

GEANONIMISEERD

Nota van zienswijzen

**Bestemmingsplan Ferdinand Huycklaan tussen 9 – 11 en
Peter van den Breemerweg 6.**

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

GEANONIMISEERD	1
1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Overzicht van wijzigingen	21

1. Inleiding

Vanaf 5 september 2019 tot en met 16 oktober 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan tussen 9 - 11 en Peter van den Breemerweg 6' ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat over het bouwen van een woning aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 - 11 en het wijzigen van de bestemming agrarisch bedrijf voor het perceel Peter van den Breemerweg 6 in een woonbestemming waarbij ter compensatie bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en natuur wordt gerealiseerd.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Nr.	ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze: 1. "Op 7 februari 2019 is door de gemeenteraad besloten dat er niet gebouwd mag worden ten zuiden van de Peter van den Breemerweg in het landelijke gebied. Vanwege het feit dat het uitzicht op de polder niet belemmerd mag worden, mocht er geen boerderij aan de zuidkant van de Peter van den Breemerweg gebouwd worden. Het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11 ligt ten zuiden van de Peter van den Breemerweg. Waarom zou hier in de toekomst dan wel gebouwd mogen worden? 2. In het huidige coalitieakkoord is besloten dat er niet gebouwd mag worden buiten de rode contouren. Dit gebeurt nu wel door te bouwen tussen nummer 9 en 11. 3. Ruime doorzichten: staande rechts van het beoogde perceel, voor het huis van nr. 9, wordt door de aan te leggen boomgaard het zicht richting Peter van den Breemerweg wel degelijk belemmerd. 4. Staand vóór het perceel wordt door de bouw van het huis en de aanleg van de boomgaard ook het zicht naar de achterliggende polderlandschap belemmerd, verdwijnt zelfs helemaal. Nu is er een goede doorkijk. Ook hier wordt weer afgeweken van de eis op ruime doorzichten. 5. Wat ons ook stoort is dat de rechtsgelijkheid in het gedrang is. De vorige eigenaren van de grond hebben dit perceel verkocht omdat zij op deze plek geen bouwvergunning kregen. Waarom zou de huidige eigenaar deze wel krijgen. 6. Doordat de aankondiging in de vakantieperiode plaatvond, lijkt het erop dat er nu stilletjes een plan wordt goedgekeurd. Terwijl de gemeente weet dat bij vorige plannen, zoals de boerderij voor van Dorrestein en de plannen voor bouw van een kleinschalig zorgcentrum aan het begin van de Ferdinand Huycklaan, veel protesten zijn geweest betreffende het uitzicht op de polder. 7. Betreffende de locatie aan de Peter van den Breemerweg 6. Hier wordt de hooiberg (nr 2) meegenomen in het totaal aantal vierkante meters dat gesloopt moet worden, in verband met de ruimte voor ruimte-regeling. Dit is onjuist omdat deze hooiberg op het grondgebied van Amersfoort staat. Het te slopen aantal meters is dus minder dan 600m2. 8. Rond de bestaande woning is gras ingetekend, op dit moment is dit gewoon weiland, wij zien als een wel een heel ruime invulling van nieuwe natuur. Het bosje wat in de hoek is geplaatst is meer het einde van een grote tuin, zoals we veel in de omgeving zien. 9. Volgens ons is het toch zo dat de "Ruimte voor ruimte-regeling" op dezelfde plaats moet worden uitgevoerd? " Reactie gemeente: 1. De beide situaties zijn niet met elkaar te vergelijken. Het raadsbesluit was op 7 februari 2019 genomen in het kader van de zoektocht naar een locatie voor een agrarisch bedrijf. Tegenover de bouw van dit agrarische bedrijf stond geen enkele vorm van compensatie. Er was sprake van een totale nieuwbouw en toename aan viekantemeters bebouwing. In de regel is zelf bij een volwaardig agrarisch bedrijf circa 1 hectare aan bebouwing mogelijk. Formeel is deze vorm van realisatie niet geregeld in ons

	bestemmingsplan of middels de provinciale regels. De situatie aan de Ferdinand Huycklaan betreft de bouw van een woning waartegenover compensatie staat in de vorm van sloop van bestaande bebouwing en natuuraanleg. Deze vorm van nieuwbouw is wel geregeld. Zowel in ons bestemmingsplan als in de provinciale regels. 2. Het coalitieakkoord geeft aan dat er geen medewerking verleend zal gaan worden aan woningbouw buiten de rode contour/in de polder. Vanzelfsprekend geldt dit niet waar woningbouw al mogelijk is of waar een regeling voor woningbouw is getroffen zoals de ruimte-voor-ruimte regeling. 3. en 4. Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe woning op de locatie Peter van den Breemerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslippen van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone. Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Breemerweg 6. 5. Zonder compensatie is op deze locatie nog steeds geen bebouwing mogelijk. 6. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan was van 5 september tot en met 16 oktober 2019. Dit is niet direct een vakantieperiode. Bovendien verbiedt de wet de publicatie in de vakantieperiode niet. 7. Alle bebouwing die wordt afgebroken staat binnen de grenzen van de gemeente Soest. Ook de hooiberg. 8. Het bedoelde gebied heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied de bestemming Agrarisch met waarde en krijgt op grond van het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Bos-Natuur. Op het perceel wordt nieuwe natuur ontwikkeld die aansluit bij de ecologische verbindingszone Coelhorst-Brinkhoven. Op dit perceel wordt circa 5.700 m2 nieuwe natuur ontwikkeld. De elzen en eiken die al aanwezig zijn op het perceel blijven behouden. De aanleg van de natuurontwikkeling op de Peter van den Breemerweg 6 bestaat uit de aanleg en herstel van de volgende natuur-/landschapselementen: - Aanleg van een bosje in de meest westelijke hoek van het perceel; - Aanleg van een poel/brede sloot op de voormalige perceelscheiding met kruidenrijke oevers; - Aanleg van een houtsingel/struweel langs de spoorlijn; - Herstel van de eiken oprijlaan naar de boerderij. Voor de aanleg van de beplanting op het perceel wordt gebruik gemaakt van potentieel natuurlijke vegetatie. De poel wordt ingericht met een flauwe oever op de zonkant en krijgt voldoende diepte, zodat de poel een meerwaarde vormt voor de amfibieën. Daarnaast betreft het grasland een kruidenrijk grasland. Duidelijk niet alleen een grasland! 9. Nee dat is onjuist. Zie hiervoor artikel 3.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2	Zienswijze:

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan tussen 9-11 en Peter van den Bremerweg 6'

Cliënt woont op ongeveer 100 meter afstand van het plangebied en heeft vanuit zijn woning direct zicht op de te bouwen woning. Het plan heeft daarom voor cliënt nadelige gevolgen. Zijn zienswijze wordt hieronder toegelicht.

Cliënt verliest zijn uitzicht

Cliënt kijkt op dit moment vanuit zijn woning via de Kerkdwarsstraat precies uit op de landerijen achter de Ferdinand Huycklaan. Dit rustgevende groene uitzicht is een van de redenen waarom cliënt zijn woning heeft gekocht. Met de komst van een nieuwe woning binnen het bouwvlak in de aangewezen 'wonen' bestemming zal dit uitzicht verdwijnen zoals u kunt zien op de schets in de **bijlage**. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de woning en niet meer op de landerijen. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

De woning van cliënt wordt minder waard

Het verdwijnen van het groene uitzicht zorgt ervoor dat de woning van cliënt in waarde zal dalen. Met deze schade voor cliënt en andere omwonenden wordt geheel geen rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan. Uw gemeente heeft weliswaar een planschaderisico-overeenkomst met de initiatief nemende partij gesloten, maar dat ontslaat de gemeente niet van haar verplichting om een goede ruimtelijke ordening na te streven. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Cliënt heeft een alternatieve oplossing bedacht

Er is een oplossing die de bouw van de woning mogelijk maakt, maar de inbreuk op het uitzicht van cliënt vermindert. Zoals u kunt zien op de schets in de **bijlage**, wordt de woning in de hoek van het zicht van cliënt geplaatst. Als ervoor wordt gekozen om het bouwvlak, en daarmee ook de omringende bestemming 'wonen', circa acht meter naar voren te plaatsen (buiten het zicht van cliënt), dan zal cliënt zijn vrije zicht op de landerijen behouden. Ook zal cliënt dan nauwelijks zicht hebben op eventueel later te bouwen bijbehorende bouwwerken op de bestemming 'wonen'.

