale insteek naar de wensen en/of ideeën van insprekers wordt gekeken. Inmiddels weten insprekers hoe de rode contour over het door insprekers gehuurde terrein loopt. Insprekers zijn ook bereid om het plan aan te passen, zodat de geplande woningbouw binnen de rode contour valt. Voordat ze daarmee aan de slag gaan, zou het fijn zijn te weten welke eisen de gemeente daaraan stelt, zodat verdere investeringen passen binnen het gemeentelijke beleid. Insprekers willen graag hun huidige plan van ecologische bouw en energieneutraal in stand houden met als aanpassing dat de geplande woningen (zie het vlekkenplan) binnen de rode contour, die dwars over het terrein loopt, valt. Dat is volgens insprekers mogelijk om te realiseren. Daarmee kan het plan van insprekers ook binnen de voorwaarden die de gemeente in de brief stelt gerealiseerd worden en een voorbeeld project op CPO gebied voor de gemeente zijn. Aandachtspunt is natuurlijk het overeenstemming bereiken over aankoop van de grond met de eigenaar. Echter, perspectief op toestemming voor herinrichting van het terrein is voor insprekers voorwaarde om dergelijke financiële committents aan te gaan. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.39	<u>2e Heezerlaantje 8</u> Inspreker vraagt om voor het perceel G, 8518 de bestemming 'tuin' te wijzigen in 'wonen – landelijk gebied'. Motivatie: de huidige situatie komt voort uit een verleden waarbij percelen van 2e Heezerlaantje 8, 8 A en 6 één geheel vormden. Deze bestaande situatie van bebouwing is destijds vastgelegd in het bestemmingsplan. Vervolgens zijn door splitsing meerdere erven ontstaan. De huidige ontstane situatie biedt weinig ruimte om nog een bijgebouw te plaatsen dan wel te verplaatsen terwijl het perceel van inspreker daar echter wel meer dan voldoende ruimte en mogelijkheden voor heeft. REACTIE GEMEENTE: Er zijn geen belemmeringen de bestemming te wijzigen nu in feite het gebruik al jaren als zodanig is. Voor een deel van het perceel zal de bestemming worden aangepast. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan deels aangepast. De bestemming "tuin" wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen'.
9.40	<u>1e Heezerlaantje 2A</u> Insprekerster wil een wijzigingsbevoegdheid om de huidige bestemming te veranderen in de bestemming "wonen". REACTIE GEMEENTE: Het perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als Maatschappelijk. Bij bedrijfsbeëindiging kan de bestemming worden gewijzigd

	in Wonen, mits het aantal woningen niet toeneemt. Een woning is dus alleen mogelijk als er al een (dienst)woning aanwezig is. Zie verder ook onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.41	<u>1e Heezerlaantje 6</u> Inspreker geeft aan graag overleg te willen hebben over de invulling van de dorpsrand Soesterveen/Hees als kernrandzone. Dit overleg heeft in het bijzonder betrekking op zijn verzoek voor het bouwen van woningen op het naastgelegen weiland. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
9.42	<u>1e Heezerlaantje 51</u> A. Inspreker vraagt om de bestemming 'Wonen – landelijk gebied' te gebruiken voor het gehele perceel in plaats van gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Wieksloot'. B. Inspreker vraagt tevens om het verbindingsdeel tussen de huidige woning en het aangebouwde bijgebouw op te nemen in het bouwvlak. REACTIE GEMEENTE: A. De opmerking is terecht omdat het perceel als tuin en wonen in gebruik is. De agrarische bestemming is dus niet overeenkomstig het huidige gebruik. B. De opmerking wordt overgenomen. Het verbindingsdeel is in het bouwvlak opgenomen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De agrarische bestemming wordt veranderd in de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Het bouwvlak voor de woning wordt vergroot.
9.43	<u>Wieksloterweg OZ 11</u> Inspreker wil gebruikmaken van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid nr. 3. Inspreker wil een woning bouwen en de volgende zaken verwijderen: • 400 m2 bijgebouwen over 2 bouwlagen (ca. 6 m hoog), dus 800 m2 vloeroppervlakte, incl. asbestbeplating. • Paardenbak van 700 m2 incl. omheining en bodem. • Fietsenstalling van 20 m2.

	• ca. 3000 m2 terreinophoging met puinrijke grond. • ca. 900 m2 betonsteen bestrating. Struikgewas en bomen die het doorzicht belemmeren. De volgende zaken zijn reeds verwijderd: Zwembad 43 m2. Diverse aanbouwsels en een kippenschuur. Gedeelte asfalt oprit 60 m2. Deel van het perceel zal in overleg met Natuurmonumenten een inrichting krijgen die aansluit bij het laag gelegen veengebied van Natuurmonumenten. REACTIE GEMEENTE: Zie onze reactie hiervoor onder punt 2.2 Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie worden de verbeelding en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid voor een extra woning is vervallen.
9.44	<u>Wieksloterweg OZ 39</u> Het perceel G 12395 (Wieksloterweg OZ 39) is een perceel van circa 470 m2 maar heeft een kleine woning. Het is van groot belang voor de leefbaarheid dat deze woning ruimschoots kan worden uitgebouwd. Hiermee kan de woning ook meer bij het perceel worden betrokken, aangezien de tuin grotendeels zijdelings van de woning ligt. Door de uitbouw kan de woning meer aansluiten op de tuin. Het verzoek is het bouwvlak zodanig aan te passen dat een substantiële uitbouw kan worden gerealiseerd. REACTIE GEMEENTE: Het bouwvlak voor de woning zal worden uitgebreid om een woning te realiseren die evenals de overige woningen binnen het blok kan worden uitgebreid.



Conclusie:
Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast.

10.1 Plaats voor eeuwigdurende grafbestemming

Inspreker vraagt om een plaats in het landelijk gebied waar eeuwigdurende grafrust kan worden verkregen. Men denkt aan een zogenaamde natuurbegraafplaats.

REACTIE GEMEENTE:

De vraag naar een plaats in het landelijk gebied waar eeuwigdurende grafrust kan worden verkregen heeft twee aspecten:

1. Eeuwigdurende grafrust en 2. natuurbegraafplaats.

Ad 1.

In een dichtbevolkt land als Nederland is het niet wenselijk om eeuwigdurende graven te gaan uitgeven. Wel is het ook nu al mogelijk om particuliere graven telkens met een termijn van 10 jaar te verlengen. Op deze manier worden de beheerkosten telkens voor de betreffende periode gedekt. In landen waar eeuwigdurende graven gebruikelijker zijn, is de zorg voor de graven vaak een collectieve verantwoordelijkheid van de dorpsbewoners.

	Ad 2. Een natuurbegraafplaats onderscheidt zich niet van een reguliere bestaande begraafplaats in een natuurlijke en landschappelijke omgeving met een gebouwde voorziening, parkeren en graven, die moet voldoen aan de richtlijnen volgens de Wet op de lijkbezorging. De gemeente Soest heeft geen directe behoefte aan een nieuwe begraafplaats naast de reeds bestaande begraafplaatsen. In Soest kan nog steeds aan de vraag van het begraven via de bestaande begraafplaatsen worden voldaan. De noodzaak van een nieuwe extra begraafplaats is dan ook niet aanwezig. Mocht een grondeigenaar willen overgaan tot exploitatie van een nieuwe (natuur)begraafplaats, dan zal die aanvraag worden beoordeeld op basis van de ruimtelijke inpasbaarheid van een dergelijke voorziening (gebouwen, verkeersaantrekkende werking, natuur en landschap etc.). Het realiseren van een begraafplaats in bos- of natuurgebieden met al een grote recreatiedruk achten wij minder wenselijk. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
10.2	<u>Perceel G 4305 aan de Bosstraat</u> Inspreker verzoekt voor het perceel G 4305 aan de Bosstraat een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om op basis van een integraal plan woningen te kunnen bouwen op het onderhavige perceel, het perceel Bosstraat 123 en een gedeelte van het perceel Bosstraat 125. Volgens inspreker is het bouwen van woningen op deze plaats logisch, gezien de woningbouw aan de overzijde en de reeds bestaande woningen Bosstraat 123 en Bosstraat 125. De bouwlocatie is dus geheel omgeven met woningen. REACTIE GEMEENTE: Het bouwen van woningen ter plaatse is uitgesloten omdat het perceel van inspreker buiten de rode contour ligt. Het bouwen van nieuwe woningen buiten de rode contour past niet in het beleid voor het landelijk gebied. Het is denkbaar om het perceel van inspreker in een bepaalde vorm te ontwikkelen. Een integraal plan voor het perceel Bosstraat 123 en een deel van het perceel Bosstraat 125 is dan een logische ontwikkeling. De gemeente is bereid bij de provincie een voorstel neer te leggen om de rode contour te verleggen omdat het terrein van inspreker met de hierboven genoemde percelen aangemerkt kunnen worden als stedelijk gebied, dat binnen de rode contour zou moeten liggen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
10.3	<u>Wieksloterweg OZ 109 A</u> Inspreker heeft een inrichtingsvoorstel overgelegd. Zij wil een groene zone creëren dat grenst aan het perceel Wieksloterweg OZ 109. De bebouwing komt daardoor verder van het perceel Wieksloterweg OZ 109 te liggen. Ook zijn in het voorstel de stallen, hooiberg en de mestplaat verder van dat perceel gelegen. De bedrijfswoning met de praktijk schuiven naar links op. Gevolg is dat het bedrijfsterrein iets groter wordt. Inspreker heeft 364 m2 bebouwing nodig. Zij wil dat het bebouwingspercentage hierop wordt afgestemd. De noodzaak van een dienstwoning bij de praktijk is reeds aangetoond, Inspreker wil van de gemeente horen of dat voldoende is. Verder wil inspreker de

	bestaande paardenbak handhaven en laten opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. REACTIE GEMEENTE: Inspreekster heeft een ruimtelijke onderbouwing overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het voorstel van inspreker om de bebouwing verder van het perceel Wieksloterweg OZ 109 te situeren, juicht de gemeente toe. Hierdoor is het mogelijk een groene buffer aan te leggen, grenzend aan het perceel Wieksloterweg 109. De gemeente is overtuigd van de noodzaak van een dienstwoning. Nadere gegevens hiervoor zijn verder niet nodig. Om het slopen van de bestaande bebouwing te verzekeren is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Eerst slopen dan pas vergunning voor nieuwbouw. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak met de bestemming 'bedrijf' wordt uitgebreid. Op de verbeelding wordt over een strook van circa 15 meter diep, grenzend aan het perceel Wieksloterweg 109 bestemd als 'bostuin' waarop niet mag worden gebouwd. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
10.4	Wieksloterweg OZ 109 Inspreker heeft over de bestemming van het perceel Wieksloterweg 109A de volgende opmerkingen: A. Het plan is ruimtelijk slecht ingepast: het voorgestelde bouwvlak ligt direct achter het perceel van inspreker met alle gevolgen voor overlast (verkeer, stank, geluid) en verlies van privacy. Inpassing van een bouwvlak verder verwijderd van ons huis is eenvoudig mogelijk. - er vindt geen compensatie plaats: in de plannen is niets terug te vinden met betrekking tot rood voor groen- of ruimte voor ruimte compensatie. De plannen zijn simpelweg een toevoeging van bebouwing buiten de rode contour. - onderbouwing voor een bedrijfswoning is niet aanwezig: de noodzaak en economische onderbouwing van een paardenhouderij in Soest is op dit moment reeds hoogst twijfelachtig. Het gaat economisch slecht in de paardenbranche en de eerder gegeven economische onderbouwing is zeer aanvechtbaar. De noodzaak om aan de paardenkliniek een bedrijfswoning toe te voegen maakt het geheel nog twijfelachtiger en moet in ieder geval goed onderbouwd zijn. Goede argumenten voor de noodzaak van een bedrijfswoning zijn ons niet bekend en de mogelijkheid voor een paardenkliniek zonder bedrijfswoning is zeer wel mogelijk maar wordt blijkbaar niet overwogen. Toestemming voor het bouwen van een bedrijfswoning in dit gebied is onomkeerbaar. Bij faillissement of onvoldoende rendement van de kliniek zal de woning blijven bestaan en is er onbedoeld een gewoon woonhuis buiten de rode contour toegevoegd. B. De geldigheid en status van de bestaande milieuvergunning op perceel Wieksloterweg OZ 109 is nog steeds een discussie. In het meest waarschijnlijke geval zal het opgenomen bouwvlak in het voorontwerp en de gerelateerde opstallen binnen een 50 m stankcirkel komen te liggen gerekend vanaf het huidige perceel Wieksloterweg OZ 109. Op basis hiervan zal de voorgenomen bouwbestemming op een ander bouwvlak moeten worden gerealiseerd. C. Tenslotte is inspreker verbaasd dat in zijn geval voor het realiseren van een woning wordt gesteld dat een woning zonder compensatie niet mogelijk is, terwijl dat niet geldt voor het naburige perceel Wieksloterweg OZ 109 A. Past dit dan wel in het beleid of wordt hier met twee maten gemeten. D. Naast de voorgenomen bestemmingswijziging en de voorgenomen plannen voor een paardenhouderij naast het perceel van inspreker, hebben er de afgelopen jaren ook ingrijpende veranderingen plaatsgevonden aan de andere zijde van het perceel; bij tennispark de Toss. Ook hier hebben insprekers sinds de aanschaf van het perceel in 2006 te maken gekregen met aantasting van privacy en

