



GEMEENTE
SOEST

Kenmerk

Ruimte/2292577

Nummer RB

20-23

Incl. amendement d.d. 11 juni 2020

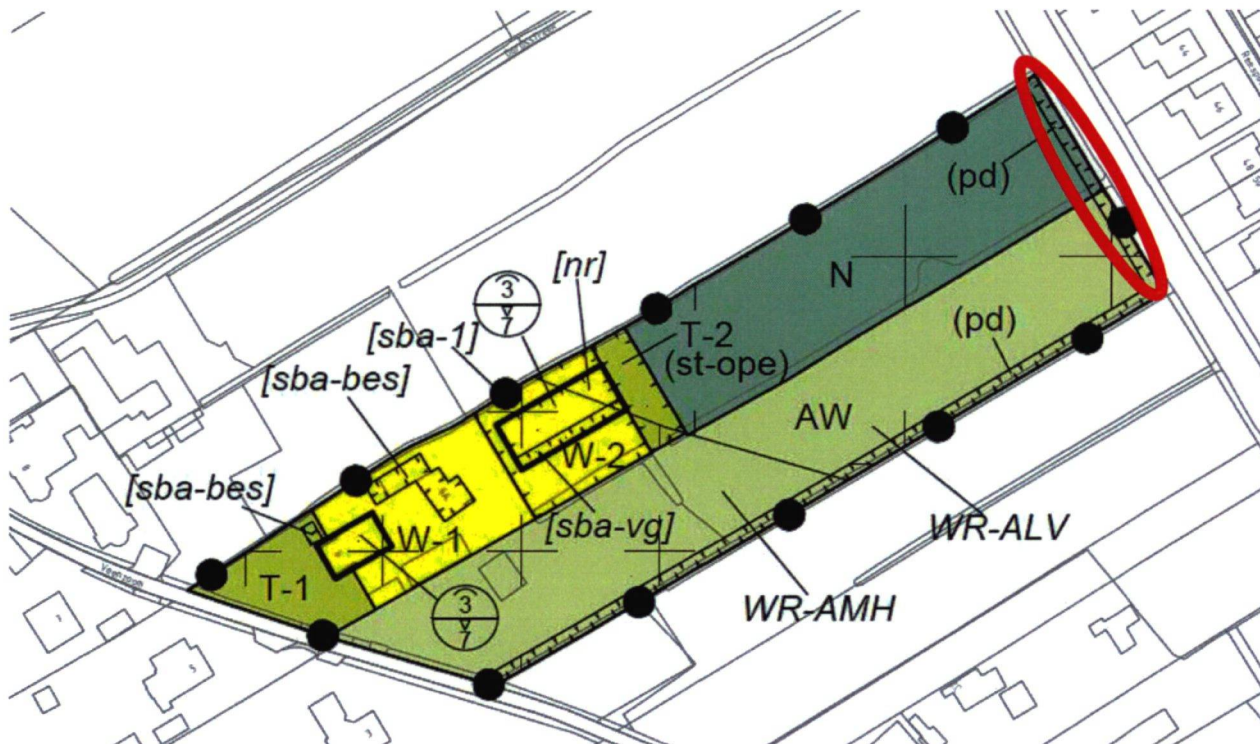
Agendapunt 7

De raad der gemeente Soest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2020, nr. RV 20-23;

b e s l u i t:

- Het bestemmingsplan Veenzoom 6 gewijzigd vast te stellen, door de aanduiding 'pad' te verwijderen van de verbeelding, zoals op onderstaande afbeelding binnen de rode lijn is aangegeven;
 - de Nota van zienswijzen met deze aanpassing in overeenstemming te brengen, alsmede de plantoelichting, en bijlage 3 van de regels;
 - In de toelichting bij het bestemmingsplan op te nemen dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.
1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
 2. Het bestemmingsplan 'Veenzoom 6' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0031-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NLIMRO.0342.BPLG0031-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, gewijzigd vast te stellen;
 3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Veenzoom 6' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.



Soest, 11 juni 2020

de raad voornoemd,
de griffier,

M. van Vliet

M. van Vliet MPM AA

de voorzitter,

R.T. Metz



Raadsvergadering	: 11 juni 2020
Kenmerk	: 2292577
Afdeling	: Ruimte
Nummer voorstel	: RV 20-23
Agendapunt	: 7
Portefeuille	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Veenzoom 6

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan 'Veenzoom 6' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0031-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NLIMRO.0342.BPLG0031-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, gewijzigd vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Veenzoom 6' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het bestemmingsplan Veenzoom 6 ziet op de ontwikkeling van een extra woning op het perceel Veenzoom 6, de aanleg van natuur en de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan in het Soesterveen. Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor het perceel in kwestie geldt dat het ligt buiten de rode contour zoals deze geldt op grond van de PRV. Buiten de rode contour geldt het zogenaamde 'verstedelijkingsverbod' uit de PRV. Het verstedelijkingsverbod houdt in beginsel in dat er ten opzichte van het vigerende planologische regime geen nieuwe mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies mag worden geboden. De PRV geeft echter in tien bepalingen de mogelijkheid aan gemeenten om van het verstedelijkingsverbod af te wijken. Iedere afwijkingsmogelijkheid ziet op een eigen thema, waarbinnen voorwaarden aan de afwijking van het verbod worden verbonden. Voor deze locatie geldt dat het is gelegen in de zone die door de provincie is aangewezen als "Kernrandzone". De randvoorwaarden om binnen de kernrandzone van het verstedelijkingsverbod af te wijken luiden:

"Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- (a) de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en*
- (b) de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en*
- (c) tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en*
- (d) omliggende functies worden niet onevenredig geschaad."*

Het plan voldoet aan deze voorwaarden uit de PRV. De provincie heeft laten weten te kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling.

Het plan voor een extra woning was eerder al in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van 19 december 2013 opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid voor het college. Deze wijzigingsbevoegdheid werd naar aanleiding van een amendement door de raad in het bestemmingsplan opgenomen. De voorwaarden die door de raad aan het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid waren gekoppeld, zijn beperkter dan de voorwaarden die nu zijn gesteld. In de wijzigingsbevoegdheid hielden de voorwaarden in hoofdzaak in dat na sloop van drie bijgebouwen met een totale oppervlakte van 150m² een woning mocht worden teruggebouwd. Daarnaast diende een ruimtelijke onderbouwing te worden ingeleverd waar een inrichtingsplan deel van uit moest maken.

Als voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst werd toen beschreven het vrijspelen van een agrarisch perceel van bebouwing, herstel van zichtlijnen en optimalisatie van de landschappelijke waarde door de natuurinrichting.