De oplossing getuigt van goede ruimtelijke ordening, nu het bouwvlak zich over bijna honderd meter strekt. Vijf meter naar voren maakt nauwelijks een verschil voor de initiatiefnemer maar maakt wel een wereld van verschil voor cliënt.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan zoals het er nu ligt niet vast te stellen.

En anders vraagt hij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen."

Reactie gemeente:

Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe woning op de locatie Peter van den Bremerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslibben van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone.



Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat

dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Breemerweg 6.

Belangrijk is dat de huidige groene voorruimte grenzend aan de Ferdinand Huycklaan wordt gerespecteerd. Dit door de woning midden of achter op de kavel te zetten. Ook dient de woning met de kopse kant naar de Ferdinand Huycklaan te zijn gericht zodat er op kavelniveau toch nog doorzichten langs de woning richting het open landschap kunnen blijven bestaan.

Het uitzicht vanaf de Olijkeweg 38 naar de Ferdinand Huycklaan is volgens Google maps minimaal. Zie onderstaande foto:



De indiener van de zienswijze is ook om een foto vanuit de woonkamer gevraagd. Hij heeft onderstaande foto ingediend die wel erg ver is ingezoomd:



Als Soest is toen de volgende foto gemaakt vanaf het trottoir voor de woning Olijkeweg 38:



Gezien vanaf de woning Olijkeweg 38 is geen sprake van een verlies van uitzicht. De afstand is vanaf de voorgevel van de woning tot aan het bouwvlak aan de Ferdinand Huycklaan 123 meter. Deze afstand en het witte pand ervoor leidt niet tot een zodanig verder verlies van uitzicht dat dit een verplaatsing van het bouwvak rechtvaardigt. Het uitzicht wordt geblokkeerd. Wij zijn van mening dat de afstand zo groot

	is dat er geen sprake is van een onaanvaardbare wijziging voor reclamant. Voor ons is er geen reden het bouwvlak te verplaatsen. Het mogelijk indienen van een schadeclaim kan in een aparte procedure. Niet in deze. Maar er is wel degelijk een goede ruimtelijke afweging aan de besluitvorming van het bestemmingsplan voorafgegaan. Zie het gestelde hiervoor. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3	Zienswijze: "Tot onze grote verbazing lezen we in de Soester Courant dat de gemeente Soest voornemens is een vergunning af te geven voor het bouwen van een nieuw woonhuis op het perceel Ferdinand Huycklaan tussen huisnummers 9-11. Recent, op 7 februari 2019, is door de gemeenteraad Soest inzake de bedrijfsvoering van boer Van Dorrestein besloten dat er niet gebouwd mag worden ten zuiden van de Peter van den Bremerweg en/ of buiten de rode contouren. Het perceel Ferdinand Huycklaan tussen 9-11 ligt en ten zuiden van de Peter van den Bremerweg en buiten de rode contouren. Daarnaast wordt er in het plan gesteld dat de impact van bebouwing op het aangrenzende open landschap van het Eemland en de verdichting minimaal is. Deze mening delen wij niet. Het is voor ons onbegrijpelijk dat voor het bouwen van een nieuw woonhuis op perceel Ferdinand Huycklaan tussen 9-11 wel een vergunning afgegeven zou kunnen worden en voor boer Van Dorrestein niet. In onze optiek is dat "meten met twee maten". Naar onze mening is dit niet rechtvaardig. Wij hebben voor het plan dan ook geen enkel begrip/draagvlak en tekenen hierbij daarom bij deze bezwaar aan." Reactie gemeente: De beide situaties zijn niet met elkaar te vergelijken. Het raadsbesluit was op 7 februari 2019 genomen in het kader van de zoektocht naar een locatie voor een agrarisch bedrijf. Tegenover de bouw van dit agrarische bedrijf stond geen enkele vorm van compensatie. Er was sprake van een totale nieuwbouw en toename van viekantemeters aan bebouwing. In de regel is zelf bij een volwaardig agrarisch bedrijf circa 1 hectare aan bebouwing mogelijk. Formeel is deze vorm van realisatie niet geregeld in ons bestemmingsplan of middels de provinciale regels. De situatie aan de Ferdinand Huycklaan betreft de bouw van een woning waartegenover compensatie staat in de vorm van sloop van bestaande bebouwing en natuuraanleg. Deze vorm van nieuwbouw is wel geregeld. Zowel in ons bestemmingsplan als in de provinciale regels. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	"Ik maak bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan dat gaat over het bouwen van een woning aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 – 11 en het wijzigen van de bestemming agrarisch bedrijf voor het perceel Peter van den Bremerweg 6 in een woonbestemming waarbij ter compensatie bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en natuur wordt gerealiseerd. Bij de Ferdinand Huycklaan tussen 9 – 11 wordt gerealiseerd." Reactie gemeente: Op 22 Oktober 2019 is om een nadere motivering gevraagd van de zienswijzen omdat de ingediende brief met zienswijze ongemotiveerd is. Nu deze niet zijn ontvangen binnen de gestelde termijn van twee weken kan deze niet worden ingebracht. In de term "zienswijze" ligt reeds een zekere motiveringseis besloten. In verband hiermee zal toch ten minste beknopt moeten worden aangegeven waarom de indiener zich niet met het ontwerpbestemmingsplan kan verenigen. Conclusie: De zienswijze is niet ontvankelijk.
5.	"In het ontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld dat initiatiefnemer grond gaat verkopen, later schrijft men dat de grond verkocht is. Dit geldt ook voor een gedeelte van de kavel aan de zijde van de Peter van den Bremerweg 6. Hier is ca. 0,75 ha al eigendom van de gemeente Amersfoort. Dit geldt ook voor de ca 11 ha aan de overzijde van nr. 6 wat al eigendom is van de gemeente Amersfoort. Deze grond is door initiatiefnemer verkocht begin 2017 en is mijns inziens niet relevant voor deze bestemmingswijziging zoals ik hieronder beschrijf. Op deze (ruim) 11 ha grond gaat de gemeente Amersfoort een zogenaamde verbindingzone realiseren. Maar deze verbindingzone is ter compensatie van de aanleg van "de Westtangent" in Amersfoort. Nu

wordt deze "Nieuwe Natuur" in dit bestemmingsplan tweemaal gebruikt ter compensatie. Dit kan niet de bedoeling zijn. Hiermee is deze "Nieuwe Natuur" totaal geen onderdeel voor dit ontwerpbestemmingsplan wat nu voorligt, wat wel in het ontwerpbestemmingsplan door initiatiefnemer wordt gesuggereerd. Ook is het nu niet duidelijk of dit bovenstaande daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Dit als uitgangspunt meenemen is niet passend en wordt ook niet geborgd in dit ontwerpbestemmingsplan.