	waardevermindering van eigendom. Begin 2007 zijn eerst de tennisbanen uitgebreid direct naast de tuin waardoor insprekers nog dagelijks lichtoverlast ondervinden (de lichtmasten zijn anders geplaatst dan aangegeven in de vergunning en ondanks een verzoek tot handhaving door de gemeente is er nooit iets veranderd) en recentelijk is toestemming gegeven voor de jaarlijks terugkerende opblaashal in de periode 1 oktober-1 april. In beide zaken hebben zowel politieke overwegingen als het algemeen belang de doorslag gegeven en hebben wij er geprobeerd 'het beste van te maken', maar het maakt de overlast voor ons er niet minder om. De gemeente zou kunnen zeggen dat de bezwaren typische NIMBY argumenten zijn, maar helaas is de overlast voor insprekers wel dagelijkse realiteit. Nu ook de plannen voor een paardenhouderij en bedrijfswoning in op basis van het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk lijken te worden, is dit de zoveelste aantasting van woongenot en woningwaarde. Insprekers vragen zich na al die jaren af waar onze belangen zijn gebleven en wie eigenlijk nog oog heeft voor onze situatie? Dat tenslotte ook de door ons gewenste veranderingen op ons eigen perceel, die wellicht tot enige compensatie kunnen dienen, worden geweigerd versterkt het bovengenoemde gevoel in hoge mate. Insprekers zijn en blijven open staan voor een constructieve dialoog over plannen in het gebied, maar deze zal dan recht moeten doen aan de belangen wensen van alle omwonenden en zeker ook die van ons. Tot op heden is daar helaas volgens insprekers nog geen sprake van geweest. REACTIE GEMEENTE: Realisatie van een homeopatische paardenpraktijk met dienstwoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen, alsmede een paardenbak op een terrein aan de Wieskloterweg OZ 109A, gelegen achter het perceel wieksloterweg OZ 109. Op het terrein staan stallen voor het huisvesten van zes paarden en een paardenbak. Initiatiefneemster wil op het terrein een homeopatische praktijk voor paarden vestigen. De gekozen locatie maakt deel uit van het landelijk gebied van Soest en in het bijzonder van de dorpsrand De Wiek. Zie voor de kenmerken van dit gebied hoofdstuk 3 van de toelichting bij het plan. Initiatiefneemster heeft haar verzoek om de homeopatische paardenpraktijk met dienstwoning ter plaatse toe te laten met volgende argumenten onderbouwd: 1. ligging buiten de rode contour Een praktijk voor paarden, dient vanwege het agrarisch karakter in het landelijk gebied te worden gehuisvest en daarmee in het gebied buiten de rode contour; 2. dienstwoning Een dienstwoning is noodzakelijk omdat de paarden die in behandeling zijn, zowel overdag als 's-nachts moeten worden gevolgd. Niet alleen voor de paarden zelf, maar ook om economisch risico's uit te sluiten. Het gaat immers om paarden van derden, die van te voren moeten weten dat de paarden in goede handen zijn en dat er continu toezicht is; 3. milieu De paardenpraktijk is geen landbouwinrichting omdat het houden van paarden van ondergeschikte betekenis is. De paarden verblijven er alleen gedurende de behandeling. Omdat niet meer dan 5 paarden worden gehouden, is het geen inrichting waarvoor een melding op grond van de Wet milieubeheer nodig is; 4. Relatie met perceel Wieksloterweg 109 Het terrein grenst aan twee zijden aan het perceel Wieksloterweg 109. Aan één zijde ligt de weg naar het terrein. De andere zijde wordt begrensd door een groenstrook met bomen en ander groen.
--	--

	5. landschap Bij de invulling van het plan wordt rekening gehouden met het aanwezige overgangslandschap, bestaan de uit open stukken weiland en intensieve bebouwing langs de Wieksloterweg. Daarnaast zal ook rekening worden gehouden met de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. Initiatiefneemster heeft hiervoor een quick-scan onderzoek laten uitvoeren, waaruit blijkt dat de bebouwing op het perceel en het gebruik als paardenpraktijk goed inpasbaar is. Vanwege de ligging in de directe nabijheid van de EHS is een nee-tenzij onderzoek nodig. 6. parkeren en bereikbaarheid Bij vol bedrijf wordt de praktijk dagelijks maximaal 6 keer door klanten bezocht. Dat betekent 12 verkeersbewegingen per dag. Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via een weg die uitkomt op de Wieksloterweg OZ. De argumenten als hiervoor genoemd hebben ertoe geleid om de paardenpraktijk met dienstwoning via de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenpraktijk' voor een homeopatische paardenpraktijk voor ten hoogste 5 paarden in het bestemmingsplan op te nemen. De keuze voor de locatie en daarmee de aanvaardbaarheid voor deze locatie in de dorpsrand De Wiek is voldoende aangetoond. Eveneens de noodzaak om het bedrijf te vestigen in een gebied buiten de rode contour en de noodzaak van de dienstwoning. Het gaat om een semi-agrarisch bedrijf. Het toelaten van dit soort nieuwe bedrijven zonder compensatie is toegestaan omdat deze bedrijven in het landelijk gebied thuishoren. De voorgestelde verkaveling van het terrein met een groenstrook en een weg/weiland aan de zijden die grenzen aan het perceel Wieksloterweg 109 geeft aan dat rekening wordt gehouden met de belangen vanuit dat perceel. Verder is met hooguit 5 te behandelen paarden geen sprake van een landbouwinrichting en een inrichting waarvoor een melding op grond van de Wet milieubeheer nodig is. Het is dus geen inrichting die conflictsituaties oplevert met aangrenzende woningen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan op het perceel Wieksloterweg OZ 109A aangepast. Op de verbeelding zal een bouwvlak voor een dienstwoning met praktijk worden opgenomen. De zijde met het perceel Wieksloterweg OZ 109 krijgt de bestemming 'bostuin'. Het perceel krijgt een aanduiding 'voorwaardelijke verplichting'.
10.5	<u>De Zoom 7</u> Op het perceel is recreatieterrein "De Eerste Aanleg"gevestigd. Inspreker heeft de volgende reactie: Artikel 1 Begrippen. In de legenda behorende bij de plankaart komen de begrippen "functieaanduiding" en "bouwaanduiding" voor. In de begrippenlijst wordt niet vermeld wat hieronder verstaan wordt waardoor niet inzichtelijk is welke consequenties deze aanduidingen hebben. Zomer- en recreatiewoningen: bij de definitie wordt niets vermeld m.b.t. omvang van de zomer- en recreatiewoningen. Het ligt voor de hand te verwijzen naar (artikel 6.3 van) de Nota Verblijfsrecreatie gemeente Soest (30/10/2008). Artikel 28.2 Bouwregels. 28.2 a - "het aantal zomer- en recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 25".

	Bij de eerste gesprekken hebben insprekers een uitbreiding van het aantal plaatsen gevraagd. Bij brief van 11/09/2012 is gemeld dat hieraan tegemoet is gekomen middels het toekennen van 5 extra recreatiewoningen. Samen met de huidige 25 plaatsen zou het totaal op 30 uitkomen. Bij deze daarom het verzoek de tekst te wijzigen in: " het totaal aan recreatiewoningen, jaarstandplaatsen en chalets mag niet meer bedragen dan 30" 28.2 b - "het bebouwd oppervlak, exclusief zomer- en recreatiewoningen en de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 350m²". Bij dezen het verzoek "bedrijfswoning" te wijzigen in "bedrijfswoningen" en aan de uitsluitingen toe te voegen "jaarstandplaatsen, recreatiewoningen, chalets en de bij de bedrijfswoningen behorende bijgebouwen. Voor wat betreft de begrippen 'functieaanduiding' en 'bouwaanduiding' het volgende. In artikel 1 1.3 van het bestemmingsplan is het begrip aanduiding nader omschreven. Voor wat betreft de bouwregels het volgende. Conform het gestelde in de brief van de gemeente van 11-9-2012 en het verzoek van inspreker mag het aantal recreatiewoningen, jaarstandplaatsen en chalets niet meer dan 30 bedragen. Verder stelt inspreker de volgende wijzigingen op de verbeelding voor: Op de plankaart zijn twee bouwvlakken aangegeven die betrekking hebben op beide bedrijfswoningen. Daarnaast is een bouwvlak aangegeven dat betrekking heeft op één van de bestaande bijgebouwen. Graag zou inspreker zien dat de bouwvlakken van de kaart verwijderd worden. Reden hiervoor is: 1. voor wat betreft de woningen geldt dat de inhoud per woning gebonden is aan een maximum inhoud van 600m³ zonder beperkingen voor wat betreft goot- en bouwhoogte. Dit biedt in theorie de vrijheid eventueel een woning van 1 bouwlaag te realiseren met een bebouwd oppervlak van ca. 200 m² wat echter alsdan onmogelijk gemaakt wordt door het bouwvlak. 2. voor wat betreft de bijgebouwen geldt dat het oppervlak van het aangegeven bouwvlak minder is dan het bebouwd oppervlak dat volgens 28.2-b toegestaan is. Daarnaast beperkt het aangeven van bouwvlakken de vrijheid om bebouwing te plaatsen daar waar deze nodig is voor een efficiënte/optimale bedrijfsvoering. REACTIE GEMEENTE: Voor de camping wordt de bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie – 1e Aanleg' gehandhaafd. In de regels is bepaald dat het aantal zomer- en recreatiewoningen niet meer dan 30 mag bedragen. Verder zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Bij elke bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, die niet groter mogen zijn dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². Daarnaast is bepaald dat het bebouwd oppervlak binnen het bestemmingsvlak, exclusief zomer- en recreatiewoningen, chalets en de bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 350 m². De open wagenloods dient binnen deze 350 m² te vallen. Op de verbeelding zijn binnen het bestemmingsvlak geen bouwvlakken aangegeven. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De planregels zijn verduidelijkt.
10.6	VVE Chaletpark, Boslust, Dolderseweg 11 Het chaletpark Boslust valt reeds sinds 1998 niets meer "bedrijfsmatig te exploiteren" aanzien: • Er vanaf dat jaar geen enkele recreatieve voorziening meer aanwezig is op de locatie. • Boslust direct bij haar oprichting in 1998 geheel is uitgepand.