De provincie heeft op de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landelijk Gebied een reactieve aanwijzing gegeven, omdat in strijd met (het toen geldende) artikel 4.8 van de PRV na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid werd voorzien in de bouw van een nieuwe woning. Artikel 4.8 PRV hield toen in dat de raad een visie op de kernrandzone moest hebben om afwijkingen daarbinnen mogelijk te maken. De Raad van State gaf de provincie daarin gelijk waardoor de wijzigingsbevoegdheid werd vernietigd.

De gemeente is daarna aan de slag gegaan met het opstellen van een kernrandzonevisie, juist om ontwikkelingen in die zone in afwijking van het verstedelijkingsverbod uit de PRV wel mogelijk te maken. Bij de herijking van de PRV door de provincie in 2016 is de PRV gewijzigd en is de verplichting voor het hebben van een kernrandzonevisie komen te vervallen.

In het traject om tot een kernrandzonevisie voor Soesterveen te komen was het project Veenzoom 6 een van de eerste pilotprojecten. In zijn vergadering van 26 oktober 2017 heeft de raad besloten om de visie voor de kernrandzone Soesterveen niet vast te stellen. Wel heeft de raad daarbij besloten dat initiatieven mogelijk kunnen zijn mits deze zelfstandig in staat zijn de beoogde kwaliteit te realiseren. Uit het raadsvoorstel blijkt dat daarbij in ieder geval wordt uitgegaan van:

1. Versterking van de natuurwaarden;
2. Het verbeteren van de recreatieve ontsluitingen in het gebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ingezet op:

1. versterking van de natuurwaarden. Naast de reeds aangelegde natuur, worden natuurwaarden versterkt o.a. door de uitbreiding van de bestaande poel en de aanleg van kruiden- en faunarijk grasland. Ter bescherming van de aangelegde en aan te leggen natuur wordt ook de bestemming 'Natuur' in het bestemmingsplan opgenomen;
2. aanleg van een recreatief klompenpad. De recreatieve toegankelijkheid van het gebied wordt daarmee vergroot. Dit is een expliciet uitgangspunt voor ontwikkelingen in het Soesterveen zoals blijkt uit het besluit van de raad van 26 oktober 2017. Het klompenpad levert een bijdrage aan de recreatieve toegankelijkheid en daarmee aan de beleefbaarheid van het Soesterveen. Het vormt een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in de concept-Kernrandzonevisie;
3. het vrijspelen van één van de twee agrarische percelen waar de bebouwing in de loop der jaren over is uitgewaaierd, hierdoor wordt een zichtlijn over het Soesterveen hersteld;
4. een landschappelijke inpassingsplan (inrichtingsplan) dat is voorzien van een toelichting en inrichtings- en beheermaatregelen behelst.

In 2018 heeft het college ingestemd met het verzoek om vooroverleg Veenzoom 6 en de aanvrager in de gelegenheid gesteld een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. In opdracht van de initiatiefnemers is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat van 28 februari 2019 tot en met 10 april 2019 ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn in totaal 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan opnieuw kritisch te bekijken. Het bestemmingsplan is zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve op diverse onderdelen aangepast.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in Soest.

Argumenten

- 1.1 *De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen en hebben tot aanpassingen geleid. Ook ambtshalve zijn wijzigingen aangebracht gericht op verbetering van het plan.*
In de Nota van zienswijzen is een samenvatting van de ingediende zienswijzen opgenomen, alsmede een uitgebreide reactie op deze zienswijzen. Uit deze reacties kan worden afgeleid op welke onderdelen het bestemmingsplan is aangepast. In hoofdlijnen zien de zienswijzen op de volgende aspecten:
 - a. Een recreatief klompenpad is niet gewenst;
 - b. Het plan voldoet niet aan de rood- voor- rood regeling;
 - c. Het plan is in strijd met de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Landelijk Gebied wat betreft de hoeveelheid te slopen bebouwing;
 - d. Het plan ligt in een bodem-beschermingsgebied, hier mag niet diep worden gegraven;

- e. De extra woning is te groot en wordt gebouwd buiten de rode contour;
- f. Er is sprake van illegale bebouwing en illegaal gebruik. Handhaving blijft uit.

Reactie in hoofdlijnen

Ad. a

Het klompenpad sluit aan op het uitgangspunt van de raad bij het besluit over de kernrandzone dat initiatieven mogelijk moeten zijn waarbij wordt uitgegaan van het verbeteren van de recreatieve ontsluitingen in het gebied;

Ad. b

Het plan voldoet niet aan de rood- voor-rood regeling en hoeft daar ook niet aan te voldoen. Er zijn in de PRV diverse mogelijkheden om van het verstedelijkingsverbod af te wijken. In dit geval is het plan getoetst aan de voorwaarden die artikel 3.7 kernrandzone uit de PRV stelt. Het plan is daar aan getoetst en ook door de provincie akkoord bevonden.

Ad. c

In het plan is niet in strijd met de uitspraak van de Raad van State. Om discussie over de hoeveelheid te slopen m² te voorkomen, is de te slopen bebouwing in een bijlage bij de regels opgenomen. Daarmee staat vast om welke bouwwerken het gaat.

Ad. d

Het plan ligt niet in een bodembeschermingszone. In de PRV heeft de provincie de aanwijzing van het bodembeschermingsgebied gewijzigd. Dit deel van het Soesterveen maakt geen deel meer uit van het te beschermen gebied. Er is dan ook geen provinciaal belang meer mee gediend om de aanwijzing te handhaven.

Ad. e

De woning is teruggebracht van 150 naar maximaal 120m². Deze afmeting wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, omdat de woning niet direct aan de weg en in de lengterichting van het perceel ligt.

Ad. f

Naar aanleiding van de zienswijzen is onderzocht of er als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving nog overtredingen uit 2011 resteren. Dit blijkt het geval. De handavingsprocedure is op 17 januari jl. opgepakt.

1.2 Redenen het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen

Ambtelijk is mede naar aanleiding van de zienswijzen nogmaals kritisch naar het bestemmingsplan gekeken. Dat heeft geresulteerd in het toevoegen van bestemmingen en daarbij behorende regels. Daarnaast is het landschappelijk inpassingsplan aangepast en aangevuld, zodat het beter controleerbaar en daarmee handhaafbaar is. De ambtshalve aanpassingen zien op het gehele plan de verbeelding, regels en de toelichting.

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, stikstof, lucht en water zijn er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan. Het plan is zelfstandig in staat ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren in het Soesterveen conform de voorwaarden bij het raadsbesluit van 26 oktober 2017.