Verder voldoet het ontwerpbestemmingsplan zoals terecht is aangegeven niet aan de sloopeis binnen de Ruimte voor Ruimte Regeling. Deze luidt dat je één woning mag bouwen wanneer je minimaal 1.000m² agrarische bebouwing sloopt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld dat er 766,36 m² wordt gesloopt. Dit uitgangspunt is niet juist, want gebouw 2 en 4 (dit is verbeeld in figuur 2.1) staan niet op grond van initiatiefnemer, maar op grond van de gemeente Amersfoort zoals eerder hierboven benoemd. Verder blijft gebouw 4 staan en hiermee is dit geen sloop waarvoor de regeling bedoeld is. De daadwerkelijke sloopmeters behorend bij dit ontwerpbestemmingsplan is maximaal 591,23m².

Tevens is niet aangetoond waarom de nieuwe woning niet wordt gebouwd op het perceel aan de Peter van den Bremerweg 6, waarvoor ruimschoots voldoende ruimte is op het perceel ondanks de aanleg van "Nieuwe Natuur". Er wordt immers 5.700 m² "Nieuwe Natuur" aangelegd en het perceel L 799 is II. 990 m². Het terugbouwen van de extra woning op het perceel waar gesloopt wordt is het eerste uitgangspunt in de regeling.

Zoals omschreven wordt er 5.700 m² nieuwe natuur aangelegd. Hoe dit in verhouding staat tot de voorwaarde van extraruimtelijke kwaliteit (in de PRV-artikel 4.7, lid 2 onder b; lid 4 onder b) welke gesteld is, wanneer er minder dan 1.000 m² wordt gesloopt, blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit leidt tot een precedentwerking, doordat mogelijke "andere" initiatiefnemers landbouwgrond kopen en dit deels om turnen naar "Nieuwe Natuur" en de mogelijkheid verkrijgen om buiten de rode contouren een huis te bouwen.

Verder is alleen een verbeelding van de "Nieuwe Natuur" met een beperkte toelichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het advies van de provincie is om bijvoorbeeld een erf consulente in te schakelen en het proces goed te borgen qua uitvoering van de kwaliteitsverbetering. In dit ontwerpbestemmingsplan ontbreekt dit. Het is niet duidelijk wat nu de extra kwaliteit is van de "Nieuwe Natuur" ten opzichte van het extra rood wat wordt gevormd door de extra woning. Er wordt gesproken van "geen" doorzichtlocatie op het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11. Er wordt verondersteld dat er een rij elzenbomen staan, waardoor er geen doorzicht is. Dit is in werkelijkheid echter anders. Het is wel degelijk een doorzichtlocatie en er staan wel geteld 5 bomen waarvan 3 op de hoek van het perceel. Er gaat dus degelijk wel een doorzichtlocatie verloren op de open polder. Ook zijn er door de gemeente Soest, onder de bezielende leiding van de stedenbouwkundige, in 2016 en 2017 cultuurhistorische inspiratiekaarten gemaakt. Deze cultuurhistorische inspiratiekaarten zijn op 5 juli 2017 met een veel belovende presentatie gedeeld in een bijeenkomst. Eén van deze kaarten geldt ook voor dit gebied aan de Ferdinand Huycklaan. Echter hiervan vind ik niks meer terug in dit ontwerpbestemmingsplan. Dat kan toch niet de bedoeling zijn van dit participatieproject wat door de gemeente Soest is georganiseerd in 2016 en 2017. In het huidige coalitieakkoord is besloten om niet te bouwen buiten de rode contouren. Dit gebeurt nu wel door te bouwen tussen nummer 9 en 11. Bij de bedrijfsverplaatsing van boer Van Dorresteyn zijn de bewoners in een ruim woongebied (Bewoners van de Peter van den Bremerweg, Ferdinand Huycklaan, Van Lenneplaan en Birkstraat) volledig op de hoogte gebracht door de gemeente Soest. Zelfs al voor er ooit een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hoe is het mogelijk dat dit nu niet gebeurt. Inzake de bovengenoemde zaak is op 7 februari 2019 besloten door de gemeenteraad niet te mogen bouwen ten zuiden van de Peter van den Bremerweg in het landelijke gebied. Het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11 ligt toch echt ten zuiden van de Peter van den Bremerweg.

Als laatste wil ik aangeven dat er in hoofdstuk 4.3 en 4.4 van de toelichting wordt gesproken van een bouw- en onderhoudsbedrijf op Ferdinand Huycklaan nummer 7. Nu is de bestemming van deze locatie een agrarisch bedrijf. Er wordt te makkelijk ervan uitgegaan dat er dichterbij al twee woningen zijn gelegen. Het is te simpel om te stellen dat hierdoor er een nieuwe woning kan worden toegevoegd in de huidige tijdgeest. De genoemde woningen zijn al decennialang daar aanwezig en waren oorspronkelijke agrarische bedrijven. Dit betreft een nieuwe burgerwoning met alle consequentie van dien."

Reactie gemeente:

De verkoop van de gronden aan de gemeente Amersfoort maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan noch van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning aan de Ferdinand Huycklaan. Net zomin als de natuuraanleg op deze gronden ten behoeve van de Ecologische verbindingzone.

In het bestemmingsplan is de eis gesteld dat er pas mag worden gebouwd als eerst de 633,48 m² aan

bebouwing wordt gesloopt en de natuur wordt aangelegd op het perceel Peter van den Breemerweg 6. Zie artikel 6.2.1.: de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen1' uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarde dat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden pas kan worden aangevangen:

1. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de 633,48 m² voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en blijven;
2. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de natuurontwikkeling is gerealiseerd, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

De aanvrager van het bestemmingsplan moet dus voldoen aan het plan door afbraak van de gebouwen genummerd 1, 2 en 3 zoals aangegeven in figuur 2.1 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gebouw 4 blijft gehandhaafd.

De nieuwe woning kan zeker op een andere plek worden gebouwd, als aangetoond wordt dat deze andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de nieuwe woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap. Ook ligt de Peter van den Breemerweg 6 dicht bij het bestaande bedrijventerrein van Amersfoort en het spoor waar geluidnormen geleden. Het is duidelijk dat de Peter van den Breemerweg 6 tegen de locatie voor de Economische verbindingszone aanligt die samen met de gemeente Amersfoort zal worden aangelegd. Een extra woning dicht tegen deze verbindingszone zou zeker niet leiden tot een versterking van het landschap.

De toelichting op artikel 3.11 van de PRV (na herijking) geeft helder aan dat afwijking van de genoemde sloopnormen van 1000 m² mogelijk is als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan volgens de toelichting onder andere worden gedacht aan:

- Herstel van landschapselementen;
- Versterking van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap) of lokale cultuurhistorische waarden;
- Realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- Oplossingen voor de wateropgave;
- Realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- Verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- Sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

De PRV schrijft niet voor wat de verhouding precies dient te zijn. Het gaat juist om de kwaliteit en niet om de kwantiteit van de natuurontwikkeling. Nu we bij de Peter van den Breemerweg aansluiten op de verbindingszone neemt die kwaliteit alleen maar toe. Hier is ook overleg over geweest met de provincie die positief heeft gereageerd.

De cultuurhistorische inspiratiekaart Kerkpad, Kerkebuurt en De Birkte gaat over het gebied waar de nieuwe woning gelokaliseerd is. Deze kaart zegt niets specifiek over het gebied aan de Ferdinand Huycklaan. Wel wordt als streefbeeld aangegeven een '... zowel groen als bebouwd lint, onderbroken door verrassingen als kleinschalige open veldjes, diepe open kavels ...' In casu is juist de afweging gemaakt in een totaalplaatje van afbraak, natuurontwikkeling en bebouwing in een bestaand lint.

Het coalitieakkoord geeft aan dat er geen medewerking verleend zal gaan worden aan woningbouw buiten de rode contour/in de polder. Vanzelfsprekend geldt dit niet waar woningbouw al mogelijk is of waar een regeling voor woningbouw is getroffen zoals de ruimte-voor-ruimte regeling.