	• Alle kavels en de daarop staande woningen eigendom zijn van afzonderlijke particuliere eigenaren. • De kampeervergunning in 1998 is vervallen. Boslust heeft daardoor feitelijk reeds sinds 1998 geen recreatieve bestemming meer. De recreatieve bestemming handhaven en een verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie opleggen, zoals in de huidige versie van het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan landelijk gebied is gedaan, betekent feitelijk dat er een verplichting wordt opgelegd die in de praktijk niet meer kan worden gerealiseerd. Insprekers gaan er vanuit, dat dit niet de bedoeling is van de gemeente. Insprekers vragen dan ook, het oorspronkelijke verzoek van 31 december 2011 alsnog in behandeling te nemen en de woningen op Boslust te legaliseren. Deze woningen zouden net als de "voormalige noodwoningen" in het bestemmingsplan Soesterveen 2008 een permanente woonbestemming moeten krijgen, onder de beperking "voormalige recreatiewoning". REACTIE GEMEENTE: In het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied 1994 heeft het perceel een recreatieve bestemming. In de Nota Verblijfsrecreatie is het chaletpark ook expliciet genoemd als een van de negen parken ten behoeve van verblijfsrecreatie in Soest. In het kader van permanente bewoning het volgende. Op grond van de nota Onrechtmatig Wonen Recreatiecentra van de gemeente Soest, vastgesteld op 28 april 2009 en gepubliceerd op 9 september 2009, is voor een aantal personen ontheffing verleend (persoonsgebonden beschikking). Gelet op het voorgaande is er geen enkele aanleiding om de recreatieve bestemming te wijzigen. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.
10.7	<u>Perceel Maarschalkersteeg tegenover Bartolottilaan</u> Wijziging bestemmingsplan grens: Ten onrechte wordt de bestemmingsplangrens tussen het bestemmingsplan Soest (Midden en) Zuid en het bestemmingsplan Landelijk Gebied Soest gewijzigd, en wel in die zin dat gronden, vallend onder het bestemmingsplan Soest Zuid, in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid en in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied worden gevoegd bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Soest. De bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan Soest Zuid, dient te worden gehandhaafd en over te worden genomen in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid en het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bestemming Agrarische met (landschappelijke en natuurwetenschappelijke) waarden: Op bijgaande tekening (bijlage 1) aangegeven gronden zijn ten onrechte kennelijk bestemd als agrarische grond met (landschappelijke en natuurwetenschappelijke) waarden. Deze gronden hadden dienen te worden bestemd, overeenkomstig het door uw Gemeente zelf opgestelde landschapsinrichtingsplan, voor de gronden gelegen tussen de Bartolottilaan en de Maarschalkersteeg d.d. 4 december 2008. In dit landschapsinrichtingsplan zijn de betreffende gronden aangewezen als tuin en erf, respectievelijk paddock. Dit plan wordt als bijlage 2 bijgesloten. Indien de gronden worden bestemd tot agrarisch gebied met waarden, staat dit aan de door de gemeente voorgestelde landschapsinrichting, inclusief de aanleg van hoogstamboomgaard en het herstel van en de aanleg van nieuwe landschapselementen in de weg. De gronden in het landschapsinrichtingsplan aangeduid met tuin/erf en paddock, dienen overeenkomstig te worden bestemd.

	Bestemming landschapselementen In het bestemmingsplan zijnde de bestaande houtwallen gelegen tussen de Maarschalkersteeg en de Bartolottilaan, niet positief bestemd. Miskend wordt dat deze streekeigen natuur- en landschapselementen vormen en onderdeel uitmaken van het lanenstelsel. Gewezen wordt op het belang en de noodzaak van het beheer en de aanleg van natuur- en landschap, het herstel en de aanleg van streekeigen natuur- en landschapselementen en erfbeplanting en de mogelijkheid tot natuurontwikkeling door particulieren. Door de gronden te bestemmen tot agrarisch wordt de mogelijkheid ontnomen het door de Gemeente zelf opgestelde landschapsontwikkelingsplan tot ontwikkeling/uitvoering te brengen. Een gemiste kans! ?Dit moet wordenxxxxxxxxxxxxxxxxx ???? Ad art. 3.1 onder f: Ten onrechte is nagelaten het (voormalige) bijgebouw, positief te bestemmen, door dit aan te duiden als specifieke vorm van agrarisch - paardenstal, een paardenstal voor het hobbymatig houden van dieren. Overeenkomstig het advies van de Commissie Bezwaarschriften d.d. 10 mei 2010 (zaak met kenmerk 719449) dienen het bijgebouw en de berging behorend bij de woning Bartolottilaan 9 planologisch te worden ingepast, positief te worden bestemd en te worden opgenomen in het bestemmingplan. Tevens wordt verwezen naar bijgaande tekening waarop bijgebouw is aangegeven (bijlage 3). Ad art. 3.4 onder a: Ten onrechte is bepaald dat de teelt van ruwvoedergewassen (artikel 1:78) niet is toegestaan. Het dient mogelijk te zijn de gronden, al of niet tijdelijk, al of niet ten behoeve van wisselbouw, te gebruiken voor de teelt van ruwvoedergewassen. Er is geen enkel belang gediend met het verbod op de teelt van ruwvoedergewassen. Ad art. 3.4 onder b: Ten onrechte is bepaald dat de gronden niet mogen worden gebruikt ten behoeve van paarden, zoals uitloopvoorzieningen. Uitdrukkelijk wordt er op gewezen dat de weides door De Paardenkamp worden gebruikt als uitloopvoorziening, dit naast het gebruik als weidegrond en ten behoeve van ruwvoervoorziening. De bepaling is inhoudelijk tegenstrijdig en onjuist. Ad art. 3.6.1 onder c: Ten onrechte is opgenomen de bepaling dat het verboden is de gronden te beplanten met (streekeigen) houtgewassen. Deze bepaling staat er aan in de weg dat voornoemd landschapsinrichtingsplan wordt geëffectueerd. De gronden dienen te worden bestemd op de wijze als in het landschapsinrichtingsplan aangegeven. Dit alles met het doel de landschapswaarde te verhogen en kleinschalige natuurontwikkeling te stimuleren (zie ook art. 1.62 en 1.61). Ad art. 3.6.1 onder g: Ten onrechte is bepaald dat het verboden is grasland om te zetten naar bouwland. Ten deze wordt er op gewezen dat de gronden van oudsher steeds als bouwland in gebruik zijn geweest. Het moet mogelijk zijn de gronden al of niet tijdelijk, al of niet geheel, als bouwland in gebruik te nemen. Dit verhoogt de natuur- en landschapswaarden, verbetert de beeldkwaliteit en draagt bij aan het cultuurhistorisch gebruik: in plaats van kale graslanden in plaats van kale, gladgeschoren graslanden waarop geen dier zich thuis voelt, goud wuivend graan! Agrarisch perceel hoek Birkstraat/Maarschalkersteeg. Ten onrechte is dit perceel aangewezen als parkeerterrein. Aanwijzing als parkeerterrein is in strijd met het bestemmingsplan. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden, worden geschaad. Het aanzicht van de lanen- en kavelstructuur wordt aangetast. Gebruik als parkeerterrein leidt tot een geheel ander gebruik en verstening van agrarische grond met waarde. Bovendien ontbreekt iedere klemmende noodzaak deze grond aan te wijzen tot parkeerterrein en deze als zodanig in gebruik te nemen. Bezoekers van het Paardenkamp dienen te parkeren op het (achter-)erf en niet midden in het weiland.
--	---

	REACTIE GEMEENTE: Voor het perceel achter de woningen Bartolottilaan 7 A en 9 houdt de gemeente vast aan de geldende agrarische bestemming. Ook al wordt dit perceel niet meer agrarisch gebruikt. De gemeente wil niet dat op het perceel wordt gebouwd ten behoeve van de woonbestemming. Een tuinbestemming sluit niet uit dat op een achtererf bij een woning vergunningvrij mag worden gebouwd. Ruimtelijk wil de gemeente de bestaande openheid handhaven. De huidige bewoners hebben het perceel met de geldende agrarische bestemming gekocht en konden dus weten dat het perceel ook niet mocht worden gebruikt voor woondoeleinden. Het weiland dat eigendom is van de Paardenkamp en als parkeerterrein is aangeduid, mag door de Paardenkamp als parkeerterrein worden gebruikt omdat niet kan worden geparkeerd op het terrein van het Gagelgat. De inrichting van het parkeerterrein is landschappelijk afgestemd en goed inpasbaar. Conclusie: Naar aanleiding van deze reacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast
10.8	<u>Perceel Bartolottilaan 7 A</u> Insprekers zijn het niet eens met de splitsing van het perceel in een stuk ALN en een stuk tuin. Dat komt in de praktijk neer op 20 meter gazon en 10 meter weidegras. Op het perceel van insprekers ontstaat dus een rare situatie doordat de ene helft een andere uitstraling heeft dan de voorste helft. Naast ons is een bosgrond bestemming, dat betekent dat hier allemaal bomen en struiken staan, dit is een perceel met ook een woonbestemming, het zou beter zijn om een lijn te trekken met dit perceel en het perceel van insprekers. Nu krijg je rare inhammen van wel ALN en geen ALN. Bovendien is er op ons perceel geen enkel zicht van naast gelegen burens. Insprekers benadelen dus niemand. Doordat insprekers een nieuw huis hebben gebouwd op percelen die later in meerdere kadastrumnummers zijn gesplitst is deze vreemde situatie ontstaan. Door het perceel als tuin te benoemen en de ALN stempel eraf te halen kan deze situatie gehandhaafd blijven. Nu moeten insprekers paaltjes in de tuin plaatsen waarbij de ene helft anders is als de achterste helft. REACTIE GEMEENTE: De gemeente houdt vast aan de bestaande grenzen. Wij verwijzen verder naar de reactie onder inspraakreactie nr. 10.07. Conclusie: Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

Nota van inspraakreacties en vooroverleg art. 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Hoofdstuk 4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de navolgende instanties:

Nr.	Overlegpartner
1.	Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht
2.	Ministerie van Econ. Zaken, Landbouw & Innovatie
3.	Dienst Vastgoed Defensie - Directie West
4.	Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed
5.	Rijkswaterstaat Utrecht - Afdeling Planvorming en Advies
6.	Waterschap Vallei en Eem
7.	College van b&w van gemeente Amersfoort
8.	College van b&w van gemeente Baarn
9.	College van b&w van gemeente Zeist
10.	VAC Soest / Soesterberg
11.	VRU
12.	De Soester Zakenkring
13.	Monumentencommissie Gemeente Soest
14.	Welstandscommissie Gemeente Soest
15.	Stichting Cliëntenbelang WMO Soest
16.	Adviescommissie Milieu en Ruimte
17.	Colt Telecom / Tele2 Versatel BT Nederland / GC PEC Nederland
18.	Connexxion
19.	Eneco Energie
20.	Kamer van Koophandel Gooi-, Eem en Flevoland
21.	KPN
22.	NV. Nederlandse Gasunie
23.	UPC Nederland
24.	Ziggo
25.	IVN Eemland
26.	LTO Noord, afd. Eemland
27.	Natuurmonumenten

Van de instanties 1, 6, 8, 16 en 26 zijn de ontvangen reacties hieronder samengevat en beantwoord in de volgorde van de reactie. De desbetreffende brieven zijn in de bijlage I 'Artikel 3.1.1-reacties' achter de toelichting opgenomen.

Nr	Samenvatting vooroverlegreactie
1.	Provincie Utrecht A. Begrippenlijst In de begrippenlijst staan meerdere definities voor eenzelfde aanduiding, bv. 'beroep aan huis'. Sommige definities zijn overbodig. Daarnaast zijn een aantal definities niet opgenomen of niet volledig. Zo ontbreekt een definitie van een 'bedrijfshaven' en behoort bij een definitie van een recreatiewoning opgenomen te worden wanneer deze bewoond mag worden, om de permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan. B. Bestemming 'Agrarisch met waarden' In de toelichting op blz. 34 'Agrarisch Eempolder' wordt vermeld dat doorgroei naar een bouwperceel van 2,5 ha onder voorwaarden mogelijk is. Voor bestaande grondgebonden veehouderijen geldt dit inderdaad voor de gehele provincie. Voor bestaande niet-grondgebonden veehouderijen is dit alleen mogelijk voor gronden die liggen in een landbouwwontwikkelingsgebied en mits voldaan wordt aan de volgende in de PRV gestelde voorwaarden: • de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar; • de uitbreiding vindt niet plaats in waterbeschermingsgebieden; • voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing; • de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn; • de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting; • de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid. Op pagina 13 van de toelichting wordt vermeld dat woonzorgvoorzieningen in het landelijke gebied zijn toegestaan. Hierbij ontbreekt de vermelding dat deze alleen zijn toegestaan in bestaande (voormalig agrarische) bebouwing. Vervolgens wordt op pagina 42 van de toelichting de Ruimte-voor-Ruimteregeling beschreven. Echter, dit betreft de oude regeling. In de, in voorbereiding zijnde, nieuwe PRS en PRV is een nieuwe Ruimtevoor- Ruimte regeling opgenomen. Verzocht wordt om deze regeling op te nemen. In artikel 3.2.2. is opgenomen dat de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan. Opgemerkt wordt dat allereerst aangetoond dient te worden dat deze noodzakelijk is. Ook is in meerdere artikelen een lijst met nevenfuncties en niet-agrarische vervolgfuncties opgenomen. Ik heb bij een aantal van deze functies mijn vraagtekens omdat deze niet lijken te passen binnen de maximale 300 m2 die hiervoor volgens het provinciale beleid zijn toegestaan. Ook zijn functies in deze lijst opgenomen die de verwachting wekken om tot meer dan 300 m2 door te groeien. Ik verzoek u deze lijst kritisch te bezien en te voorzien van functies die passend worden geacht in het landelijk gebied en niet de verwachting hebben uit te groeien tot meer dan 300 m2. In artikel 5.4 sub c onder 6 is opgenomen dat bij een combinatie van nevenfuncties maximaal 500 m2 aan opstallen hiervoor gebruikt mag worden. Hier is volgens mij sprake van een omissie. Het provinciaal beleid staat namelijk maximaal 300 m2 aan nevenfuncties toe per bedrijf. Ook wordt in artikel 35.2.1 een woning met een inhoud van 1.400 m3 toegestaan en in artikel 35.2.1, onder f, een woning met een inhoud van 1.200 m3. Verzocht wordt een toelichting te geven op de grote inhoudsmaat van deze twee woningen. Daarnaast wordt in bijlage 1, toetsingskader per zone, voor de Birkstraat en de Eempolder voor verbreding van functies verwezen naar