1. Versterking van de natuurwaarden.

In het bestemmingsplan zijn maatregelen opgenomen die de natuurwaarden binnen het plangebied ten goede komen. Dit wordt verankerd door aan een deel van het perceel de bestemming 'Natuur' toe te kennen met bijpassende inrichting.

2. Het verbeteren van de recreatieve ontsluitingen in het gebied

In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen voor de aanleg van een klompenpad. De aanleg van een dergelijk pad is binnen het huidige bestemmingsplan ook al mogelijk. Het verschil tussen het voorliggende bestemmingsplan en de huidige bestemmingsregeling is, dat de initiatiefnemer nu wordt verplicht tot aanleg van dat pad. Deze verplichting is gebaseerd op het tweede uitgangspunt bij het raadsbesluit van 26 oktober 2017.

In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen op één van de twee agrarische percelen de bebouwing te slopen. Hierdoor ontstaat een doorzicht op het achterland, wat de ruimtelijke kwaliteit in het Soesterveen extra ten goede komt.

2.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het geaccordeerde verzoek om vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan week op enkele onderdelen af van het verzoek om vooroverleg waar het college in eerste instantie mee had ingestemd. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Verder zijn in het vast te stellen bestemmingsplan meer

handvatten opgenomen ten behoeve van de uitvoering en handhaafbaarheid van het landschappelijke inpassingsplan en sloop van bijgebouwen.

3.1 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten

De gemeente kan op basis van 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', bijvoorbeeld in de tussen de ontwikkelaar en de gemeente te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Kanttekeningen/risicobeheersing

De indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het plan. Daarnaast bestaat er voor een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend. Tot slot kan een ieder beroep indienen, maar uitsluitend tegen de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan.

Bestuurlijke vernieuwing

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

Na de gewijzigde vaststelling van het plan door uw raad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen en/of voorlopige voorziening aan te vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad worden de indieners van zienswijzen en de aanvrager schriftelijk op de hoogte gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest. Het plan is digitaal in te zien op de website van de gemeente Soest en op www.ruimtelijkeplannen.nl of analoog aan de balie van het gemeentehuis.

Evaluatie en verantwoording

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten bovenwijkse voorzieningen, de kosten voor de procesbegeleiding van het plan en de eventuele kosten voor planschade zijn hierin opgenomen.

Referendabel ja/nee

N.v.t.

Kernboodschap

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is op het perceel Veenzoom 6 achter de bestaande woning de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning opgenomen. Aan de bouw van een nieuwe woning is de plicht gekoppeld bebouwing te slopen, een landschappelijk inpassingsplan te realiseren, met o.a. een recreatief wandelpad, aan te leggen natuur en de verplichting een aantal bouwwerken op het perceel te slopen.

Soest, 9 april 2020

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,



Koen van Veen

de burgemeester,



Rob Metz

Zaaknummer: 2103202

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Veenzoom 6

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van wijzigingen.....	25

1. Inleiding

Vanaf 28 februari 2019 tot en met 10 april 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veenzoom 6' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Veenzoom 6 dat loopt vanaf de Veenzoom tot aan de sloot achter de woningen aan het Reespoor. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn van terinzagelegging 16 zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen (samengevat) weergegeven en voorzien van een inhoudelijke reactie, waarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn het gevolg van de zienswijzen, maar ook ambtshalve zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd.

2. Zienswijzen

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1			3766JZ	Soest
2			3766JZ	Soest
3			3766ME	Soest
4			3766JZ	Soest
5			3766JZ	Soest
6			3766JZ	Soest
7			3766JZ	Soest
8			3766ME	Soest
9			3766JZ	Soest
10			3766JZ	Soest
11			3766JZ	Soest
12			3766JZ	Soest
13			3766JZ	Soest
14			3766JZ	Soest
15			3766JZ	Soest
16			3766MD	Soest

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze: <u>Ten aanzien van de opgenomen extra woning</u> 1. Het ontwerpbestemmingsplan voor een nieuwe woning achter de bestaande woning, ligt buiten de rode contour. Het bouwen past niet binnen de concept Kernrandzone omdat de bestaande natuur wordt vervangen door niet passende landgoedelementen; 2. De locatie ligt op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'bodembeschermingsgebied'. Binnen de blauwe contouren is het op veengronden niet toegestaan graafwerkzaamheden uit te voeren dieper dan 30 cm. 3. Adressanten verwijzen naar de inventarisatie over de illegale bouwwerken uit 2011, dat deze gesloopt dienden te worden maar dat nooit is gebeurd. 4. De huidige woning is inclusief bijgebouwen groter dan 100m². Er staat ongeveer 200m² te veel volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Eerst dient de hoeveelheid te worden teruggebracht naar 100m², voordat er een extra woning kan worden gebouwd. 5. Er bestaat onduidelijkheid over de hoeveelheid te slopen m². In 2011 was het 123 m², bij de Raad van State 150m² en nu gaat het over 180m². Er moet echter 1000m² gesloopt worden om voldoende compensatie te hebben voor de bouw van een nieuw gebouw. 6. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied ging het onder voorwaarden om een woning van 96m² (8x12). In het onderhavige plan wordt 150m² aangegeven. 7. De toegangsweg voor de nieuwe woning is niet op de juridische kaart aangegeven. Dit levert kwaliteitsverslechtering op voor het gebied. De toegangsweg zou over het terrein Veenzoom 6 moeten lopen. <u>Ten aanzien van het klompenpad</u> 8. Adressanten geven aan bezwaar te hebben tegen de aanleg van een klompenpad. Zij vinden het klompenpad onevenredig belastend voor de bewoners aan Reespoor 38 t/m 54. De privacy wordt teniet gedaan, als wandelaars op enkele meters achter de tuinen langs kunnen lopen. Adressanten voelen zich door het pad beperkt in hun bewegingsvrijheid en hun veiligheid. Een pad dwingt adressanten maatregelen te nemen om het verlies aan privacy te compenseren, hetgeen tot extra kosten leidt (herinrichting van de tuin). 9. Het plaatsen van hekwerken ter wering van personen of dieren op de gronden van Veenzoom 6 leidt niet tot een kwaliteitsverbetering voor het gebied. 10. De noodzaak voor het ontsluiten met een klompenpad is overdreven. De Dorpsstreek en Veenzoom geven al genoeg ontsluiting. Het pad draagt niet bij aan kwaliteitsverbetering van

natuurwaarden. Het verslechtert de kwaliteit eerder, als gevolg van overlast als gevolg van afval of lawaai.

11. De woningen aan Reespoor worden minder waard als gevolg van de nieuwe woning dicht bij de sloot en de aanleg van het klompenpad, de kosten willen adressanten verhalen.