De beide situaties Van Dorrestein en dit bestemmingsplan zijn niet met elkaar te vergelijken. Het raadsbesluit was op 7 februari 2019 genomen in het kader van de zoektocht naar een locatie voor een agrarisch bedrijf. Tegenover de bouw van dit agrarische bedrijf stond geen enkele vorm van compensatie. Er was sprake van een totale nieuwbouw en toename van vierkantemeters aan bebouwing. In de regel is zelf bij een volwaardig agrarisch bedrijf circa 1 hectare aan bebouwing mogelijk. Formeel is deze vorm van realisatie niet geregeld in ons bestemmingsplan of middels de provinciale regels. De situatie aan de Ferdinand Huycklaan betreft de bouw van een woning waartegenover compensatie staat in de vorm van sloop van bestaande bebouwing en natuuraanleg. Deze vorm van nieuwbouw is wel geregeld. Zowel in ons bestemmingsplan als in de provinciale regels.

Het is regel dat de dichtstbijzijnde woning ten opzichte van het bedrijf maatgevend is en dat met deze woning rekening moet worden gehouden. Aangezien er tussen de nieuwbouw en het bedrijf al woningen

	staan en ook als zodanig bestemd zijn moet daar eerst rekening mee worden gehouden. Hierdoor wordt door de nieuwbouw de bedrijfsvoering van het bedrijf op Ferdinand Huycklaan 7 niet geschaad. Het coalitieakkoord geeft aan dat er geen medewerking verleend zal gaan worden aan woningbouw buiten de rode contour/in de polder. Vanzelfsprekend geldt dit niet waar woningbouw al mogelijk is of waar een regeling voor woningbouw is getroffen zoals de ruimte-voor-ruimte regeling. De bedrijfsverplaatsing van Van Dorresteyn heeft binnen Soest en zeker in de polder veel aandacht gehad. Het nieuwe bedrijf was in o.a. de open polder gedacht. Deze zaak is geheel anders van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt. Hier is op grond van een bestaande regeling gekozen in te stemmen met het ontwerp. De impact op de bewoners van de gehele polder is hier veel minder. Daarom was er geen reden in een zo brede straal een aparte kennisgeving rond te sturen. Door de publicatie van de terinzagelegging is voldaan aan de wettelijke eisen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	"Hieronder onze zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Ferdinand Huycklaan tussen 9-11 en Peter van den Bremerweg 6: • In het ontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld dat initiatiefnemer grond gaat verkopen, later spreekt men over dat de grond verkocht is. Dit geldt tevens ook deels voor de zijde van de Peter van den Bremerweg 6. Hier is ca. 0,75 ha al eigendom van de gemeente Amersfoort. Hiermee gaat de gemeente Amersfoort een zogenaamde verbindingzone realiseren. Maar dit is ter compensatie van de aanleg van "de Westtangent" in Amersfoort. Hiervoor wordt ook de ca. 11 ha aan de overzijde van de Peter van den Bremerweg gebruikt. Nu wordt in dit bestemmingsplan tweemaal gebruik gemaakt van deze "natuur" compensatie. Dit kan niet de bedoeling zijn. Deze grond is al verkocht begin 2017. Hiermee totaal geen onderdeel voor dit ontwerpbestemmingsplan, wat wel door initiatiefnemer wordt gesuggereerd. • Ook is het nog steeds niet duidelijk of dit bovenstaande daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Dus dit als uitgangspunt meenemen is niet passend en wordt ook niet geborgd in dit ontwerpbestemmingsplan. • Verzoek initiatiefnemer voldoet niet aan de sloopeis binnen de Ruimte voor Ruimte Regeling waarbij je 1.000m² dient te slopen t.b.v. van één woning. Verondersteld wordt dat er 766,36 m² wordt gesloopt. Dit is niet juist, want gebouw 2 en 4 (verbeeld in figuur 2.1) staan niet op grond van initiatiefnemer, maar op grond van de gemeente Amersfoort. Daarnaast blijft gebouw 4 staan en dit is dus geen ontstenen waarvoor de regeling bedoeld is. Dit geldt mijns inziens ook niet ondanks de functiewijziging die dit gebouw krijgt. Uiteindelijk sloopt initiatiefnemer maximaal 591,23m². • Er is onvoldoende aangetoond waarom de nieuwe woning niet wordt gebouwd op het perceel aan de Peter van den Bremerweg 6, waarvoor ruimschoots voldoende ruimte is ondanks de aanleg van Nieuwe Natuur. Er wordt immers 5.700 m² Nieuwe Natuur aangelegd en het perceel L 799 is 11.990 m². Het terugbouwen van de extra woning is het eerste uitgangspunt in de regeling. Er wordt daar gesloopt waar de woning gebouwd wordt. • Er wordt 5.700 m² nieuwe natuur aangelegd. Hoe dit in verhouding staat tot de voorwaarde welke gesteld is, wanneer er minder dan 1.000 m² wordt gesloopt, blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit leidt tot een precedentwerking om te mogen bouwen buiten de rode contouren. Doordat mogelijke "nieuwe" initiatiefnemers landbouwgrond kopen en dit deels om turnen naar Nieuwe Natuur en hier tevens één woning mogen bouwen. • Er is alleen een verbeelding van de Nieuwe Natuur met een beperkte toelichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het advies van de provincie is om bijvoorbeeld een erf consulente in te schakelen en het proces goed te borgen qua uitvoering. In dit ontwerpbestemmingsplan ontbreekt dit. Het is niet duidelijk wat nu de extra kwaliteit is van de Nieuwe Natuur ten opzichte van het extra rood wat wordt gevormd door de extra woning. • In het huidige coalitieakkoord is besloten om niet te bouwen buiten de rode contouren. Dit gebeurt nu wel door te bouwen tussen nummer 9 en 11. • Bij de bedrijfsverplaatsing van boer Van Dorresteyn zijn de bewoners in een ruim woongebied (Bewoners van de Peter van den Bremerweg, Ferdinand Huycklaan, Van Lenneplan en Birkstraat) volledig op de hoogte gebracht door de gemeente. Zelfs al voor er ooit een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hoe is het mogelijk dat dit nu niet gebeurt. • Ook inzake de bovengenoemde zaak is op 7 februari 2019 besloten door de gemeenteraad niet te mogen bouwen ten zuiden van de Peter van den Bremerweg in het landelijke gebied. Het beoogde

perceel tussen nummer 9 en 11 ligt toch echt ten zuiden van de Peter van den Breemerweg.

- Er wordt gesproken van "geen" doorzichtlocatie op het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11. Er wordt verondersteld dat er een rij elzenbomen staan, waardoor er geen doorzicht is. Nu is dit in werkelijkheid echter anders. Het is wel degelijk een doorzichtlocatie en er staan wel geteld 5 bomen waarvan 3 op de hoek van het perceel. Er gaat dus degelijk wel een doorzichtlocatie verloren op de open polder. Als laatste en tevens onbegrijpelijk vinden wij het niet te verklaren hoe het kan dat er nu een Bouwvergunning op het perceel gaat komen, terwijl de vorige eigenaren daarvan, het ook wilden, maar er nooit toestemming voor kregen."

Reactie gemeente:

- De verkoop van de gronden aan de gemeente Amersfoort maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan noch van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning aan de Ferdinand Huycklaan. Net zomin als de natuuraanleg op deze gronden ten behoeve van de Ecologische verbindingszone.
- Idem
- In het bestemmingsplan is de eis gesteld dat er pas mag worden gebouwd als eerst de 633,48 m² aan bebouwing wordt gesloopt en de natuur wordt aangelegd op het perceel Peter van den Breemerweg 6. Zie artikel 6.2.1.: de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen1' uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarde dat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden pas kan worden aangevangen:

1. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de 633,48 m² voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en blijven;

2. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de natuurontwikkeling is gerealiseerd, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

De aanvrager van het bestemmingsplan moet dus voldoen aan het plan door afbraak van de gebouwen genummerd 1, 2 en 3 zoals aangegeven in figuur 2.1 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gebouw 4 blijft inderdaad gehandhaafd en telt niet mee in de berekening.