groene en blauwe diensten. Opgemerkt wordt dat de groene en blauwe diensten zoals thans verwoord in de huidige PRV in de ontwerp PRV niet meer zijn opgenomen. C. Bestemming 'Maatschappelijk-Militaire zaken' In het grote gebied ten zuiden van de N238 met de bestemming Maatschappelijk-Militaire zaken heeft herinrichting plaatsgevonden in het kader van het project Hart van de Heuvelrug. Hier mist echter de (mede)bestemmingen Natuur-, Bos- en Recreatie, omdat het militaire gebruik van het terrein nog maar beperkt is. Met betrekking tot de verbeelding en de bestemming 'natuur' is het volgende opgevallen. Rond het Zeisterspoor, ten zuiden van het toekomstig ecoduct over de N238, bij de sauna heeft een groot gebied de bestemming Maatschappelijk, militair gekregen. Het gehele gebied heeft een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 10% gekregen. Op dit moment bestaat dit gebied echter uit bos/heideterrein en is het militaire gebruik hiervan minimaal, behoudens de beperkingen door de ligging in de veilige zones rond het munitiedepot van de EOD. Deze veiligheidszones zijn echter al apart aangeduid (art. 56). Delen van dit terrein zijn enkele jaren geleden ingericht ten behoeve van de oostelijke corridor van Hart van de Heuvelrug. Daartoe is bos verwijderd en ingericht als heide. Ik neem aan dat hierover afspraken zijn gemaakt met Defensie. Dit betreffende perceel dient een natuurbestemming te krijgen (of een dubbelbestemming ecologie zonder bebouwingsmogelijkheden wanneer dat niet mogelijk is). Na een eventuele beëindiging van het militaire gebruik moet het terrein naar mijn mening een natuurbestemming krijgen. D. Bestemming 'Natuur' Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen in de EHS. Om die reden dient in het bestemmingsplan verantwoord te worden hoe omgegaan wordt met de ligging van gronden in de EHS. Dit ontbreekt helaas thans volledig. Verzocht wordt om het plan op dit punt aan te vullen. Daarnaast dient onder paragraaf 2.3.3 van de toelichting bij de opsomming voor het landelijk gebied ook de EHS met het nee-tenzijprincipe genoemd te worden. De Provincie gaat ervan uit dat de gemeente deze paragraaf actualiseert zodra de PRS en PRV zijn vastgesteld, want nu wordt nog het concept van het ontwerp PRS en PRV gebruikt. In paragraaf 2.3.5 van de toelichting wordt specifieke aandacht geschonken aan de 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug'. Voor dit gebied is de 'Gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug' ook relevant. Aan deze visie dient dan ook aandacht besteed te worden. In hoofdstuk 4, nadere uitwerking, is de uitwerking van het onderwerp 'natuur' minimaal. De relatie met hoofdstuk 5.11, natuurwaarden, is voor mij ook onduidelijk. Dat hoofdstuk gaat eigenlijk alleen in op de Flora- en Faunawet, wat ook in bijlage 4 is beschreven. Voorts zijn diverse campings in en bij de EHS ruimer begrensd dan de vigerende begrenzing was. Dit zijn o.a. de campings Het Bossch, Eekhoornnest, langs de Zoom (bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie-T aanleg'). Verzocht de begrenzing van percelen aan te passen zodat de EHS begrensd wordt conform de begrenzing in de PRS. Ook is mij niet duidelijk waarom een perceel de ene keer een bosbestemming krijgt en de andere keer een natuurbestemming. In bijlage 1 bij deze brief is een kaart opgenomen waarop percelen zijn ingetekend met reeds gerealiseerde nieuwe natuur. Deze hebben in het voorliggende plan nog steeds een agrarische bestemming i.p.v. een natuurbestemming gekregen. Ditzelfde geldt mogelijk ook voor de percelen van Natuurmonumenten, iets ten noorden van dit gebied. Verzocht wordt deze percelen te voorzien van een natuurbestemming. Indien nodig kan de provincie GIS-informatie aanleveren over de exacte begrenzing van deze percelen. Ook hebben diverse percelen met gemengde functies volgens mij een veel te grote oppervlakte met bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen' gekregen. Gelet op het nieuwe Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening per 1 oktober 2012 gewijzigd), waarbij voor terreinen in de EHS voor andere bestemmingen dan 'Natuur' alleen een toets op actuele waarden is opgenomen, dienen alleen die oppervlakten die daadwerkelijk als woning of tuin in gebruik is als zodanig bestemd te worden. Alle bospercelen, singels, natuurlijke graslandjes etc. dienen
--

een natuurbestemming te krijgen. Dit vraagt om een veel gedetailleerdere kaart. Hetzelfde geldt ook voor de bestemming 'recreatie' voor het terrein de Bergjes en voor camping De Birk, dat naast intensievere velden ook veel extensief gebruikt bos kent. E. Bestemming 'Recreatie' Op 23 april 2012 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Visie Recreatie en Toerisme 2020 vastgesteld. In deze visie is onder andere 'Vernieuwing in de natuur' opgenomen. In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan deze visie. Verzocht wordt dit wel te doen. Voorts geeft u aan dat voor ongewenste uitponding en permanente bewoning van de verblijfsaccommodaties nauwelijks middelen zijn. Nu het aantal recreatieve voorzieningen en de maatvoering naast een gebruiksverbod exact in de regels geregeld zijn, dient Soest handhavend op te treden. Dit geldt met name voor de terreinen die intensief bewoond worden door met name buitenlandse medewerkers. Met betrekking tot de verschillende bestemmingen 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' voor diverse recreatieterreinen merk ik het volgende op. U hebt het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven 2011' vastgesteld zonder dat dit plan ter beoordeling aan ons is voorgelegd. In dit bestemmingsplan zijn voor de recreatieterreinen Eekhoornnest en Het Bossch uitbreidingen voorzien die gelegen zijn in de EHS. Voor realisatie van deze ontwikkelingen is een 'nee, tenzij' onderzoek uitgevoerd. In de rapporten worden een aantal voorwaarden gesteld die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de EHS. Het is de Provincie niet gebleken dat deze voorwaarden een beslag hebben gekregen in het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven 2011' of in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2012', die het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven 2011' zal vervangen. Aangegeven moet worden op welke wijze de voorwaarden die in het 'nee, tenzij'- rapport zijn gegeven een vertaling krijgen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Ook merkt de Provincie op dat haar medewerker ecologie, dhr. de Pater, kan instemmen met de conclusie die in het nee- tenzij onderzoek is getrokken m.b.t. de uitbreiding van camping Het Bossch, maar niet met de conclusie die is getrokken m.b.t. de uitbreiding van het Eekhoornnest Voorts is na een bezoek ter plaatse, gebleken dat op camping Het Bossch momenteel één bedrijfswoning aanwezig is. In de regels zijn voor deze camping 2 bedrijfswoningen toegestaan. De noodzaak voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning blijkt niet uit de toelichting. Op allurepark Eekhoornnest heeft de provincie één bedrijfswoning aangetroffen. Een woning bij de ingang van het park heeft een bestemming 'wonen' gekregen en hoort kennelijk niet bij het park. Het is onduidelijk of de andere woning bij de ingang van het park tot het recreatieterrein behoort. Op basis van het bestemmingsplan zijn 3 bedrijfswoningen bij het park toegestaan. Dit lijkt niet het huidige aantal te zijn. Uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen bij een recreatievoorziening vindt de Provincie niet gewenst. Vanwege bovengenoemde bevindingen wil de Provincie graag inzicht in de feitelijke huidige situatie en, indien sprake is van uitbreidingen, waaruit de noodzaak daartoe blijkt en hoe de toekomstige situatie eruit zal gaan zien. Tenslotte merkt de Provincie op dat de bosgronden ten oosten van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-Monnickenbosch' door deze recreatieonderneming in gebruik is genomen voor het plaatsen van caravans. Hiertegen dient handhavend opgetreden te worden, eveneens tegen het clandestiene autobedrijf M. van Rossum aan de Birkstraat 150. F. Bestemming 'Wonen-Stadhouderslaan' In deze bestemming wordt bij de woningen aan de Stadhouderslaan een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m2. Dit is niet in overeenstemming met het huidige provinciale beleid. Ik verzoek u door middel van een ruimtelijke onderbouwing te motiveren waarom de bijgebouwen bij deze woningen een grotere oppervlakte nodig hebben dan de regulier toegestane maximale oppervlakte van 100 m2 voor een bijgebouw in het buitengebied. G. Bestemming 'Waarde-archeologie' De dubbelbestemmingen 'Archeologie' zijn correct overgenomen op de kaart. Echter de naamgeving in de toelichting en de regels is niet
--

geheel gelijklopend. Zo wordt in artikel 45.2.1 'Waarde-archeologie-3' genoemd terwijl in de toelichting wordt gesproken over 'waarde-archeologie-hoge verwachting'. Daarnaast wordt op pagina 36 van de toelichting gesproken over 8 verschillende zones terwijl 5 hiervan nader worden beschreven. H. Bestemming 'Waarde-Landschap' Allereerst merkt de Provincie op dat het zeer positief is dat bij het opstellen van het bestemmingsplan het onderwerp landschap nadrukkelijk betrokken is en vertaald is in de regels in het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitseisen. in tegenstelling tot wat vermeld wordt op blz. 14 van de toelichting bestaat er maar één Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. Deze bestaat uit 6 katernen waarvan 2 katernen hier van toepassing zijn. In Eemland wordt de nadruk gelegd op de openheid (blz. 15). Dit is op zich terecht, maar richting de heuvelrug is sprake van het overgangsgebied (omgeving Birkstraat) waar het landschap wat meer verdicht is. Eikenlanen en houtwallen op kavelgrenzen passen in dit gebied. Dit komt later wel terug in het bestemmingsplan maar is ook in de kwaliteitsgids duidelijk uitgangspunt. Op blz. 75 is het overgangsgebied wel erg ruim ingetekend. De Provincie heeft voorkeur voor het open houden van een groter open gebied (omgeving spoorlijn (noordkant) is open). I. Algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels. Verzocht wordt te verduidelijken hoe de artikelen 57.5 en 58.2 zich met elkaar verhouden. J. Algemene wijzigingsregels. In het bestemmingsplan zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Enkele wijzigingsbevoegdheden -i Artikel 58.4 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 2' onder sub a en b maakt de bouw van twee woningen mogelijk volgens een soort 'Ruimte-voor-ruimteregeling. Hier wordt echter veel te weinig aantal m2 gesloopt waardoor niet aan de provinciale 'Ruimte-voor-ruimteregeling' wordt voldaan. Daarom verzoekt de Provincie om deze wijzigingsbevoegdheid te verwijderen. - Artikel 58.5 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 3' maakt via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van een woning mogelijk. Allereerst is de redactie onduidelijk zodat ik deze wijziging niet goed kan beoordelen. Aangezien de locatie is gelegen in het gebied waarvoor momenteel een visie op de kernrandzone wordt gemaakt, bevreemdt het dat deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De Provincie verzoekt ook deze ontwikkeling onderdeel te laten uitmaken van de kernrandzone en de bouw van deze woning tot dat moment aan te houden. - Artikel 58.6 'Wro-zone - wijzigingsgebied- 5' betreft de opgenomen bevoegdheid om op het Katemaille-terrein 13 woningen te realiseren. Over deze ontwikkeling heeft nog geen afstemming met de provincie plaatsgevonden. Er dient nog een ruimtelijke onderbouwing overlegd te worden. De Provincie verzoekt daarom deze wijzigingsbevoegdheid te verwijderen. - De 'Wro-zone - wijzigingsgebied- 4' ontbreekt in de regels. - Voor wat betreft artikel 58.7 'Wro-zone - wijzigingsgebied - kernrandzone Soesterveen' merk ik op dat hiervoor een separaat traject loopt. Op dit moment is hier nog geen overeenstemming over bereikt. De Provincie verzoekt Soest daarom, totdat voor dit gebied een visie op de kernrandzone is opgesteld, de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid te verwijderen. Externe veiligheid In elk bestemmingsplan moet het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid worden verantwoord. Omdat het aantal personen niet toeneemt wordt in het plan terecht gesteld dat deze verantwoording niet uitgebreid hoeft plaats te vinden. Echter in dit plan wordt het groepsrisico in zijn geheel niet verantwoord. K. Water