Proces

12. Adressanten vinden dat de gemeente de eigenaar van Veenzoom 6 helpt een vergunning te krijgen en de gemeente een zinloos klompenpaadje, waarbij de belangen van de bewoners volledig aan de kant zijn geschoven. Adressanten willen gehoord worden en de resultaten en conclusies in het plan opgenomen zien worden.
13. Adressanten zien de beslissing van de gemeenteraad om het gebied toegankelijker te maken voor wandelaars graag opnieuw besproken in de gemeenteraad, vanwege de aanwezige fauna. Door een intensievere betreding zal dat leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het gebied.

Reactie gemeente:

Ad. 1

Het bouwvlak voor de nieuwe woning is gelegen in het landelijk gebied buiten de grens die op grond van de PRV is aangewezen als 'stedelijk gebied', de zg. rode contour. Op grond van de PRV geldt buiten het stedelijk gebied een 'verstedelijkingsverbod'. In de PRV zijn op dit verbod enkele uitzonderingen opgenomen om van het verbod af te wijken. Eén van die uitzonderingen betreft artikel 3.7 Kernrandzone. Het tweede lid van dit artikel luidt als volgt:

Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en*
- b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en*
- c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en*
- d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.*

Voor het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen in de kernrandzone gold eind 2013 nog de volgende voorwaarde. Op grond van de PRV moest de gemeente een visie op de kernrandzone hebben. Het ontbreken van een visie op de kernrandzone vormde voor de provincie destijds reden om niet akkoord te gaan met de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Die wijzigingsbevoegdheid zag op het kunnen toevoegen van een woning bij Veenzoom 6. Vervolgens werd in 2015 gestart met het opstellen van een kernrandzonevisie. Bij de herijking van de PRV in 2016 heeft de provincie het provinciale beleid voor bouwen in de kernrandzones echter gewijzigd. Een belangrijke aanpassing daarin is geweest dat het vaststellen van een structuurvisie voor de kernrandzone niet langer meer door de provincie verplicht werd.

De raad heeft in zijn vergadering van 26 oktober 2017 besloten om de visie voor de kernrandzone Soesterveen niet vast te stellen. Besloten werd om wel medewerking te verlenen aan initiatieven die zelfstandig in staat zijn om de ruimtelijke kwaliteit van het Soesterveen te vergroten. Over deze besluitvorming heeft overleg met de provincie plaats gevonden. De provincie was toen al op de hoogte van enkele initiatieven die speelden binnen de Kernrandzone Soesterveen, waaronder het plan voor een extra woning bij Veenzoom 6. Dat de concept-Kernrandzonevisie door de gemeenteraad niet is vastgesteld, was uiteindelijk voor de provincie dan ook geen probleem bij de toetsing van onderhavig plan aan het provinciale beleid. Het concept kon immers wel als leidraad/toetsingskader voor initiatieven worden gebruikt.

Bij de "uitvoering/aanpak" is in de raadsvoordracht destijds bepaald dat de bekende initiatiefnemers over het besluit geïnformeerd zouden worden. Daarbij is aangegeven dat initiatieven mogelijk kunnen zijn mits deze zelfstandig in staat zijn de beoogde kwaliteit te realiseren. Daarbij wordt in ieder geval uitgegaan van

1. Versterking van de natuurwaarden;
2. Het verbeteren van de recreatieve ontsluitingen in het gebied.

Onderhavig bestemmingsplan past in de concept-Kernrandzonevisie. In de raadsvoordracht bij het besluit van 26 oktober 2017 is aangegeven dat de beschrijving van de kwaliteiten van het Soesterveen en de

	inhoudelijke toetsingskaders uit de concept-visie een goede basis vormen om te bepalen welke initiatieven kwaliteit kunnen toevoegen. Het voorliggende plan is daaraan getoetst en daarmee in overeenstemming bevonden. In dit geval betreft het plan een kleinschalige stedelijke ontwikkeling. Als voorwaarde geldt dat deze landschappelijk goed wordt ingepast. Een inpassingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan en de uitvoering daarvan is in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. De ontwikkeling past in het provinciale ruimtelijke beleid omdat voor de bouw van de extra woning natuurkwaliteiten in het gebied zijn en worden gerealiseerd, bebouwing wordt gesloopt waarmee een doorzicht wordt hersteld en een recreatief klompenpad wordt aangelegd, waardoor de recreatieve ontsluiting van het gebied wordt verbeterd. Ad. 2 In het bestemmingsplan Landelijk Gebied hebben de gronden de gebiedsaanduiding "milieuzone-bodembeschermingsgebied". De provincie had op de PRS-kaart Bodem gronden aangewezen als 'Veengebied kwetsbaar voor oxidatie'. Met deze aanduiding was bij de vaststelling van bestemmingsplan Landelijk Gebied in 2013 door de gemeenteraad geen rekening gehouden. In de reactieve aanwijzing van de provincie van 28 januari 2014 wees de provincie de gemeente er op dat het bestemmingsplan een regeling moet bevatten die het verbiedt in kwetsbare veenweidegebieden bodembewerkingen uit te voeren, waarbij veen aan de oppervlakte kan worden gebracht. Aanleiding voor de provincie om deze opmerking te maken was het uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied schrappen van het verbod op het telen van ruwvoedergewassen. In juli 2014 volgde de proactieve aanwijzing van de provincie. Op grond van artikel 2.1 van de PRV moest de gemeente in de regels een verbod opnemen op grondbewerkingen die tot gevolg hebben dat dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerkingen plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering. Bij de correctieve herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld op 18 september 2014) is artikel 55.11 opgenomen met op de verbeelding de aanduiding "Milieuzone-bodembeschermingsgebied". De gemeenteraad kwam daarmee tegemoet aan het bezwaar van de provincie en vertaalde zo het provinciale belang (bescherming van veenweidegebieden) door naar het bestemmingsplan Landelijk gebied. Op 12 december 2016 heeft de provincie de PRV opnieuw vastgesteld. De zg. Provinciale Ruimtelijke Verordening Herijking (herijking 2016). Bij deze herijking is het aantal veenweidegebieden in Soest kleiner geworden dat volgens de provincie beschermd moet worden tegen oxidatie. De gronden in het bestemmingsplan Landelijk Gebied die in 2014 nog deel uitmaakten van de PRS-kaart Bodem, met aanduiding 'Veengebied kwetsbaar voor oxidatie', zijn bij de herijking van de PRV niet langer door de provincie aangewezen als 'Veengebied kwetsbaar voor oxidatie'. De gemeenteraad betreft bij de vaststelling van een (herziening) bestemmingsplan het meest recente beleid van de provincie zoals neergelegd in Provinciale Structuurvisie en de PRV. Vanuit het provinciale ruimtelijke belang bestaat nu geen reden meer om in het bestemmingsplan Veenzoom 6 de aanduiding van de "milieuzone- bodembeschermingsgebied" op te nemen. Bovendien is bij de gemeente bekend dat op het betreffende perceel feitelijk geen sprake is van veen maar van zandgrond. Vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening bestaat er zowel feitelijk als juridisch dan ook geen bezwaar tegen het niet langer opnemen van de gebiedsaanduiding "milieuzone-bodembeschermingsgebied". Om deze reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en wordt de gebiedsaanduiding "Milieuzone- bodembeschermingsgebied" van de verbeelding verwijderd en de van toepassing zijnde regel artikel 11 geschrapt. Ad. 3 In reactie op de opmerking over de bebouwing welke volgens adressanten illegaal is opgericht, wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen. In deze bijlage wordt uitgelegd hoe de situatie is veranderd als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving en de gewijzigde planologische situatie en welke onderdelen uit de aanschrijving van 2011 resteren om handhavend tegen op te treden. Ad. 4 De bestaande bebouwing op het perceel Veenzoom 6 is – m.u.v. de paardenstal - binnen het aanduidingsvlak voor bestaande bebouwing gebracht in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Op grond
--	---