- De nieuwe woning kan zeker op een andere plek worden gebouwd, als aangetoond wordt dat deze andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de nieuwe woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap. Ook ligt de Peter van den Breemerweg 6 dicht bij het bestaande bedrijventerrein van Amersfoort en het spoor waar geluidnormen geleden. Het is duidelijk dat de Peter van den Breemerweg 6 tegen de locatie voor de Economische verbindingszone aanligt die samen met de gemeente Amersfoort zal worden aangelegd. Een extra woning dicht tegen deze verbindingszone zou zeker niet leiden tot een versterking van het landschap.
- De toelichting op artikel 3.11 van de PRV (na herijking) geeft helder aan dat afwijking van de genoemde sloopnormen van 1000 m² mogelijk is als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan volgens de toelichting onder andere worden gedacht aan:
 - Herstel van landschapselementen;
 - Versterking van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap) of lokale cultuurhistorische waarden;
 - Realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
 - Oplossingen voor de wateropgave;
 - Realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
 - Verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
 - Sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

De PRV schrijft niet voor wat de verhouding precies dient te zijn. Het gaat juist om de kwaliteit en niet om de kwantiteit van de natuurontwikkeling. Nu we bij de Peter van den Breemerweg aansluiten op de verbindingszone neemt die kwaliteit alleen maar toe. Hier is ook overleg over geweest met de provincie die positief heeft gereageerd.

- Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en ook aan de medewerker landschap. De provincie heeft positief gereageerd en daarmee ook de inrichting van de nieuwe natuur beoordeeld.
- Het coalitieakkoord geeft aan dat er geen medewerking verleend zal gaan worden aan woningbouw buiten de rode contour/in de polder. Vanzelfsprekend geldt dit niet waar woningbouw al mogelijk is of waar een regeling voor woningbouw is getroffen zoals de ruimte-

	voor-ruimte regeling. - De beide situaties zijn niet met elkaar te vergelijken. Het raadsbesluit was op 7 februari 2019 genomen in het kader van de zoektocht naar een locatie voor een agrarisch bedrijf. Tegenover de bouw van dit agrarische bedrijf stond geen enkele vorm van compensatie. Er was sprake van een totale nieuwbouw en toename aan viekantemeters bebouwing. In de regel is zelf bij een volwaardig agrarisch bedrijf circa 1 hectare aan bebouwing mogelijk. Formeel is deze vorm van realisatie niet geregeld in ons bestemmingsplan of middels de provinciale regels. - De situatie aan de Ferdinand Huycklaan betreft de bouw van een woning waartegenover compensatie staat in de vorm van sloop van bestaande bebouwing en natuuraanleg. Deze vorm van nieuwbouw is wel geregeld. Zowel in ons bestemmingsplan als in de provinciale regels. - Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe woning op de locatie Peter van den Breemerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslibben van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone.  Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Breemerweg 6. - Zonder compensatie is op deze locatie nog steeds geen bebouwing mogelijk en was ook geen medewerking verleend Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.	"Bij deze wil ik bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen zienswijze voor perceel Ferdinand Huycklaan gelegen tussen nr. 9 en 11. Volgens mijn informatie is dit perceel gelegen in de rode contouren. Dat de vorige eigenaren er wilde bouwen maar geen vergunning kregen, Ik vind dat er op deze manier met twee maten wordt gemeten De doorkijk naar de polder wordt hiermee weggenomen. Er is afgesproken dat er niet in de polder gebouwd mocht worden." Reactie gemeente: Het perceel is inderdaad gelegen buiten de rode contour. Dat wil zeggen dat we streven naar zo min mogelijk bebouwing en een ontstening van het gebied. Maar als er een plan wordt ontwikkeld waar juist meer wordt afgebroken en natuur wordt aangelegd dat is daartegenover de nieuwbouw van een woning mogelijk. De ruimte-voor-ruimte regeling. Als er een plan wordt ingediend zonder compensatie dan is er op deze locatie nog steeds geen bebouwing mogelijk. Daar komt bij dat de locatie tussen de nummers 9 en 11 in een lint ligt aan de rand van het dorp en daarmee wel geschikt is voor de woning. De woning kan op een andere plek worden gebouwd dan waar wordt ontsteend, als aangetoond wordt dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de extra woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle

	bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap. Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe woning op de locatie Peter van den Breemerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslippen van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone.  Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Breemerweg 6. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8	"Om te beginnen vind ik dat de burger van een stad, provincie en gemeente, en dus ook die van de gemeente Soest moet kunnen vertrouwen op een betrouwbare overheid. Daar is in het geval van de aanpassingen van de bestemmingsplannen rond de Ferd. Huycklaan geen sprake van. Hoe valt anders eerder dit jaar een afwijzing van de bouwplannen van Andre van Dorrestein aan de Peter van den Breemerweg, die zelfs op verzoek van de gemeenteraad (o.a. in het aangenomen amendement op 19 december 2013) zijn grond heeft verkocht om de boerderij uit de woonbebouwing te verplaatsen naar de Peter van den Breemerweg, te rijmen met het moeiteloos akkoord gaan met de aanpassing van het bestemmingsplan aan de Ferd. Huycklaan? Als burger van Soest maak ik bezwaar tegen deze vorm van willekeur en vriendjespolitiek. En alleen daarom ben ik tegen de aanpassing van het bestemmingsplan. Hek van de dam Maar dat is niet mijn enige argument. Met het veranderen van het bestemmingsplan is het hek van de dam en is er een vrijbrief om de hele Ferd. Huycklaan vol te bouwen. De Ferd. Huycklaan is een prachtige laan aan de rand van Soest. Als de gemeenteraad akkoord gaat met de verandering van het bestemmingsplan, ziet de Ferd. Huycklaan er over een aantal jaren net zo uit als de Lange Brinkweg, die gewoon een ratjetoe aan bebouwing is geworden. Kijk nu al naar de twee schuren, of zijn ze bedoeld als woningen (?), die tussen neus en lippen door gebouwd zijn achter nummer 9. Met knalrode daken, totaal niet passend in de omgeving. Aanpassing van het bestemmingsplan is het begin van het einde. Daarom ben ik tegen de verandering van het bestemmingsplan. Het argument dat er grond wordt uitgeruild tussen de Peter van den Breemerweg en de Ferd. Huycklaan is niet steekhoudend. Hoe valt een scharrig stuk land aan de overkant van het spoor, te vergelijken aan een stuk grond op een A-locatie! Dit zijn onvergeloofbare stukken grond. Daarnaast wil ik het hebben over een aantal onjuistheden in het ontwerp bestemmingsplan en uitgangspunten van de aanvrager hiervan: Dubbele natuurcompensatie In het ontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld dat initiatiefnemer grond gaat verkopen. Later spreekt men over dat de grond verkocht is. Dit geldt tevens ook deels voor de zijde van de Peter van den

Breemerweg 6. Hier is ca. 0,75 ha al eigendom van de gemeente Amersfoort. Hiermee gaat de gemeente Amersfoort een zogenaamde verbindingzone realiseren. Maar dit is ter compensatie van de aanleg van "de Westtangent" in Amersfoort. Hiervoor wordt ook de ca. 11 ha aan de overzijde van de Peter van den Breemerweg gebruikt. Nu wordt in dit bestemmingsplan tweemaal gebruik gemaakt van deze "natuur" compensatie. Dit kan niet de bedoeling zijn. Deze grond is al verkocht begin 2017. Hiermee kan dit natuurlijk nooit een onderdeel voor dit ontwerpbestemmingsplan zijn, zoals door de initiatiefnemer wordt gesuggereerd. Ook is het nog steeds niet duidelijk of dit bovenstaande daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Dus dit als uitgangspunt meenemen, is niet passend en wordt ook niet geborgd in dit ontwerpbestemmingsplan.