Op zowel de verbeelding als in de tekst dient aandacht besteed te worden aan de aanwezigheid van de beschermingszones (grondwaterbeschermingszone/ 100-jaars aandachtgebied) en de daarbij geldende bepalingen uit de Provinciale Milieuverordening (PMV). Duidelijk is dat de grondwaterbeschermingszones Soest en Soestduinen in het plangebied liggen. Het is onduidelijk of een deel van de beschermingszone van de Amersfoortse Berg nog net in het plangebied ligt. Zo ja, dan dient dit ook aangeduid te worden. De PMV en de begrenzingen worden binnenkort vernieuwd. Voor de nieuwe begrenzingen kan contact met de heer Driever van de provincie (tel. m'. 030-2583834) worden opgenomen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Utrechtse Heuvelrug is het 'Convenant Utrechtse Heuvelrug ' van toepassing. In het bestemmingsplan wordt hier geen aandacht aan besteed. REACTIE GEMEENTE: Met de door de provincie gemaakte opmerkingen in het kader van de toelichting, regels en verbeelding is rekening gehouden. Er is veelvuldig ambtelijk overleg geweest over het bestemmingsplan landelijk gebied. Op basis van dat overleg is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan landelijk gebied voldoet aan het provinciale beleid. Opmerking A; de begrippenlijst is geactualiseerd en aangepast. De bedrijfshaven is daarin opgenomen. Een recreatiewonign mag volgens de algemene gebruiksregels niet permanent worden bewoond. Dat geldt ook voor stacaravans, kampeermiddelen en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen; Opmerking B: De agrarische bouwvlakken in Soest hebben een oppervlakte van 1 ha. In de Eempolder geldt een maat van 1.5 ha. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken met 0.5 ha te vergroten. Voor intensieve veehouderijen geldt een maximum bebouwingsoppervlak van 3000 m2. Voor deze bedrijven is verdere uitbreiding niet toegestaan, met uitzondering van het bedrijf aan de Lange Brinkweg 87. Dit bedrijf kan binnen het aangegeven bouwvlak haar bebouwing met 30% van 3000 m2 = 900 m2 uitbreiden. Voor de niet-agrarische nevenfuncties is de limitatieve lijst geschrapt. Er is nu gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid waarbij niet met name genoemde functies onder voorwaarden mogelijk is. Een voorwaarde is dat de nevenfunctie ondergeschikt moet zijn aan de agrarische hoofdfunctie en daarom niet meer mag bedragen dan 300 m2 netto vloeroppervlak in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. De woningen van 1200 en 1400 m3 vloeien voort uit de afspraken in het kader van het bestemmingsplan De Wiek. Het toetsingskader in bijlage 1 van de planregels vloeit voort uit de gebiedsvisie. In deze bijlage zijn de specifieke visueel-ruimtelijke kenmerken per deelgebied beschreven. Er is geen behoefte om de groene en blauwe diensten daaraan toe te voegen. Opmerking C: de natuur- en landschapswaarden zijn een onderdeel van de bestemmingsomschrijving. Opmerking D: De bestemmingen 'bos' en 'natuur' zijn samengevoegd tot één bestemming 'Bos – Natuur'. Het gaat om het totale gebied dat onder de EHS valt. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een kaartje van de EHS opgenomen. De percelen die agrarisch worden gebruikt en voor dat doel door Natuurmonumenten zijn verpacht hebben de bestemming 'agrarisch met waarden' gekregen. De gebiedsvisie Hart voor de Heuvelrug is in de toelichting bij het bestemmingsplan benoemd. Het vlak met de bestemming 'wonen' is voor diverse percelen verkleind. Opmerking E: De bestaande verblijfsrecreatieve terreinen zijn in het bestemmingsplan ingepast. Daarbij is rekening gehouden met de opmerkingen van de provincie. Opmerking F: Voor de woningen aan de Stadhouderslaan hebben wij voor de te bouwen oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning, gekozen voor een regeling waarbij wordt uitgegaan van 20% van de bijbehorende gronden met een maximum van 150 m2 en niet met een oppervlakte van 100 m2. De reden is dat de Stadhouderslaan wordt gezien als een stedelijke lint waarvoor dezelfde regeling geldt als voor de stedelijke gebieden. Opmerking G: De verbeelding is aangepast

	Opmerking H: De toelichting is op dit punt verduidelijkt. Opmerking I en J: De planregels zijn aangepast. De wijzigingsbevoegdheid voor de kernrandzone is vervallen. Opmerking K: De toelichting is op dit punt verduidelijkt. Opmerking L: Verbeelding en toelichting zijn aangepast.
2.	Waterschap Vallei en Eem A. In Hoofdstuk 2 van de Toelichting zou het waterschap graag zien dat het belang van de Regionale Kering langs de Eem benadrukt wordt. In de Provinciale Waterverordening Vallei & Eem staat een veiligheidsnorm genoemd van 1/300s, De huidige kering voldoet niet aan die veiligheidsnorm. In het Waterbeheersplan staat opgenomen dat onvoldoende scorende waterkeringen uiterlijk 2015 zullen zijn aangepakt opdat zij voldoen aan de veiligheidsnorm. Graag ziet het waterschap dat dit wordt opgenomen in de Toelichting van het onderhavige bestemmingsplan. Op dit moment ligt er voor het aanpakken van de keringen het Dijkverbeterprogramma 2010-2015, waarbij de kades langs de Eem volgend jaar zullen worden uitgewerkt in een Dijkverbeterplan. Tegen deze achtergrond zouden wij graag een mogelijkheid opgenomen zien om voor uitbreiding van de kering een reserveringszone van 15 m op te nemen, bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsverplichting. Graag zou het waterschap over deze mogelijkheid een overleg met de gemeente willen. B. Op de plankaart is bij de zuivering aan de Maatweg een deel van de kering langs het Oude Grachtje aangegeven als Groen. Het waterschap verzoekt om de bestemming Waterstaat- waterkering op te nemen voor het zuidelijke gedeelte langs de zuivering. Haaks op de Wieksloterweg is een klein stukje watergang die op de plankaart niet is aangegeven met de bestemming Water. Het waterschap verzoekt om dit traject alsnog op te nemen op de plankaart met de bestemming Water. Voor de duidelijkheid is een kaartje bijgevoegd. REACTIE GEMEENTE: De reacties zijn overgenomen. De toelichting is verduidelijkt. Op de verbeelding is de bestemming waterstaat-waterkering opgenomen. Bij de maatweg is deze bestemming eveneens opgenomen.
3.	Gemeente Baarn In het voorontwerpbestemmingsplan is een Wro-zone (wijzigingsgebied) opgenomen voor de kernrandzone Soesterveen. In de regels is aangegeven dat "er een specifieke regeling komt en dat er voorwaarden zullen worden verbonden aan een wijzigingsbevoegdheid die in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan verder zal worden uitgewerkt". Graag wil de gemeente Baarn op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen rond deze kernrandzone en de wijze waarop deze wijzigingszone nader wordt uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan. REACTIE GEMEENTE: De gemeente zal de gemeente Baarn over de ontwikkelingen van de kernrandzone informeren.
4.	Adviescommissie Milieu en Ruimte A. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt een overzicht gegeven van al het vigerend beleid op verschillende overheidsniveaus dat verwant is aan het op te stellen bestemmingsplan. Veelal gaat het hier om ruimtelijk gerelateerd

	beleid. De adviescommissie zou graag zien dat ook de relatie met sectorale thema's als natuurontwikkeling, recreatie en agrarisch beleid in het bestemmingsplan zoveel mogelijk wordt geïntegreerd. Voor wat betreft openlucht recreatie wijst de commissie u graag ook nog eens op de adviezen die eerder in 2011 zijn verstrekt aan de Grontmij en de projectleider van de gemeente met betrekking tot de Visieontwikkeling Recreatie en Toerisme. Hierin zitten onderwerpen die duidelijk zijn gerelateerd aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Te uwer informatie zijn die opmerkingen bij dit advies als bijlage toegevoegd. Daarnaast ziet de adviescommissie ook graag aandacht voor het beleid van buurgemeenten. Ondanks dat het plangebied aan verschillende randgemeenten grenst, is het gerelateerde beleid van buurgemeenten niet terug te vinden. Door samen met buurgemeenten op te trekken kunnen juist bepaalde ruimtelijke kwaliteiten versterkt worden.
B.	Het landelijk gebied van Soest heeft veel oorspronkelijke landschappelijke kenmerken. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op dergelijke landschappelijke kwaliteiten. In de opgenomen overkoepelende beleidsstukken, waarvan enkele nog niet zijn vastgesteld, gaat veel aandacht uit naar de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied in de randzones. Ook de aangeduide aspecten die voor het bestemmingsplan van belang zijn, zijn veelal gerelateerd aan dit thema. Over het geheel genomen komt in de stukken naar voren dat verstedelijking van het buitengebied tegengegaan dient te worden. Echter zijn er veel "tenzij" gedeelten opgenomen zoals Ruimte voor Ruimte, Rood voor groen, etc. welke doorwerken in het voorontwerp bestemmingsplan. De adviescommissie is van mening dat het goed is om deze afwijkmogelijkheden per deelgebied te definiëren en deze duidelijk af te bakenen, om verrommeling van het landschap tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en zo mogelijk te verbeteren.
C.	Een belangrijke inhoudelijke basis voor het op te stellen bestemmingsplan Landelijk Gebied is de door de gemeente opgestelde gebiedsvisie Landelijk Gebied. Het bestemmingsplan is een juridische en gedetailleerde uitwerking van deze gebiedsvisie. Onder het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied vallen een twintigtal vigerende bestemmingsplannen. Wordt er naar de plankaart gekeken, dan kan er geconstateerd worden dat er in het voorontwerp bestemmingsplan bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Naast de reguliere wijzigingen zijn er ook wijzigingen doorgevoerd aan de hand van een beoordeling op de binnengekomen "verzoeken om aanpassing". Nog niet al deze verzoeken konden worden beoordeeld door onvolledige onderbouwingen en zijn daarom (exclusief de ongegronde verzoeken) nog niet in het voorontwerp bestemmingsplan meegenomen. Ondanks deze losse eindjes heeft de commissie aan de hand van de huidige plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan en met situatiekennis opgemerkt, dat op diverse locaties en percelen activiteiten plaatsvinden die niet samengaan met de voorziene bestemming. Hoewel dergelijke onderwerpen onder het lastige handhavingvraagstuk vallen, wil de adviescommissie, zonder specifieke situaties te benoemen en in detail te treden, dit toch meegeven als belangrijk aandachtspunt. Met deze afwijkingen zal zo consequent mogelijk moeten worden omgegaan om precedentwerking en toekomstige problemen te voorkomen. Bij de noodzakelijke afwegingen zullen naar het oordeel van de commissie de aspecten landschappelijke kwaliteit en natuurwaarden zwaar dienen te wegen omdat voorbeelden uit het verleden laten zien, dat onzorgvuldige afwegingen of gebrek aan handhaving vrijwel altijd ten koste gaan van deze aspecten.
D.	De commissie is positief over het opnemen in het voorontwerp van een wijzigingsbevoegdheid om de realisering van nieuwe natuur mogelijk te maken. Vanwege de bezuinigingen op natuur door het demissionair kabinet Rutte staat de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) onder druk. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Natuur, bijvoorbeeld voor de geschrapte stukken EHS, houdt de mogelijkheid voor de realisatie en de ontwikkeling van nieuwe natuur in het landelijk gebied van Soest open.
E.	In paragraaf 4.3.1 'Bestaande natuurgebieden' wordt voor de bescherming van de aanwezige natuurgebieden verwezen naar de