	van de begripsbepalingen artikel 1.32 wordt onder “bestaand” verstaan, “bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd”. In deze begripsbepaling is geen rekening gehouden met het gegeven dat behalve de bestaande bebouwing er ook vergunningsvrije bouwwerken opgericht kunnen worden. Op grond van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht mag er maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken op het terrein worden gebouwd. Na uitvoering van het vast te stellen bestemmingsplan Veenzoom 6, resteert er bij het perceel Veenzoom 6 iets minder dan 150m² aan bijgebouwen. Een aantal gebouwen wordt immers gesloopt. Mocht het bestemmingsplan niet worden vastgesteld of niet worden uitgevoerd, dan wordt opnieuw bekeken voor welke gebouwen een vergunning is verleend en voor welke niet. Dan wordt alsnog duidelijk of er één of meerdere bijgebouwen moeten verdwijnen. Ad. 5 Met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan geldt dat 178 m² aan bebouwing gesloopt dient te worden. In de uitspraak van de Raad van State van 15 juni 2015 wordt inderdaad gesproken over ca. 150 m² voor deze drie bijbehorende bouwwerken. De correcte hoeveelheid is 178m². Om discussie over de exacte hoeveelheid te slopen m² te voorkomen, is bijlage 1 bij de regels opgenomen. Daaruit blijkt duidelijk welke bebouwing gesloopt moet worden. Ad. 6. Adressanten wijzen op de omvang van het bouwvlak voor de te bouwen woning. Onlangs is aan de Veenzoom een bestemmingsplan vastgesteld voor twee vrijstaande woningen. De omvang van het bouwvlak per woning is in dat bestemmingsplan vastgesteld op 8 x 12 meter. Dit is een gangbare maat voor een bouwvlak in het landelijk gebied. Die woningen maken deel uit van de lintbebouwing. In dit geval vindt de bebouwing plaats achter de bestaande woning en niet in het lint. Het perceel is relatief diep zodat een iets langere woning hier ruimtelijk gezien goed inpasbaar is. In de breedte is de bouwmogelijkheid echter beperkt tot 8 meter en is daarmee smaller dan de woning aan de straatzijde. Het ontwerp van de woning dient zodanig te worden uitgewerkt dat deze qua uitstraling en massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Dit betreft een aspect waar door de CRK in het kader van de welstandelijke beoordeling over zal worden geadviseerd. In het antwoord op het verzoek om vooroverleg van het college van 5 juni 2018 is niet aangegeven wat het formaat van het bouwvlak zou moeten worden. Op basis van het ontwerp dat bij het verzoek om vooroverleg is ingediend, is vooral gekeken naar de ruimtelijke kwaliteitswinst. Op basis daarvan is de initiatiefnemer uitgenodigd een ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Stedenbouwkundig gezien dient het maximum aantal te bebouwen m² in het bouwvlak in overeenstemming te worden gebracht met de oppervlakte die voor nieuwbouw op deze locatie als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden gezien. Om die reden wordt het maximale te bebouwen oppervlak in het bestemmingsplan teruggebracht van 150m² naar max. 120m², met een maximale breedtemaat van 8 meter. Ook de bijgebouwenregeling dient te worden aangescherpt. Het ontwerpbestemmingsplan regelt weliswaar dat bijgebouwen bij de nieuw te bouwen woning ‘uitsluitend’ binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden, dit sluit echter de oprichting van vergunningsvrije bouwwerken buiten het bouwvlak aan de zuidzijde van het nieuwe perceel echter niet uit. Om de ruimtelijke kwaliteitswinst te behouden die door het verdwijnen van een aantal gebouwen wordt behaald, is het enerzijds noodzakelijk dat de ruimte buiten het bouwvlak niet naderhand nog kan worden bebouwd en dient anderzijds een maximale hoeveelheid m² voor bijgebouwen binnen het bouwvlak te worden bepaald. Daarmee kan verdere verstedelijking in het landelijk gebied worden tegengegaan. De maximale hoeveelheid op te richten bijbehorende bouwwerken mag 100 m² beslaan, binnen het bouwvlak te plaatsen. Aan de gronden om het bouwvlak heen wordt de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - openheid’ toegevoegd, zodat de zichtlijnen die ontstaan en er al waren niet kunnen worden bebouwd. Ad. 7 De toegangsweg naar de nieuwe woning hoeft niet op de verbeelding te worden aangegeven. De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ in het ontwerpbestemmingsplan is grotendeels gelijklopend aan de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zoals die geldt op basis van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
--	--