Onjuiste toepassing sloopeis

Het verzoek van de initiatiefnemer voldoet niet aan de sloopeis binnen de Ruimte voor Ruimte Regeling waarbij je 1.000m² dient te slopen t.b.v. van één woning. Verondersteld wordt dat er 766,36 m² wordt gesloopt. Dit is niet juist, want gebouw 2 en 4 (verbeeld in figuur 2.1) staan niet op grond van initiatiefnemer, maar op grond van de gemeente Amersfoort. Daarnaast blijft gebouw 4 staan en dit is dus geen ont-stenen waarvoor de regeling bedoeld is. Dit geldt mijns inziens ook niet ondanks de functiewijziging die dit gebouw krijgt. Uiteindelijk sloopt initiatiefnemer maximaal 591,23m².

Bouwen waar gesloopt wordt

Er is onvoldoende aangetoond waarom de nieuwe woning niet wordt gebouwd op het perceel aan de Peter van den Breemerweg 6, waarvoor ruimschoots voldoende ruimte is ondanks de aanleg van Nieuwe Natuur. Er wordt immers 5.700 m² Nieuwe Natuur aangelegd en het perceel L 799 is 11.990 m². Het terugbouwen van de extra woning is het eerste uitgangspunt in de regeling. Er wordt daar gesloopt waar de woning gebouwd wordt.

Precedentwerking

Er wordt 5.700 m² nieuwe natuur aangelegd. Hoe dit in verhouding staat tot de voorwaarde welke gesteld is, wanneer er minder dan 1.000 m² wordt gesloopt, blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit leidt tot een precedentwerking om te mogen bouwen buiten de rode contouren. Doordat mogelijke "nieuwe" initiatiefnemers landbouwgrond kopen en dit deels om turnen naar Nieuwe Natuur en hier tevens één woning mogen bouwen.

Rode contouren

Er is slechts een verbeelding van de Nieuwe Natuur met een beperkte toelichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het advies van de provincie is om bijvoorbeeld een erf-consulente in te schakelen en het proces goed te borgen qua uitvoering. In dit ontwerpbestemmingsplan ontbreekt dit. Het is niet duidelijk wat nu de extra kwaliteit is van de Nieuwe Natuur ten opzichte van het extra rood wat wordt gevormd door de extra woning. In het huidige coalitieakkoord is besloten om niet te bouwen buiten de rode contouren. Dit gebeurt nu wel door te bouwen tussen nummer 9 en 11. Bij de bedrijfsverplaatsing van boer Van Dorresteyn zijn de bewoners in een ruim woongebied (Bewoners van de Peter van den Breemerweg, Ferdinand Huycklaan, Van Lenneplan en Birkstraat) volledig op de hoogte gebracht door de gemeente. Zelfs al voor er ooit een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hoe is het mogelijk dat dit nu niet gebeurt.

Ook inzake de bovengenoemde zaak is op 7 februari 2019 besloten door de gemeenteraad niet te mogen bouwen ten zuiden van de Peter van den Breemerweg in het landelijke gebied. Het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11 ligt toch echt ten zuiden van de Peter van den Breemerweg.

Doorzichtlocatie

Er wordt gesproken van "geen" doorzichtlocatie op het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11. Er wordt verondersteld dat er een rij elzenbomen staan, waardoor er geen doorzicht is. Nu is dit in werkelijkheid echter anders. Het is wel degelijk een doorzichtlocatie en er staan wel geteld 5 bomen waarvan 3 op de hoek van het perceel. Er gaat dus degelijk wel een doorzichtlocatie verloren op de open polder. "

Reactie gemeente:

De beide situaties zijn niet met elkaar te vergelijken. Het raadsbesluit was op 7 februari 2019 genomen in het kader van de zoektocht naar een locatie voor een agrarisch bedrijf. Tegenover de bouw van dit agrarische bedrijf stond geen enkele vorm van compensatie. Er was sprake van een totale nieuwbouw en toename aan viekantemeters bebouwing. In de regel is zelf bij een volwaardig agrarisch bedrijf circa

1 hectare aan bebouwing mogelijk. Formeel is deze vorm van realisatie niet geregeld in ons bestemmingsplan of middels de provinciale regels.

De situatie aan de Ferdinand Huycklaan betreft de bouw van een woning waartegenover compensatie staat in de vorm van sloop van bestaande bebouwing en natuuraanleg. Deze vorm van nieuwbouw is wel geregeld. Zowel in ons bestemmingsplan als in de provinciale regels.

Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe woning op de locatie Peter van den Breemerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslippen van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone.



Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Breemerweg 6.

De verkoop van de gronden aan de gemeente Amersfoort maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan noch van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning aan de Ferdinand Huycklaan. Net zomin als de natuuraanleg op deze gronden ten behoeve van de Ecologische verbindingszone.

In het bestemmingsplan is de eis gesteld dat er pas mag worden gebouwd als eerst de 633,48 m² aan bebouwing wordt gesloopt en de natuur wordt aangelegd op het perceel Peter van den Breemerweg 6. Zie artikel 6.2.1.: de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen1' uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarde dat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden pas kan worden aangevangen:

1. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de 633,48 m² voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en blijven;
2. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de natuurontwikkeling is gerealiseerd, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

De aanvrager van het bestemmingsplan moet dus voldoen aan het plan door afbraak van de gebouwen genummerd 1, 2 en 3 zoals aangegeven in figuur 2.1 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gebouw 4 blijft gehandhaafd.

Het terugbouwen op de plek van de compensatie is niet direct het uitgangspunt. Zie artikel 3.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Er wordt zeker geen precedent geschapen omdat altijd voldaan zal moeten worden aan de gestelde eis dat er naast de natuurcompensatie altijd een groot aantal viekantemeters aan afbraak van bebouwing moet plaatsvinden. Alleen natuurcompensatie in ruil voor een woning kan niet.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en ook aan de medewerker landschap. De provincie heeft positief gereageerd en daarmee ook de inrichting van de nieuwe natuur beoordeeld.

Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe

woning op de locatie Peter van den Bremerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslippen van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone.



Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Bremerweg 6.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. "Om maar meteen met de deur in huis te vallen. Hoe is het mogelijk dat er in dit geval een ruimte- voor ruimteregeling getroffen kan worden als er niet genoeg grond/bebouwing is om te ruilen. Wat maakt deze aanvraag zo bijzonder om een uitzondering te maken?! Daarnaast hebben ze 11 ha verkocht aan Amersfoort en dan mag er teruggebouwd worden in Soest?!

Er verdwijnt wederom een agrarische bestemming van een boerderij. Bij ons weten is er nog altijd een boer dat staat te springen om in Soest verder te kunnen boeren en zijn bedrijf in stand te houden. Deze zou de nodige hulp van gemeente Soest krijgen. Geen idee waar jullie deze boer nog mee kunnen gaan helpen als de agrarische bestemmingen van boerderijen omgezet worden. (Naast de Peter v.d. Bremerweg is dit ook aan de Lange brinkweg het geval.).

Daarnaast heb ikzelf 17 jaar op de Ferdinand Huycklaan gewoond en weet niet beter dat er aan één kant huizen stonden en aan de overkant voornamelijk weiland/grasland was met een supermooie uitkijk naar Amersfoort. Als er een huis gebouwd gaat worden op de locatie tussen nummer 9 en 11 in verdwijnt er toch echt een mooi stuk doorkijk naar Amersfoort. Hoelang gaat het dan duren voordat er nog meer gebouwd gaat worden aan de rand van ons dorp.

Waarom meten jullie bij de gemeente met 2 verschillende maten?!"