	omgevingsvergunning voor werken. Hierin is alleen de soortenbescherming conform de Flora- en faunawet opgenomen. Aangezien het landelijk gebied van Soest een aanzienlijk oppervlakte EHS-gebied kent, is een verwijzing naar de bescherming van de EHS op basis van het 'Nee, tenzij'-beginsel hier op zijn plaats. F. De commissie acht het een gemis, dat geen inventarisatie van in het plangebied voorkomende beschermde flora en fauna is uitgevoerd. Het uitgangspunt 'handhaving en versterking van de natuurwaarden' zoals verwoord in par. 4.3.1 heeft een verminderde betekenis zonder degelijke kennis van de nu aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Ook de kans op verstoring van beschermde soorten en beschadiging of vernietiging van hun leefgebied is reëel. Ter illustratie: in het zogenoemde uitgebreide bureauonderzoek (Bijlage 3) is niet vermeld dat in het landelijk gebied van Soest onder meer boomarter (zwaar beschermde soort) en steenuil (categorie 1 jaarrond beschermde nesten) voorkomen. Met name deze laatste soort is 'berucht' vanwege de invloed op ruimtelijke ontwikkelingen. Het "uitgebreide" bureauonderzoek (bijlage 3) is onvoldoende basis voor dit bestemmingsplan. G. In par. 5.11 wordt weliswaar gesteld dat het voorontwerp bestemmingsplan consoliderend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waardoor er geen overtreding van de Flora- en Faunawet zal optreden. Echter, het plan biedt wel ruimte voor kleinschalige tot middelgrote ontwikkelingen zoals slootdemping, bouwen van aan- of bijgebouwen en aanleggen van paden of verharding alsmede woningbouw (tot soms 13 woningen toe). Met name de kernrandzones kunnen volgens het voorontwerp worden ontwikkeld (volgens de toelichting meerdere zones; volgens de Verbeelding slechts 1). Het voorontwerp zoekt daarbij de grenzen op van het consoliderend zijn. Door de genoemde ontwikkelingen kunnen beschermde soorten worden geschaad. Achter de 3e bullet op p.55 wordt hierover het volgende gezegd: 'In geval er bij een ontwikkeling sprake is van potentieel leefgebied voor de tabel 2- en 3- soorten en broedvogels met vaste nesten dan is nader veldonderzoek noodzakelijk'. De commissie adviseert om deze tekst uit te breiden met de toevoeging dat voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling door middel van een zgn. quick scan dient te worden vastgesteld of tabel 2- en 3-soorten voorkomen en mogelijk schade zullen ondervinden van de ontwikkeling. (Noot: let in de Toelichting op de juiste terminologie in de zin van de Flora- en Faunawet. Met 'vaste' nesten wordt bedoeld: 'jaarrond beschermde nesten'.) Zonder kennis over het voorkomen van beschermde soorten is het risico van overtreding van de Flora- en Faunawet reëel en zullen beschermde soorten in het landelijk gebied, ook door kleinschalige ontwikkelingen, onbedoeld schade kunnen ondervinden. H. In paragraaf 5.11 wordt verwezen naar Bijlage 3, het uitgebreide bureauonderzoek naar de natuurwaarden in het landelijk gebied. Bovenaan deze bijlage staat echter 'Bijlage 4'. De opbouw van deze bijlage oogt verwarrend en de inhoud dekt niet de lading, zoals die in de eerste alinea is aangekondigd. Ook de toegepaste kopjes en tussenkopjes verdienen een kritische blik. Het landelijk gebied van Soest kent een aanzienlijke oppervlakte EHS-gebied. Aan de bescherming hiervan wordt in de bijlage - en als gevolg daarvan ook in paragraaf 5.11 van de Toelichting- onvoldoende aandacht besteed. In de conclusie wordt zelfs alleen gerefereerd aan het toetsingskader van de Flora- en Faunawet, dat toeziet op de bescherming van soorten. De commissie adviseert om ook de bescherming van EHS-gebieden, waarvoor het 'Nee, tenzij'-regime het toetsingskader vormt, op te nemen in bijlage 3 en paragraaf 5.11 van de Toelichting. I. De commissie is positief over de voorwaarden ter behoud en versterking van de kwaliteiten van het landelijk gebied, die volgens paragraaf 4.3.3 (Landschap) worden gehanteerd bij de nadere afweging van ontwikkelingsmogelijkheden. Het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit of juist het toevoegen ervan in de vorm van landschappelijke inpassing (erfplanting) is een uitstekende maatregel om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het landelijk gebied van Soest te beschermen en waar mogelijk te verbeteren.
--	--

	J. Ten aanzien van de aangekondigde uitwerking van de Rood-voor-groenregeling in de kernrandzones (par. 4.2.7) adviseert de commissie om naast de omvang van de groene compensatie vooral ook richting te geven aan de vorm en invulling van die compensatie (het juiste groen op de juiste plek), zodat het 'nieuwe groen' daadwerkelijk zal bijdragen aan de versterking van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de 'verrommeling' van de dorpsranden aan te pakken. K. Op verschillende locaties is de EHS, zoals deze in de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 is vastgelegd, niet door middel van een natuurgerelateerde bestemming terug te vinden in de Overzichts- en Detailkaarten van het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit betreft bijvoorbeeld enkele verblijfsrecreatieterreinen. L. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn vier gebieden weergegeven, zoals deze zijn benoemd in de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest: • Agrarisch met waarden - Birkstraat • Agrarisch met waarden - Eempolder • Agrarisch met waarden - Jachthuislaan • Agrarisch met waarden - Wieksloot Voor elk gebied zijn bestemmingsregels opgesteld, waarbij onderscheid is gemaakt in bestemmingsomschrijvingen en bouw- en gebruiksregels. Hierdoor wordt er onderscheid gemaakt qua ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische ondernemers aan de hand van hun huidige bedrijfslocatie. Door bouwvlakken te maximeren tot 1 ha zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische ondernemers beperkt. Voor de Eempolder is dit niet het geval. Hier kunnen de ondernemers, wanneer zij via een wijzigingsbevoegdheid een gegrond verzoek doen, in aanmerking komen voor een vergroting naar een bouwvlak van 2 ha. Het lijkt gewenst om expliciet aan te geven waarom de Eempolder hierin afwijkt van de overige gebieden. M. Bij het gebied Wieksloot (Kopje 6.2.3. van de regels) geldt dat de bouwhoogte achter de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m mag bedragen. Voor sleufsilo's (mest- en voeropslag) is dit te laag. Voor de andere 3 gebieden geldt deze beperking niet. Ook hier zou het goed zijn aan te geven waarom de afwijking wordt gehanteerd. N. Voor alle gebieden is als specifieke gebruiksregel (Kopje 3.4, 4.4, 5.4 en 6.4 van de regels) opgenomen dat het telen van ruwvoedergewassen niet is toegestaan. Daaronder valt ook gras. Dit zal niet juist zijn opgenomen. O. Daarnaast wordt er vanuit overheidswege (Gemeenschappelijk Landbouw Beleid) ingezet om er zorg voor te dragen dat de agrarische ondernemers "groene" diensten gaan verrichten. In het bestemmingsplan zou daar rekening mee gehouden kunnen worden. P. In de toelichting (Kopje 4.2.2) is aangegeven dat er geen ruimte wordt geboden voor een nieuw te bouwen of voor het verplaatsen van een bestaand bedrijf binnen de agrarische gebieden. Hierbij wordt als reden genoemd dat het aantal agrarische bedrijven afneemt. Indien een agrarisch bedrijf wil verplaatsen wordt verwezen naar een bestaand agrarisch bouwvlak. Hierbij wordt er geen rekening gehouden met het feit dat bestaande agrarische bouwvlakken niet altijd beschikbaar zijn daar de stakende agrarische ondernemers hier blijven wonen. Daarnaast hebben deze bestaande bouwvlakken in de lintbebouwing vaak onvoldoende mogelijkheden om een bedrijf te stichten wat voldoet aan de huidige eisen. Verder is de afstand tot de burgerwoningen vaak een beperkende factor om hier een bedrijf van enige
--	---

	omvang te kunnen ontwikkelen. De commissie meent dat een nadere uitleg op zijn plaats is, over hoe in het kader van het bestemmingsplan met dergelijke problematiek zal worden omgegaan. Q. Kopje 4.2.6 in de toelichting Nevenfunctie bij agrarische bedrijven: De commissie is positief over de ruimte die wordt geboden aan agrarische ondernemers, zodat zij extra inkomsten kunnen generen zonder dat het bedrijf in omvang hoeft toe te nemen, zodat men toch een bestaansrecht houdt. R. Kopje 4.2.7 niet agrarische vervolgfunctie bij voormalige agrarische bedrijven: Wanneer agrarische ondernemingen zijn gestaakt is de eerste optie de sloop van de voormalige agrarische bebouwing. Een andere optie is een passende vervolgfunctie. Terecht wordt er opgemerkt dat ongewenste ontwikkelingen dienen te worden voorkomen. Hierbij dient beter omschreven te worden wat de vervolgfuncties kunnen zijn. Zoals het nu is omschreven is, biedt het naar het oordeel van de commissie te veel mogelijkheden tot ongewenste vervolgfuncties. Het blijft namelijk mogelijk om 400m2 terug te bouwen op een voormalige agrarische perceel waarin een vervolgfunctie kan worden uitgeoefend. De commissie adviseert om de lijst vervolgfuncties nog eens nader te bestuderen. Met name voor de Eempolder waar verdere uitbreiding c.q. intensivering van de agrarische bedrijven wordt voorzien, zouden voornamelijk agrarische vervolgfuncties opgenomen kunnen worden S. Tot slot merken wij nog de volgende punten op: Bijlage 4 van de toelichting is niet volledig en actueel. Wij missen hierin enkele bedrijven en er zijn bedrijven genoemd, welke inmiddels zijn gestaakt. • Bijlage 2 van de regels is niet actueel; o.a. het monument aan de Olijkeweg nr. 1 is door brand verloren gegaan in 2000. • De commissie constateerde diverse afwijkingen tussen tekst en verbeelding. • De commissie constateerde ook discrepanties tussen de toelichting en de regels, m.n. rondom de kernrandzones. REACTIE GEMEENTE: Met de opmerkingen van de Adviescommissie Milieu en Ruimte is rekening gehouden. Opmerking A: In de toelichting bij het bestemmingsplan is ruim aandacht gegeven aan het rijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan alle buurgemeenten toegezonden. Deze hebben niet inhoudelijk gereageerd. Opmerking B: In de gebiedsvisie is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden met de daarbij behorende eigen specifieke kenmerken. Alle nieuwe ontwikkelingen worden daaraan getoetst; zie bijlage i van de planregels. Opmerking C: Via dossierkennis, luchtfoto's en verleende vergunningen is nagegaan wat zich op bepaalde percelen afspeelt. Daarbij heeft ook meegespeeld dat belanghebbenden tijdens de inventarisatiefase hun wensen en ideeën naar voren hebben gebracht. Dit heeft ertoe geleid dat op perceelsniveau maatwerk is geleverd. Uiteraard blijven er zaken over die niet via het bestemmingsplan kunnen worden opgelost. In dat geval zal moeten worden gehandhaafd. Opmerking D: Een wijzigingsbevoegdheid voor natuur is in het bestemmingsplan opgenomen. Opmerking E: In het bestemmingsplan is één bestemming voor bos en natuur opgenomen. De EHS is hier van toepassing. Voor mogelijke aantasting van de EHS is altijd onderzoek nodig en alleen toelaatbaar als gheen sprake is van een significante aantasting van de EHS. Opmerking F: Op het niveau van het bestemmingsplan is bureauonderzoek voldoende. Bij concrete ontwikkelingen is meer diepgang en detaillering geweest. Dit wordt in het bestemmingsplan ook gevraagd als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. Opmerking G: Flora en Fauna is als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing nodig en daarmee geborgd. Opmerking H: Gebiedsbescherming is gekoppeld aan de Planmer.
--	---