	Op grond van de bestemmingsomschrijving mogen deze gronden worden gebruikt ten behoeve van in-en uitritten en ontsluitingswegen. Een aparte aanduiding op de verbeelding is dan ook niet vereist. Ad. 8 De aanleg van een pad over de gronden bij Veenzoom 6 vormt geen nieuwe planologische ontwikkeling. In het bestemmingsplan Landelijke Gebied zijn de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' naast het gebruik ten behoeve van inritten en ontsluitingswegen ook al aangewezen voor voetpaden. De aanleg van een onverhard voetpad (klompenpad) is op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied op deze gronden dan ook sowieso al mogelijk en toegestaan. De nadere aanduiding 'pad' zoals opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verandert daar niks aan. Het opnemen van de aanduiding 'pad' in dit bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde regel, beperkt juist de mogelijkheid voor de aanleg van meer paden op andere locaties in het plangebied. Om er voor te zorgen dat het klompenpad wordt uitgevoerd in overeenstemming met de profielen die daarvoor ontworpen zijn, worden deze toegevoegd aan het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van de regels. Feitelijk zal het pad ter plaatse van Veenzoom 6 op een afstand van ca. 7-8 meter van de grenzen van de tuinen komen te liggen en is tussen het pad en de aan het water grenzende tuinen een sloot gelegen van ca. 6 m breed. Er is daardoor geen directe verbinding tussen het pad en de tuinen van de bewoners. Ad. 9 Het plaatsen van een hekwerk met hondenwerend raster is noodzakelijk omdat een ieder anders toegang kan krijgen tot het privéterrein van de initiatiefnemers of de burens op nummer 8 en de aangelegde natuur op het perceel Veenzoom 6 kan verstoren. De hekwerken worden ter hoogte van Veenzoom 6 niet op zichzelf geplaatst maar worden geïntegreerd in een struweelhaag en scheerheg, waardoor de uitstraling groen blijft. Zoals eerder opgemerkt wordt de bijlage bij de regels die betrekking heeft op de landschappelijke inpassing gewijzigd en aangevuld met de doorsnedetekeningen van het inrichtingsvoorstel over de wijze waarop het aan te leggen pad dient te worden uitgevoerd voor zover gelegen op gronden behorend bij Veenzoom 6. Ad. 10 In de concept-kernrandzonevisie wordt de recreatieve toegankelijkheid vanuit de kern (beleefbaarheid) genoemd als één van de mogelijke verbeteringen voor ruimtelijke kwaliteitswinst. De raad heeft bij het besluit om de Kernrandzonevisie niet vast te stellen, besloten om individuele initiatieven wel aan de concept-kernrandzone te toetsen. Het klompenpad levert een bijdrage aan de recreatieve toegankelijkheid en daarmee aan de beleefbaarheid van het Soesterveen en vormt daarmee een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in de concept-Kernrandzonevisie. Het feit dat de Dorpsstreek er al ligt maakt dat niet anders, aangezien dat primair een fietspad is. Het klompenpad moet worden gezien als een eerste 'stepping-stone' om uiteindelijk tot een langere recreatieve wandelroute door het Soesterveen uit te groeien. Ad. 11 Voor zover de aanleg van het klompenpad al een waardevermindering van de woningen aan het Reespoor tot gevolg heeft, is dat niet het gevolg van het vast te stellen bestemmingsplan Veenzoom 6. Zoals onder ad. 8 al is verwoord is een juridisch planologische basis om een pad aan te leggen ook opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Nieuw in dit bestemmingsplan is het feit dat de aanleg van het klompenpad als onderdeel van het landschappelijke inpassingsplan via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Ad. 12 Het bestemmingsplanproces volgt het wettelijk voorgeschreven traject. Dit betekent dat er een zienswijzeperiode is geweest waarin een ieder zijn of haar zienswijze heeft kunnen geven. Door veel mensen is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In deze Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Voorafgaand aan de vergadering van de raad is de concept-Nota van Zienswijzen aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd. De indieners van zienswijzen kunnen gebruik maken van hun recht om voorafgaand aan de raadsvergadering in te spreken. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ad. 13 In het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' overal voetpaden toegestaan. Voor de aanleg van een onverhard voetpad is dan ook geen aanvullend
--	--

	onderzoek vereist. Wel geldt in zijn algemeenheid de zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Dat betekent dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten dergelijke handelingen achterwege laat. Indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, moeten noodzakelijke maatregelen worden genomen om die gevolgen te voorkomen, of als die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, moeten deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt worden. Bij overtreding van de algemene zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming kan het bevoegd gezag (de provincie) handhavend optreden. Conclusie: Onderdelen 2, 6 en 8 van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
2	Zienswijze: 1. Het bestemmingsplan geeft een verkeerde voorstelling van zaken over de aard van het klompenpad. Adressanten verwijzen naar de website van klompenpaden.nl en zijn van mening dat het voorgestelde pad niet historisch is en ook niet door boerenland loopt. Er is geen vee en er groeit voornamelijk onkruid. 2. Het pad is een verarming. Aan de ene kant lopen de wandelaars straks langs een sloot met daarachter direct de privé-tuinen en aan de andere kant staan straks twee grote hekken met daartussen een haag. 3. Wandelaars zullen het natuurlijk gedrag van de dieren verstoren. Het pad krijgt daardoor een veel minder natuurlijk karakter dan wordt gesuggereerd. 4. Het pad is overbodig. Buurtbewoners genieten nu al vanaf delen van de Veenzoom en de Dorpsstreek. 5. Nergens is te zien hoe het pad er uit komt te zien. 6. Op geen enkele tekening staat hoe het pad met de Dorpsstreek verbonden zal worden. 7. In de veengrond zijn graafwerkzaamheden nodig die dieper gaan dan 30 cm, dat is niet toegestaan. 8. Als alternatief wordt een wandelpad voorgesteld naast Dorpsstreek zodat Winkelcentrum Overhees beter te bereiken is vanuit de Wieksloot. 9. Adressanten verzoeken op basis van hun argumenten het klompenpad te schrappen. Reactie gemeente Ad. 1 t/m 4 en 8 en 9 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m ad. 10. Ad. 5 Naar aanleiding van de zienswijzen is het landschappelijke inpassingsplan aangepast. In bijlage 3 bij de regels zijn aan het inpassingsplan de tekeningen toegevoegd die betrekking hebben op de inrichting van het aan te leggen pad. Daarmee wordt gevisualiseerd hoe het pad er ongeveer uit komt zien. Ad. 6 Het klompenpad zal aansluiten op de Dorpsstreek. De aansluiting van het klompenpad op de Dorpsstreek betreft een uitvoeringsaanleggenheid, die niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Ad. 7 Wat betreft de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2. Conclusie: Onderdeel 5 van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van</i>