Reactie gemeente:

De verkoop van de gronden aan de gemeente Amersfoort maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan noch van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning aan de Ferdinand Huycklaan. Net zomin als de natuuraanleg op deze gronden ten behoeve van de Ecologische verbindingszone.

In het bestemmingsplan is de eis gesteld dat er pas mag worden gebouwd als eerst de 633,48 m² aan bebouwing wordt gesloopt en de natuur wordt aangelegd op het perceel Peter van den Bremerweg 6. Zie artikel 6.2.1.: de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen1' uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarde dat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden pas kan worden aangevangen:

1. nadat op het perceel Peter van den Bremerweg 6 de 633,48 m² voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en blijven;
2. nadat op het perceel Peter van den Bremerweg 6 de natuurontwikkeling is gerealiseerd, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

De aanvrager van het bestemmingsplan moet dus voldoen aan het plan door afbraak van de gebouwen

genummerd 1, 2 en 3 zoals aangegeven in figuur 2.1 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gebouw 4 blijft gehandhaafd.

De nieuwe woning kan zeker op een andere plek worden gebouwd, als aangetoond wordt dat deze andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de nieuwe woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap. Ook ligt de Peter van den Breemerweg 6 dicht bij het bestaande bedrijventerrein van Amersfoort en het spoor waar geluidnormen geleden. Het is duidelijk dat de Peter van den Breemerweg 6 tegen de locatie voor de Economische verbindingszone aanligt die samen met de gemeente Amersfoort zal worden aangelegd. Een extra woning dicht tegen deze verbindingszone zou zeker niet leiden tot een versterking van het landschap.

De toelichting op artikel 3.11 van de PRV (na herijking) geeft helder aan dat afwijking van de genoemde sloopnormen van 1000 m² mogelijk is als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan volgens de toelichting onder andere worden gedacht aan:

- Herstel van landschapselementen;
- Versterking van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap) of lokale cultuurhistorische waarden;
- Realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- Oplossingen voor de wateropgave;
- Realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- Verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- Sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

De PRV schrijft niet voor wat de verhouding precies dient te zijn. Het gaat juist om de kwaliteit en niet om de kwantiteit van de natuurontwikkeling. Nu we bij de Peter van den Breemerweg aansluiten op de verbindingszone neemt die kwaliteit alleen maar toe. Hier is ook overleg over geweest met de provincie die positief heeft gereageerd.

Er zijn inderdaad meerdere agrarische bedrijven in Soest die stoppen. De bijbehorende gronden worden verkocht of de eigenaar (stoppend agrariër) wenst zelf de bebouwing af te breken in ruil voor woningbouw. Als gemeente hebben wij weinig invloed hierop. Natuurlijk kunnen wij andere agrariërs inlichten maar de gemeente kan de eigenaar niet dwingen agrariër te blijven. De verkoop van gronden aan derden is zeker een privaatrechtelijke zaak waar de gemeente buiten staat.

Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe woning op de locatie Peter van den Breemerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslibben van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone.



Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat

	dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Breemerweg 6. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10	"Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan met nummer NL.IMR0.0342.BPLG0026-0201 voor het ontwerpbestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan tussen 9-11 en Peter van den Breemerweg 6'. Het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk één woning te realiseren door de bestemming van het perceel gelegen aan de Ferdinand Huycklaan tussen nr. 9 en 11 om te zetten van agrarisch naar wonen. Dit wordt mogelijk gemaakt gezamenlijk met een bestemmingswijziging aan de Peter van den Breemerweg 6 van agrarische naar wonen in het kader van de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling. In het ontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld dat initiatiefnemer grond gaat verkopen, later schrijft men dat de grond verkocht is. Dit geldt ook voor een gedeelte van de kavel aan de zijde van de Peter van den Breemerweg 6. Hier is ca. 0,75 ha al eigendom van de gemeente Amersfoort. Dit geldt ook voor de ca 11 ha aan de overzijde van nr. 6 wat al eigendom is van de gemeente Amersfoort. Deze grond is door initiatiefnemer verkocht begin 2017 en is mijns inziens niet relevant voor deze bestemmingswijziging zoals ik hieronder beschrijf. Op deze (ruim) 11 ha grond gaat de gemeente Amersfoort een zogenaamde verbindingszone realiseren. Maar deze verbindingszone is ter compensatie van de aanleg van "de Westtangent" in Amersfoort. Nu wordt deze "Nieuwe Natuur" in dit bestemmingsplan tweemaal gebruikt ter compensatie. Dit kan niet de bedoeling zijn. Hiermee is deze "Nieuwe Natuur" totaal geen onderdeel voor dit ontwerpbestemmingsplan wat nu voorligt, wat wel in het ontwerpbestemmingsplan door initiatiefnemer wordt gesuggereerd. Ook is het nu niet duidelijk of dit bovenstaande daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Dit als uitgangspunt meenemen is niet passend en wordt ook niet geborgd in dit ontwerpbestemmingsplan. Verder voldoet het ontwerpbestemmingsplan zoals terecht is aangegeven niet aan de sloopeis binnen de Ruimte voor Ruimte Regeling. Deze luidt datje één woning mag bouwen wanneer je minimaal 1.000m2 agrarische bebouwing sloopt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld dat er 766,36 m2 wordt gesloopt. Dit uitgangspunt is niet juist, want gebouw 2 en 4 (dit is verbeeld in figuur 2.1) staan niet op grond van initiatiefnemer, maar op grond van de gemeente Amersfoort zoals eerder hierboven benoemd. Verder blijft gebouw 4 staan en hiermee is dit geen sloop waarvoor de regeling bedoeld is. De daadwerkelijke sloopmeters behorend bij dit ontwerpbestemmingsplan is maximaal 591,23m2. Tevens is niet aangetoond waarom de nieuwe woning niet wordt gebouwd op het perceel aan de Peter van den Breemerweg 6, waarvoor ruimschoots voldoende ruimte is op het perceel ondanks de aanleg van "Nieuwe Natuur". Er wordt immers 5.700 m2 "Nieuwe Natuur" aangelegd en het perceel L 799 is 11.990 m2. Het terugbouwen van de extra woning op het perceel waar gesloopt wordt is het eerste uitgangspunt in de regeling. Zoals omschreven wordt er 5.700 m2 nieuwe natuur aangelegd. Hoe dit in verhouding staat tot de voorwaarde van extraruimtelijke kwaliteit (in de PRV-artikel 4.7, lid 2onder b; lid 4 onder b) welke gesteld is, wanneer er minder dan 1.000 m2 wordt gesloopt, blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit leidt tot een precedentwerking, doordat mogelijke "andere" initiatiefnemers landbouwgrond kopen en dit deels om turnen naar "Nieuwe Natuur" en de mogelijkheid verkrijgen om buiten de rode contouren een huis te bouwen. Verder is alleen een verbeelding van de "Nieuwe Natuur" met een beperkte toelichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het advies van de provincie is om bijvoorbeeld een erf consulente in te schakelen en het proces goed te borgen qua uitvoering van de kwaliteitsverbetering. In dit ontwerpbestemmingsplan ontbreekt dit. Het is niet duidelijk wat nu de extra kwaliteit is van de "Nieuwe Natuur" ten opzichte van het extra rood wat wordt gevormd door de extra woning. Er wordt gesproken van "geen" doorzichtlocatie op het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11. Er wordt verondersteld dat er een rij elzenbomen staan, waardoor er geen doorzicht is. Dit is in werkelijkheid echter anders. Het is wel degelijk een doorzichtlocatie en er staan wel geteld 5 bomen waarvan 3 op de hoek van het perceel. Er gaat dus degelijk wel een doorzichtlocatie verloren op de open polder. Ook zijn er door de gemeente Soest, onder de bezielende leiding van de stedenbouwkundige, in 2016 en 2017 cultuurhistorische inspiratiekaarten gemaakt. Deze cultuurhistorische inspiratiekaarten zijn op 5 juli 2017 met een veel belovende presentatie gedeeld in een bijeenkomst. Eén van deze kaarten geldt ook voor dit gebied aan de Ferdinand Huycklaan. Echter hiervan vind ik niks meer terug in dit ontwerpbestemmingsplan. Dat kan toch niet de bedoeling zijn van dit participatieproject wat door de gemeente Soest is georganiseerd in

2016 en 2017.