	Opmerking I : Hiervan is kennis genomen. Opmerking J: Voor de kernr4andzonen Soesterveen/Hees wordt specifiek Rood voor Groen beleid ontwikkeld. Opmerking K: De EHS valt binnen de bestemming 'Bos - Natuur' en wordt als zodanig beschermd. Opmerking L: In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van één agrarische bestemming. Voor de Eempolder geldt een bouwvlak van 1,5 ha en voor het overig gebied van de gemeente een bouwvlak van 1 ha. Elk bouwvlak mag met een wijzigingsplan worden vergroot met 0,5 ha. Opmerking M: De planregels zijn op dit punt aangepast. Opmerking N: Gras is uitgezonderd. Opmerking O: Groene diensten wordt gezien als een nevenactiviteit. Uitoefening daarvan is mogelijk, mits wordt voldaan aan de voorwaarden. Opmerking P: Een bestaand agrarisch bouwvlak voldoet aan de minimale wettelijke afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Hervestiging van een bedrijf is hier mogelijk zonder dat dit gevolgen voor de omgeving heeft. Bij uitbreiding van bouwvlakken wordt getoetst aan de milieuhygiënische voorschriften. Het realiseren van nieuwe agrarische bouwvlakken is niet toegestaan. Opmerking Q: Hiervan is kennis genomen. Opmerking R: Uitgangspunt van de saneringsregeling is om door vermindering van de bebouwing de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Indien mogelijkheid tot gedeeltelijke herbouw niet wordt geboden, stimuleert dit niet om oude, ontsierende bebouwing te slopen. Opmerking S: De bedrijvenlijst is geactualiseerd.
5. LTO-Noord	A. Grootte bouwblok In de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan zal het aantal agrarische bedrijven verder afnemen; óók in de gemeente Soest. Daar naast zal een deel van de agrarische bedrijven die zich verder ontwikkelen genoeg hebben aan de bouwblokgrootte die het bestemmingsplan biedt. Een ander deel van die bedrijven zal zich verder willen ontwikkelen. LTO vindt het belangrijk dat ook die laatste groep ondernemers met het nieuwe bestemmingsplan uit de voeten kan. Een doorgroeimogelijkheid naar een bouwblok van twee hectare is daarvoor belangrijk, maar dat geldt niet alleen voor de bedrijven in de Eempolder, maar evenzeer voor de andere agrarische bedrijven. Aan de Birkstraat zit momenteel al een melkveebedrijf met een bouwblok van 1,5 hectare. Juist vanuit het oogpunt van behoud van het agrarische karakter van dit landschappelijk overgangsgebied, is het van belang om ook in de andere delen van Soest de resterende doorgaande bedrijven voldoende te faciliteren. Het voorontwerpplan biedt daar geen enkele ontwikkelingsruimte. LTO verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen. B. Landschappelijke inpassing LTO is van harte voorstander van een goede ruimtelijke kwaliteit van de erven, zeker van de grotere. Maar een groenstrook van minimaal vijf meter breed in de lengterichting van de stallen, is wel een erg rigide uitwerking daarvan. Bovendien ontbreekt de relevantie om aan zo'n strook de bestemming Groen te koppelen. Aan een goede landschappelijke inpassing kan natuurlijk op verschillende manieren invulling gegeven worden. LTO verzoekt om in het bestemmingplan op te nemen dat bij uitbreiding van het bouwvlak een beplantingsplan opgesteld moet worden. Om het aspect lichtuitstraling uit te werken, doet LTO de suggestie om het laten opstellen van een belichtingsplan op te nemen. C. Plattelandswoning Om de resterende doorgaande bedrijven te faciliteren, is het van belang dat vrijkomende voormalige agrarische bedrijfswoningen door

particulieren kunnen worden bewoond, zonder dat zij de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de directe omgeving in de weg zitten. Daarvoor is het begrip Plattelandswoning in de wet geïntroduceerd. Dat geeft het college de bevoegdheid om de bestemming van een agrarische bedrijfswoning te wijzigen in plattelandswoning. LTO verzoekt een wijzigingsbevoegdheid hiervoor op te nemen. D. Biologische landbouw De omschakeling naar een biologische bedrijfsvoering kan voor sommige bedrijven een aantrekkelijke ontwikkelingsrichting zijn. De relevantie, voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit type bedrijfsvoering, ontgaat ons echter. Omdat het in de plantekst wordt genoemd, bijvoorbeeld in relatie tot de zonering in deelgebieden, wordt verzocht dit te verduidelijken. E. Bouwhoogten Het voorontwerpplan kent een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. In het plan is vervolgens geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de komende jaren is met name de maximale nokhoogte te laag om te kunnen voldoen aan de eisen van dierenwelzijn en diergezondheid. Juist met het oog op deze aspecten is een goede verhouding tussen stalbreedte, dakhelling en nokhoogte van groot belang voor een goede natuurlijke ventilatie van de stal. Er wordt in de regels wel gerelateerd aan de bouw van innovatieve stalsystemen, maar dan alleen ten behoeve van serrestallen en/of boogstallen. De komende jaren zullen echter ook stallen gebouwd gaan worden, met veel meer ruimte per koe, maar naar verwachting met een traditioneel zadeldak. Die stallen zullen breder en hoger zijn. LTO verzoekt daarom voor bedrijfsgebouwen een maximale nokhoogte van 12 meter op te nemen, met een afwijkingsbevoegdheid van 10% van deze. F. Maïsteelt Bij de gebruiksregels valt op dat de teelt van ruwvoedergewassen in het geheel niet is toegestaan. Waarschijnlijk wordt hiermee bedoeld snijmaïs. Dit gaat natuurlijk veel te ver. Bij een gezond en gevarieerd rantsoen voor het melkvee hoort ook een bepaalde hoeveelheid snijmaïs. Dat moet voor een belangrijk deel op het eigen bedrijf geteeld kunnen worden. Dat is ook van belang binnen het nieuwe Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (vanaf 2014). Om in aanmerking te komen voor inkomensondersteuning zullen veehouders aan bepaalde vergroeningseisen moeten voldoen. Eén van die eisen is in dat verband voldoende vruchtwisseling, die bereikt wordt met de teelt van ten minste drie verschillende gewassen. Het zou een grote slag zijn voor de veehouderij, als snijmaïs in dat verband niet geteeld zou kunnen worden, terwijl het wenselijk is vanuit de vergroeningseisen en noodzakelijk vanuit de bedrijfsvoering. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen. G. Archeologie LTO gaat ervan uit dat de werkzaamheden die tot het normale agrarische beheer en onderhoud worden gerekend, inclusief bijvoorbeeld de aanleg of vervanging van drainage, zijn vrijgesteld van een vergunnings- en onderzoeksplicht. Daarnaast wordt erop gewezen dat in Eemland een ruilverkaveling heeft gespeeld. In dat kader zijn nogal wat kavelaanvaardings- en kavelverbeteringswerkzaamheden, met overheidssubsidie, uitgevoerd. Daarvan moet ongetwijfeld op het gemeentehuis nog documentatie te vinden zijn. LTO verzoeken om in ieder geval die percelen te vrijwaren van een onderzoeksplicht. Tevens wordt verzocht om terughoudend te zijn met een onderzoeksplicht voor de bouwblokken. De grond is hier door eerdere bouwwerkzaamheden al vaak dusdanig geroerd, dat de aanwezigheid van archeologische waarden onwaarschijnlijk is. H. Windmolens

	Op dit moment is windenergie eigenlijk de enige vorm van duurzame energie waarvan de investering zonder subsidie binnen een redelijke termijn kan worden terugverdiend, althans bij de bouw van molens van een bepaalde hoogte. Als agrarische sector wil LTO graag bijdragen aan de productie van duurzame energie. Wij verzoeken u dan ook om windmolens bij agrarische erven toe te staan tot een hoogte van 30 meter. Landschappelijk hoeft dat geen probleem te zijn, omdat daarmee juist de erven in de open ruimte verder worden benadrukt en versterkt. REACTIE GEMEENTE: Opmerking A: In het bestemmingsplan wordt bij recht bouwvlakken opgenomen van 1,5 ha voor de bedrijven in de Eempolder en 1 voor de overige bedrijven. Voor 1 bedrijf aan de Birkstraat is ook 1,5 ha opgenomen. Voor alle bedrijven geldt dat het bouwvlak met 0,5 bij wijziging kan worden vergroot. Opmerking B: De gebiedsvisie en de daarop gebaseerde bijlage 1 bij de planregels vormt de basis voor de landschappelijke inpassing. Opmerking C: Voor de plattelandswoning is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Opmerking D: Juridisch wordt geen onderscheid gemaakt tussen biologische bedrijfsvoering en andere bedrijfsvoering. Opmerking E: Voor bedrijfsgebouwen gelden gangbare bouwmaten van 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. Voor innovatieve stalsystemen mogen de maten met 2 meter worden verhoogd. Opmerking F: Gezien de landschappelijke waarden en de openheid van de Eempolder is maasteelt niet gewenst. Opmerking G: Het beleid is om terughoudend te zijn met de onderzoeksplicht. Opmerking H: Windmolens zijn op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid niet toegestaan.
6.	Natuurmonumenten/Natuur en Milieufederatie Utrecht A. Kernrandzone Wieksloterweg De kernrandzone langs de Wieksloterweg is een grote uitdaging. Hier wil met name Natuurmonumenten samen met de betrokken particulieren, gemeente, provincie en waterschap zoeken naar mogelijkheden om de wensen van particulieren in samenhang met de natuur- en landschapswaarden- en doelen van het gebied te realiseren. De uitdaging ligt hier om de natuurwaarden van het Soesterveen op de lange termijn te behouden. Hiervoor heeft Natuurmonumenten laten onderzoeken wat er nodig is om de huidige waarden veilig te stellen. Dit onderzoek dient voor Natuurmonumenten als basis. Momenteel is het natuurgebied Soesterveen klein en kwetsbaar. Bij het versterken van dit natuurgebied wordt het gebied minder kwetsbaar en kan er ook een recreatieve ontsluiting worden gerealiseerd. In de gezamenlijke zoektocht om de natuur- en recreatieve waarden in de kernrandzone langs de Wieksloterweg te realiseren via de Rood voor Groen benadering zullen we de verschillende belangen in beeld moeten brengen en keuzen moeten maken. Dat zal niet altijd eenvoudig zijn. We vragen de gemeente om ruimte in het bestemmingsplan te laten om deze keuzen te maken en tevens goed te verankeren dat het eventueel toekennen van rode ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als een daadwerkelijke versterking van de natuur- en recreatieve waarden plaats hebben gevonden en duurzaam zijn veiliggesteld, inclusief de financiering van het beheer. Op pagina 40 van de toelichting wordt ook ingegaan op deze kernrandzone: gemeente en provincie willen als testcase voor het gebied Wieksloterweg gezamenlijk beleid ontwikkelen en uitvoeren. Het gaat daarbij om een integraal plan met natuurontwikkeling, recreatieve ontsluiting en een bescheiden toevoeging van rode functies. Integraal onderdeel van het plan is financiële uitvoerbaarheid. Natuurmonumenten wil graag bij de planvorming betrokken worden en daar een actieve bijdrage aanleveren. Verder is Natuurmonumenten natuurlijk benieuwd naar de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid, waarvoor in artikel 58.7 een eerste aanzet is gegeven.