	<i>het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
3	Zienswijze: 1. Het wijzigingsplan is op meerdere punten strijdig met provinciaal en gemeentelijk beleid. Volgens de rood voor rood regeling moet men 1000m² bebouwing slopen om een extra woning te mogen bouwen. In dit plan wordt slechts 180m² gesloopt. De bestaande woning wordt ca. 38m² uitgebreid. Bij de bestaande woning blijft een bijgebouw van 156 m² gehandhaafd. 2. De nieuwe woning krijgt een bouwvlak van 150 m² terwijl elders aan de Veenzoom max 96 m² is toegestaan. 3. De Provincie zegt niet mee te werken aan splitsing van voormalige boerderijen in twee vrijstaande woningen en is tegen verstedelijking in het buitengebied, terwijl hier een extra woning wordt toegestaan. 4. De Gemeente zegt in principe niet mee te werken aan uitbreiding buiten de rode contour en woningen achter elkaar te plaatsen, terwijl dit plan buiten de rode contour ligt en achter elkaar wordt geplaatst. Reactie gemeente: Ad. 1 Behalve de 'rood voor rood' regeling (artikel 3.11 PRV) zijn er binnen het provinciale beleid meer mogelijkheden om een uitzondering te maken op het verstedelijkingsverbod. In dit geval zijn van toepassing artikel 3.7 Kernrandzone en artikel 3.15 Groene contour uit de PRV. Voor toepassing van deze artikelen gelden andere voorwaarden dan bij de toepassing van artikel 3.11 PRV. De voorwaarden om een uitzondering op het verstedelijkingsverbod te maken luiden als volgt: Artikel 3.7 Kernrandzone a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad. Artikel 3.15 Groene contour a. de verstedelijking wordt in samenhang ontwikkeld met de realisatie van natuur waarbij de omvang van de verstedelijking in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe natuur. b. De nieuwe natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour, en de verstedelijking plaatsvindt binnen de Groene contour of indien dit vanuit ecologisch of landschappelijk oogpunt beter is, op een locatie daarbuiten, bij voorkeur aansluitend bij een kernrand of een bestaande bebouwingsconcentratie, en c. de tijdige realisering van de natuur en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en d. de in samenhang ontwikkelde verstedelijking en natuur leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd Hoewel het voldoende is dat een plan aan één van de uitzonderingen voldoet, voldoet het bestemmingsplan aan de voorwaarden van zowel artikel 3.7 PRV als artikel 3.15 PRV. De hoeveelheid bebouwing die bij de bestaande woning gehandhaafd blijft, betreft - na uitvoering van de voorwaardelijke verplichting tot sloop uit het bestemmingsplan - 140,5 m². In het ontwerpbestemmingsplan is een uitbreiding van het oorspronkelijke hoofdgebouw voorzien met 38 m². Een uitbreiding van het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft echter niet eerder deel uitgemaakt van het verzoek om vooroverleg op grond waarvan het college de aanvrager heeft uitgenodigd een ontwerpbestemmingsplan te laten opstellen. Wij zijn van mening dat er geen aanleiding is het volume van deze grote woning verder te laten uitbreiden. Bij de woning bevinden zich al enkele bijbehorende bouwwerken. Het toestaan van deze uitbreiding zou de hoeveelheid m² bijbehorende bouwwerken brengen tot ruim boven de 150m². Dat is in het landelijk gebied ongewenst. De uitbreiding van 38m² bij de woning Veenzoom 6 wordt om die reden uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd.

	Ad. 2 Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6. Ad. 3 en 4 Zoals in de beantwoording bij adressant 1 onder ad. 1 is aangegeven, voldoet het plan aan de voorwaarden van de provincie om van het verstedelijkingsverbod af te wijken. Hoewel er geen structuurvisie voor het Soesterveen is vastgesteld, voldoet het plan wel aan de randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteitswinst in het Soesterveen, nl. versterking aanwezige natuurwaarden en verbetering van de recreatieve toegankelijkheid in het gebied. Conclusie: De onderdelen 1 en 2 van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	Zienswijze: 1. Adressant geeft aan van mening te zijn dat het klompenpad niets toevoegt aan de natuurbeleving in het veengebied. Volgens hem is het alleen voor hondenbezitters zodat ze niet 300 m verder naar het bos hoeven te wandelen. 2. Adressant geeft aan te willen meedenken en meehelpen het laatste stukje Soesterveen t/o de Dorpsstreek aantrekkelijker te maken en het mooie historische veenweidelandschap behoeden en behouden i.p.v. dit te laten veranderen in een coulissenlandschap met hekken, heggen, nog meer bomen en elektrische beveiligingen. 3. Adressant geeft aan bang te zijn voor aantasting van de privacy, veiligheid en voor geluidsoverlast. Volgens hem is het onveilig, donker eenzaam en afgelegen. 4. Niet alleen vanaf de Veenzoom moeten zichtlijnen open blijven, ook vanaf de Dorpsstreek en van het Reespoor. 5. Adressant vraagt zich af waarom natuurmonumenten niet is betrokken bij dit plan. 6. Adressant beschrijft de natuur die zich volgens hem in het gebied bevindt. Hetgeen hij beschrijft is volgens hem met een quickscan niet waar te nemen. 7. De bestaande boerderij wordt met 38 m² uitgebreid. In plaats van de oorspronkelijke 96 m² en 30 m² aan bijgebouwen is nu sprake van 150 m² met 100 m² aan bijgebouwen. Volgens adressant zijn de te slopen bouwsels gegroeid van 123,5 m² naar 150 m² en nu uitgedijd tot 180 m². Plus daarnaast de mogelijkheden van een vakantiewoning, B&B en kleine horecamogelijkheden. 8. Adressant vraagt zich af of er subsidie voor Veenzoom 6 beschikbaar komt. 9. Adressant geeft aan tot op heden niet te zijn gehoord over de plannen. 10. Adressant is van mening dat het Soesterveentje zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat moet worden hersteld. Niet meer maar minder beplanting, dan heeft iedereen zichtlijnen en uitzicht en wordt flora en fauna gekoesterd en gerespecteerd, en waar mogelijk verbeterd. Reactie gemeente: Ad. 1 t/m 4 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m ad. 10. Ad. 5 In de aanloop naar het opstellen van een concept structuurvisie voor de Kernrandzone heeft overleg plaats gevonden met Natuurmonumenten. Parallel aan de ontwikkeling van de visie werden enkele pilot-initiatieven in die overleggen besproken, waaronder het initiatief voor Veenzoom 6. Ad. 6 Voor een gedeelte van het plangebied heeft een quickscan plaats gevonden. Dat betreft het gebied waar de bestemming wijzigt van 'Agrarisch met waarden' naar "Wonen" en "Tuin", alsmede de gebouwen die gesloopt gaan worden. Om ter plaatse de betreffende bestemmingen te kunnen realiseren dient duidelijk te zijn dat vanuit de Wet natuurbescherming er geen belangen in het plangebied zijn die zich tegen realisering van die bestemming verzetten. Om die reden heeft het onderzoek zich alleen op het gebied gericht dat in de quickscan met een rode lijn is aangegeven en niet op het totale bestemmingsplangebied, omdat voor een gedeelte van het gebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden blijft en voor een gedeelte op het perceel de bestemming 'Natuur' wordt gerealiseerd, waarmee juist meer gronden een zwaardere bescherming genieten ten behoeve van natuurontwikkeling. Voor het realiseren van de bestemming 'Natuur' zijn in het landschappelijke inpassingsplan maatregelen opgenomen die uitgevoerd moeten worden.