In het huidige coalitieakkoord is besloten om niet te bouwen buiten de rode contouren. Dit gebeurt nu wel door te bouwen tussen nummer 9 en 11. Bij de bedrijfsverplaatsing van boer Van Dorresteyn zijn de bewoners in een ruim woongebied (Bewoners van de Peter van den Breemerweg, Ferdinand Huycklaan, Van Lenneplaan en Birkstraat) volledig op de hoogte gebracht door de gemeente Soest. Zelfs al voor er ooit een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hoe is het mogelijk dat dit nu niet gebeurt. Inzake de bovengenoemde zaak is op 7 februari 2019 besloten door de gemeenteraad niet te mogen bouwen ten zuiden van de Peter van den Breemerweg in het landelijke gebied. Het beoogde perceel tussen nummer 9 en 11 ligt toch echt ten zuiden van de Peter van den Breemerweg."

Reactie gemeente:

De verkoop van de gronden aan de gemeente Amersfoort maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan noch van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning aan de Ferdinand Huycklaan. Net zomin als de natuuraanleg op deze gronden ten behoeve van de Ecologische verbindingszone.

In het bestemmingsplan is de eis gesteld dat er pas mag worden gebouwd als eerst de 633,48 m² aan bebouwing wordt gesloopt en de natuur wordt aangelegd op het perceel Peter van den Breemerweg 6. Zie artikel 6.2.1.: de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen1' uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarde dat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden pas kan worden aangevangen:

1. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de 633,48 m² voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en blijven;
2. nadat op het perceel Peter van den Breemerweg 6 de natuurontwikkeling is gerealiseerd, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

De aanvrager van het bestemmingsplan moet dus voldoen aan het plan door afbraak van de gebouwen genummerd 1, 2 en 3 zoals aangegeven in figuur 2.1 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gebouw 4 blijft inderdaad gehandhaafd en telt niet mee in de berekening.

De toelichting op artikel 3.11 van de PRV (na herijking) geeft helder aan dat afwijking van de genoemde slooppnormen van 1000 m² mogelijk is als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan volgens de toelichting onder andere worden gedacht aan:

- Herstel van landschapselementen;
- Versterking van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap) of lokale cultuurhistorische waarden;
- Realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- Oplossingen voor de wateropgave;
- Realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- Verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- Sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

De PRV schrijft niet voor wat de verhouding precies dient te zijn. Het gaat juist om de kwaliteit en niet om de kwantiteit van de natuurontwikkeling. Nu we bij de Peter van den Breemerweg aansluiten op de verbindingszone neemt die kwaliteit alleen maar toe. Hier is ook overleg over geweest met de provincie die positief heeft gereageerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en ook aan de medewerker landschap. De provincie heeft positief gereageerd en daarmee ook de inrichting van de nieuwe natuur beoordeeld.

Het bedoelde gebied heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied de bestemming Agrarisch met waarde en krijgt op grond van het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Bos-Natuur. Op het perceel wordt nieuwe natuur ontwikkeld die aansluit bij de ecologische verbindingszone Coelhorst-Brinkhoven. Op dit perceel wordt circa 5.700 m² nieuwe natuur ontwikkeld.

De elzen en eiken die al aanwezig zijn op het perceel blijven behouden. De aanleg van de natuurontwikkeling op de Peter van den Breemerweg 6 bestaat uit de aanleg en herstel van de volgende natuur-/landschapselementen:

Aanleg van een bosje in de meest westelijke hoek van het perceel;

Aanleg van een poel/brede sloot op de voormalige perceelscheiding met kruidenrijke oevers;

Aanleg van een houtsingel/struweel langs de spoorlijn;

Herstel van de eiken oprijlaan naar de boerderij.

Voor de aanleg van de beplanting op het perceel wordt gebruik gemaakt van potentieel natuurlijke vegetatie. De poel wordt ingericht met een flauwe oever op de zonkant en krijgt voldoende diepte, zodat de poel een meerwaarde vormt voor de amfibieën. Daarnaast betreft het grasland een kruidenrijk grasland. Duidelijk niet alleen een grasland!

Er is een afweging gemaakt over de locatie van de nieuw te bouwen woning. Afgewogen is wat de voorkeur van de gemeente heeft: minder stenen in combinatie met natuuraanleg tegenover een nieuwe woning op de locatie Peter van den Breemerweg 6 of aan de Ferdinand Huycklaan. Omdat de openheid in de polder zwaar weegt en omdat de nieuwe bouwlocatie aan de Ferdinand Huycklaan tussen 9 en 11 onderdeel uitmaakt van de "zachte" dorpsrand van Soest en bovendien het perceel ingeklemd is door twee bebouwde kavels en er rondom deze twee bebouwde kavels ruime openheid en zicht is op het aangrenzende landelijke gebied op deze locatie is de ruimtelijke impact op het dichtslibben van de dorpsrandzone beperkter dan in andere delen van de dorpsrandzone.



Met bouwen van een nieuwe woning op deze compensatielocatie zal een doorzicht naar het open landschap wel doen verdwijnen, maar er worden geen grotere doorzichten aangetast en/of verkleind. Het bebouwen van het perceel tussen bebouwde percelen 9 en 11 zorgt er wel voor dat er een groter besloten, bebouwd, compartiment aan de dorpsrand ontstaat. Maar zoals gezegd hiertegenover staat dat er ontstening en meer natuur voor in de plaats komt op Peter van den Breemerweg 6.

De cultuurhistorische inspiratiekaart Kerkpad, Kerkebuurt en De Birk gaat over het gebied waar de nieuwe woning gelokaliseerd is. Deze kaart zegt niets specifiek over het gebied aan de Ferdinand Huycklaan. Wel wordt als streefbeeld aangegeven een '... zowel groen als bebouwd lint, onderbroken door verrassingen als kleinschalige open veldjes, diepe open kavels ...' In casu is juist de afweging gemaakt in een totaalplaatje van afbraak, natuurontwikkeling en bebouwing in een bestaand lint.

Het coalitieakkoord geeft aan dat er geen medewerking verleend zal gaan worden aan woningbouw buiten de rode contour/in de polder. Vanzelfsprekend geldt dit niet waar woningbouw al mogelijk is of waar een regeling voor woningbouw is getroffen zoals de ruimte-voor-ruimte regeling.

De beide situaties zijn niet met elkaar te vergelijken. Het raadsbesluit was op 7 februari 2019 genomen in het kader van de zoektocht naar een locatie voor een agrarisch bedrijf. Tegenover de bouw van dit agrarische bedrijf stond geen enkele vorm van compensatie. Er was sprake van een totale nieuwbouw en toename aan viekantemeters bebouwing. In de regel is zelf bij een volwaardig agrarisch bedrijf circa 1 hectare aan bebouwing mogelijk. Formeel is deze vorm van realisatie niet geregeld in ons bestemmingsplan of middels de provinciale regels.

De situatie aan de Ferdinand Huycklaan betreft de bouw van een woning waartegenover compensatie staat in de vorm van sloop van bestaande bebouwing en natuuraanleg. Deze vorm van nieuwbouw is wel geregeld. Zowel in ons bestemmingsplan als in de provinciale regels.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van wijzigingen

Hierbij treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de nota van zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1.	-	-