B. Eigendommen Natuurmonumenten Bij bestudering van de plankaart is gebleken dat niet alle eigendommen van Natuurmonumenten als Natuur zijn bestemd. Verzocht wordt de gronden van Natuurmonumenten wel als Natuur te bestemmen. Het gaat om gronden in Soesterveen, Op Hees en De Birk. Als bijlage sturen wij een kaart mee waarop de eigendommen van Natuurmonumenten zijn ingetekend. Voor de duidelijkheid: op de kaartbijlagen staan in rood de eigendommen waarop geen regulier pachtcontract rust en die dus daadwerkelijk als natuurgebied zijn ingericht en als zodanig beheerd worden. De regulier verpachte gronden zijn groen ingetekend. C. Wijzigingsbevoegdheid Natuur In aanvulling op het voorgaande wil Natuurmonumenten een opmerking maken bij de regels. In en rond Soest zijn verschillende plannen voor natuurontwikkeling in uitvoering. In dat kader is het de bedoeling dat Natuurmonumenten in de planperiode meer gronden zal verwerven. De regels maken het mogelijk om deze gronden de bestemming Natuur te geven. Dat kan echter pas als de gronden in eigendom zijn overgedragen (zoals in artikel 3.7.2). Natuurmonumenten kan zich voorstellen dat het voldoende is als er duidelijkheid bestaat over de verwerving van de gronden en verzoeken u de regels op die wijze aan te passen. Duidelijkheid over de overdracht van de gronden kan ook blijven uit bijvoorbeeld een voorlopig koopcontract of schriftelijke verklaring. D. Agrarische bestemmingen en natuurwaarden Alle agrarische gronden zijn bestemd als "Agrarisch met waarden". Tot onze verbazing beperken de te beschermen waarden zich daarbij tot de "visueel-ruimtelijke kwaliteiten" en zijn de natuurwaarden geheel weggefallen. Verzocht wordt de bescherming van de natuurwaarden binnen de verschillende agrarische bestemmingen (weer) op te nemen en de verschillende flexibiliteitsbepalingen aan de natuurwaarden te toetsen. De cultuurhistorische en archeologische waarden zijn door middel van aparte dubbelbestemmingen geregeld. E. Deskundig advies Bij de ontheffingen en wijzigingen is een belangrijk toetsingscriterium dat de visueel-ruimtelijke kwaliteiten niet onevenredig mogen worden aangetast. Het valt ons op dat daarbij in sommige gevallen het advies van een deskundige voorgeschreven is. Voorgesteld wordt om in alle gevallen een deskundigenadvies te vragen. F. Nieuwe agrarische bouwvlakken Op de plankaart zijn in de Eempolder twee nieuwe agrarische bouwvlakken ingetekend. Dat verbaast. In de eerste plaats omdat in de toelichting nadrukkelijk vermeld staat dat geen nieuwe agrarische bouwvlakken mogelijk zijn. Het gemeentelijk beleid is immers gericht op hergebruik bestaande agrarische bedrijven. In de tweede plaats omdat in de toelichting nergens van deze nieuwe bouwvlakken gewag wordt gemaakt. G. Wijzigingsbevoegdheid voor agrarische bouwvlakken van 2 ha In de agrarische bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de omvang van agrarische bouwvlakken te vergroten tot maximaal 2 ha. Daar is Natuurmonumenten niet mee eens. De laatste jaren is de discussie over schaalvergroting in de landbouw steeds intensiever geworden. Geconstateerd wordt dat het maatschappelijk draagvlak voor die vedergaande schaalvergroting steeds meer afneemt. Het resultaat van de discussie op provinciaal niveau is terug te vinden in het voorontwerp van de nieuwe PRS en bijbehorende verordening. Agrarische bedrijven mogen in principe groeien tot

een bouwvlak van maximaal 1,5 ha. Daarbij is, voor grondgebonden bedrijven en alleen onder de nodige voorwaarden (zoals ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid), een doorgroei naar maximaal 2,5 ha mogelijk. Natuurmonumenten accepteert op dit punt het provinciale beleid. Natuurmonumenten pleiten ervoor de maximale omvang van de agrarische bouwvlakken te beperken tot 1,5 ha en alleen onder de nodige voorwaarden grotere bouwvlakken toe te staan, aansluitend op de PRS en PR. H. Omgevingsvergunning overschrijding bouwvlak Door middel van een omgevingsvergunning (ontheffing) mogen de ingetekende bouwvlakken binnen de agrarische bestemmingen met maximaal 25 meter overschreden worden (zoals in artikel 4.3.1). Die maat van 25 meter is veel te groot. Door de relatief lange en smalle bouwvlakken in het plangebied worden daardoor uitbreidingen met soms wel 50% mogelijk. Dergelijke ingrijpende aanpassingen horen in een wijzigingsbevoegdheid thuis, zoals is opgenomen in artikel 4.7.1. De ontheffingsmogelijkheid zou beperkt moeten worden tot daadwerkelijk ondergeschikte overschrijdingen. En in ieder geval moet bij overschrijding van de bouwgrenzen de voor de voor betreffende bestemming geldende maximum oppervlakte van de bouwvlakken in acht worden genomen. I. Omgevingsvergunning voor schuilstallen In de agrarische bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning (ontheffing) schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren toe te laten. Natuurmonumenten pleit ervoor deze regeling te laten vervallen en naar een andere regeling te zoeken. De agrarische gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Dat houdt in dat het hobbymatig houden van dieren als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. Alleen al om die reden kan de ontheffing geen stand houden. Belangrijker is dat alle agrarische gronden belangrijke landschappelijke waarden hebben en dat het "overall" kunnen bouwen van schuilgelegenheden daar niet in past. Niet alleen de schuilgelegenheden zelf, maar ook de daarbij voorkomende stobalen, meshopen en andere voorzieningen betekenen een verrommeling van het landschap. Natuurmonumenten is er zich van bewust dat een deel van de agrarische gronden alleen nog hobbymatig gebruikt wordt en kunnen ons daarom voorstellen dat daar in het bestemmingsplan rekening mee wordt gehouden. Daarom wordt voorgesteld de daarbij behorende bouwbehoefte binnen de woonbestemming (of andere bestemmingen met bouwmogelijkheden) op te lossen. J. Nevenfuncties bij agrarische bedrijven en andere functies Voor de regeling van de "nevenfuncties bij agrarische bedrijven" en "de niet-agrarische vervolgfuncties" zijn de toegelaten activiteiten overgenomen uit de Verordening kleinschalige nevenactiviteiten. De opsomming van activiteiten uit de verordening kan niet op deze wijze in het bestemmingsplan opgenomen worden. Het doel van de regelingen in de verordening en het bestemmingplan is immers heel verschillend. De verordening is immers niet bedoeld om de planologische toelaatbaarheid van de functies te toetsen, maar om de nevenactiviteiten in het kader van het milieuspoor (geur) gelijk te stellen aan de agrarische activiteiten. Natuurmonumenten pleit ervoor de regeling kritisch te bezien. Zo lijkt een maximale oppervlakte voor een caravanstalling van 300 m2 aan de krappe kant, maar voor een aannemersbedrijf juist weer erg veel. Daarnaast zou een onderscheid gemaakt moeten worden tussen activiteiten die alleen inpandig plaats vinden en activiteiten die (groten)deels ook buiten de bestaande bebouwing gebeuren, zoals paardenpension (buitenrijbak) en kleinschalige verblijfsrecreatie. K. Wijzigingsbevoegdheid niet agrarische vervolgfuncties In de regels is een regeling opgenomen om een zinvol hergebruik van agrarische gebouwen na een bedrijfsbeëindiging mogelijk te maken. Net als bij de Ruimte voor ruimteregeling geldt dat ook bij de deze mogelijkheden voor functiewijziging "economische waarde" wordt
--

toegevoegd. Net als bij de Ruimte voor ruimteregeling, dient daar ook iets tegenover te staan in de vorm van de sanering van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een redelijke norm, die ook in veel andere gemeenten gehanteerd wordt, is een slooppercentage van 50%. Op die wijze wordt ook aangesloten op de nieuwe PRS en PRV. L. Milieuhygiënische inpasbaarheid Bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen dient onder meer getoetst te worden of deze Milieuhygiënisch inpasbaar zijn. De gemeente heeft daarbij gekozen voor een brede invulling van het begrip milieuhygiënisch, zodat ook de toetsing aan de Natuurbeschermingswet eronder valt. Natuurmonumenten mist daarbij de toetsing aan de Flora- en faunawet en vooral de "nee- tenzij" toets in het kader van de EHS. M. Recreatiebedrijven De verschillende campings en andere recreatiebedrijven hebben in de regels ieder een eigen artikel gekregen. Het valt ons daarbij op dat voor vergelijkbare bedrijven verschillende regelingen en formuleringen zijn gebruikt. Dat komt duidelijkheid niet ten goede en leidt ook tot enkele belangrijke hiaten. • In de toelichting is aangegeven dat voor de recreatiebedrijven alleen het huidige gebruik gewenst is. Dat huidige gebruik dient daarom in de regels vastgelegd te worden. Het gaat daarbij met name om het vastleggen van het aantal kampeermiddelen en de grootte van de staanplaatsen. • De recreatiebedrijven liggen in of direct tegen de EHS. Op de bedrijven zullen natuurwaarden aanwezig zijn. Deze natuurwaarden dienen ook door middel van het bestemmingsplan beschermd te worden. De bescherming kan niet beperkt worden tot een formele toets aan de natuurwetgeving. • Bij alle bedrijven dient de permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeermiddelen expliciet uitgesloten te worden. N. Woningssplitsing Het plan biedt de mogelijkheid om grote woningen te splitsen. In waardevolle panden kunnen zelfs twee extra woningen worden toegelaten. Juist om de karakteristiek en waarden van deze panden te behouden en te beschermen is een goed inrichtingsplan van groot belang. Het gaat daarbij om de ontsluiting vanaf de weg, de ligging van de tuinen, het parkeren, de situering van de bijgebouwen en de beplanting. Natuurmonumenten pleit ervoor om bij de betreffende bepalingen de opstelling van een integraal inrichtingsplan voor te schrijven en dit plan door een externe deskundige te laten toetsen. O. Nevenfuncties bij burgerwoningen De opmerkingen bij het toelaten van nevenfuncties bij agrarische bedrijven gelden in versterkte mate voor het toelaten van nevenfuncties bij burgerwoningen. Een maximum van 300 m² binnen de woonfunctie is veel te veel. En een deel van de opgenomen activiteiten past niet binnen de woonfunctie. Verzocht wordt deze regelingen nog eens kritisch te bezien. P. Algemene wijzigingsregels In de algemene wijzigingsregels van artikel 58 zijn vaak wel de mogelijkheden opgenomen, maar geen afwegingscriteria. Dat maakt dat het niet of nauwelijks mogelijk is een aanvraag te weigeren of nader eisen te stellen. Het gaat daarbij met name om een toetsing aan de waarden op en rond de betrokken locaties. Q. Handhaving
--

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zou handhaving een integraal onderdeel van de werkzaamheden uit moeten maken. Daar wordt in de toelichting niet op ingegaan. Het gaat met name om situaties waar nu al afgeweken wordt van bestemmingsplan en hoe de gemeente daartegen op gaat treden. Overgangsrecht is prima, maar niet bedoeld voor situaties waartegen nog opgetreden kan worden. Een voorbeeld is de situatie rond het agrarische bedrijf aan de oostzijde van de Hooiweg, met onder andere volkstuinen en gebouwen buiten het bouwvlak. REACTIE GEMEENTE: Opmerking A: Het beleid voor de kernrandzone Soesterveen/Hees zal via een structuurvisie verder worden uitgewerkt. Zie hoofdstuk 4.12 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Inspreker is daarbij betrokken. Opmerking B: Eigendommen van natuurmonumenten vallen onder de bestemming 'Bos - Natuur'. Weilanden die agrarisch worden gebruikt zijn bestemd als 'agrarisch met waarden'. Opmerking C: Wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan geregeld. Daarbij is bepaald dat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt als een overeenkomst is gesloten. Opmerking D: Natuurwaarden zijn opgenomen in de agrarische bestemming. Opmerking E: Planregels zijn verduidelijkt. Opmerking F: In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe agrarische bouwvlakken opgenomen. Opmerking G: In het bestemmingsplan zijn bij recht bouwvlakken opgenomen van 1,5 ha in de Eempolder en verder van 1 ha in het overige gebied van de gemeente. Het bestemming regelt dat bouwvlakken met een wijzigingsbevoegdheid mogen worden vergroot met 0,5 ha. Opmerking H: De maat van 25 meter is gehandhaafd. Het gaat om een afwijkingsbevoegdheid die niet hoeft te worden gebruikt. De noodzaak van de afwijking zal moeten worden aangetoond. En zal moeten passen in de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Opmerking I: De afwijkingsbevoegdheid voor schuilstallen is gehandhaafd om het hobbymatig houden van dieren mogelijk te maken en om het dierenwelzijn te bevorderen. Door schuilstallen te koppelen aan een oppervlaktemaat wordt verrommeling voorkomen. Opmerking J: Voor de niet-agrarische nevenfuncties is de limitatieve lijst geschrapt. Er is nu gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid waarbij niet met name genoemde functies onder voorwaarden mogelijk is. Een voorwaarde is dat de nevenfunctie ondergeschikt moet zijn aan de agrarische hoofdfunctie en daarom niet meer mag bedragen dan 300 m2 netto vloeroppervlak in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Opmerking K: Voor vervolgfuncties binnen de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met voorwaarden. De vervolgfuncties zijn niet met name genoemd. Opmerking L: Flora en Fauna is als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing nodig en daarmee geborgd. Opmerking M: De recreatiebedrijven zijn ingepast. De Natuurwaarden zijn geregeld. Permanente bewoning is uitgesloten. Opmerking N: Het inrichtingsplan is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Opmerking O: Nevenfuncties bij burgerwoningen zijn beperkt. Voor woning met de aanduiding voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dezelfde functies worden toe als voor de agrarische bedrijven. Opmerking P: Voor elke wijziging moet een ruimtelijke onderbouwing worden overgelegd. Daar in moet ook aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Opmerking Q: Handhaving is in de gemeente Soest een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk beleid. Waar nodig zal ook handhavend worden opgetreden.