	Ad.7 Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 5. Ad. 8 De aan te leggen elementen uit het inpassingsplan worden niet bekostigd via het Platform Kleine Landschapselementen. Wanneer het gaat om kwaliteitsverbetering op grond van de PRV en een woning wordt toegestaan, dan worden er geen subsidies voor de aanleg (en het onderhoud in ieder geval de eerste 10 jaar) beschikbaar gesteld. Ad. 9 Adressant heeft zijn zienswijze ingediend en daarmee gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Het horen van adressant is in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen onderdeel van de formele bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan bij de opiniërende raad, kan adressant nog gebruik maken van de mogelijkheid om voor de vergadering in te spreken. Ad. 10 Het uitgangspunt voor het landelijk gebied is nog steeds dat er een verstedelijkingsverbod geldt. Alleen als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden om van dat verbod af te wijken kan medewerking verleend worden aan afwijking van het verbod. Dit is per situatie anders en daarmee nogal casuïstisch. De meerwaarde van dit plan is er in gelegen dat de tweede woning achter de huidige woning wordt gesitueerd. Daardoor wordt de bebouwing die over twee kavels is uitgewaaierd teruggebracht tot bebouwing op één perceel, waardoor oorspronkelijke zichtlijnen die kenmerkend zijn voor het Soesterveen worden hersteld. Daarnaast dragen de aangelegde en nog aan te leggen natuur en het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid van het Soesterveen bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Conclusie: Onderdeel 7 van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
5	Zienswijze: 1. Met de bouw van een tweede woning wordt de illegale tweede woning gelegaliseerd, daarmee wordt geen bijdrage geleverd voor de lokale woningmarkt. 2. Het bestemmingsplan creëert een begin voor de bouw van een tweede rij woningen in de weilanden, onder het mom van het bieden van natuurcompensatie. Goedkeuring van het bestemmingsplan zal dan ook een precedent zijn voor ongewenste verdere bebouwing van de weilanden langs de Veenzoom. 3. Er is geen door de gemeenteraad goedgekeurde Visie op de Kernrandzone. Uit de uitspraak van de Raad van state uit 2015 blijkt dat een vastgestelde visie een voorwaarde is voor het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Alleen al om die reden kan het bestemmingsplan niet worden goedgekeurd. 4. Het college en de coalitiepartijen hebben aangegeven dat het bouwen buiten de rode contour geen ondersteuning van de gemeente zal krijgen. Waarom wordt hier van afgeweken? Het ontbreken van enige bestuursrechtelijke wettelijke basis voor de beoordeling van particuliere initiatieven betekent feitelijk dat bij het meewerken aan initiatieven als het onderhavige in strijd is met het legaliteitsbeginsel en leidt tot willekeur en dat is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. 5. In 2011 is door de gemeente vastgesteld dat diverse gebouwen illegaal zijn, de reden waarom de aanschrijving niet is doorgezet is niet bekend. 6. De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde 150m² is in strijd met de ruimte die de Raad van State in de uitspraak van 3-6-2015 heeft gegeven. Een bijgebouw van max. 30m² i.p.v. 100m² is meer in verhouding tot een woning van 96m². De afmeting van het bouwvlak voldoet niet aan de redelijke verhouding tot de mogelijk te bouwen woning (28x12 t.o.v. 8x12);

7. Voor een goede inpassing van de woning zal gestart moeten worden met het verwijderen van het huidige boventallig aantal m² bijgebouwen (100m² volgens huidig bestemmingsplan). In de toelichting zijn in fig. 3 de bijgebouwen niet meer aangegeven m.u.v. de paardenstal. Door het aantal bijgebouwen met 250m² te verminderen ontstaat ruimte binnen het huidige bouwvlak voor de bouw van een tweede woning. Het is dan niet noodzakelijk om in strijd met de bestemming en met het bodembeschermingsgebied te bouwen.
8. Er wordt niet voldaan aan de PRV om een ontwikkeling mogelijk te maken in aansluiting op het stedelijk gebied. De grens van het planologisch stedelijk gebied Overhees is het Reespoor, waarmee geen directe aansluiting is op Veenzoom 6.
9. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie. Een vastgestelde gemeentelijke structuurvisie is er niet, dus is er geen toetsingskader.
10. Er vindt sloop van drie bijgebouwen plaats (123,5m²) maar de woning die mag worden teruggebouwd heeft inclusief bijgebouw een oppervlakte van 250m², terwijl volgens het vigerende bestemmingsplan 1000m² moet worden gesloopt om een compensatiewoning te mogen bouwen.
11. Er heeft geen overleg met Natuurmonumenten plaats gevonden.
12. Het slagenlandschap is de afgelopen 18 jaren door dhr. Mellink beplant langs beide slootjes, waardoor de zichtlijnen grotendeels verloren zijn gegaan. Het is zijn bedoeling de gronden agrarisch met waarden steeds verder te beplanten.
13. Het klopt niet dat er sprake is van meer landschappelijke kwaliteit. Natuurmonumenten verbetert de oorspronkelijke kwaliteit door het verwijderen van veel houtopstand waardoor de oorspronkelijke zichtlijnen van het eens open landschap worden hersteld.
14. De uitvoering van het inrichtingsplan met meer bomen en struiken zal leiden tot verdere aantasting van het karakteristieke oorspronkelijke slagenlandschap met veenweide.
15. De natuurwaarde wordt niet verhoogd door het slopen van een drietal panden, nu ogv het bestemmingsplan een aanzienlijk groter aantal m² mag worden teruggebouwd. Een afgeschermd voetpad, waarvoor volgens het bestemmingsplan een dicht beplante strook van 9 meter van het open landschap zal worden onttrokken, verhoogt niet de natuurwaarde.
16. Aan een voetpad bestaat geen behoefte. Het voet-/fietspad over de Dorpsstreek voorziet al in deze recreatieve waarde.
17. De Quicksan flora en fauna geeft een vertekend beeld van de aanwezige kwaliteit en waarden. Men kan niet in één dag een beeld krijgen van de aanwezige flora en fauna en concluderen dat er geen schade ontstaat door de beoogde veranderingen. Als gevolg van de aanleg van het pad zullen diverse bijzondere diersoorten verdwijnen, waardoor de natuurontwikkeling verstoord wordt ipv versterkt.
18. De afmeting van het bouwvlak voldoet niet aan de redelijke verhouding tot de mogelijk te bouwen woning (28x12 t.o.v. 8 x 12)';
19. De ontsluiting van de extra woning vanaf de Veenzoom dient niet door de bestemming "Agrarisch met waarden" te lopen maar over dezelfde ingang van Veenzoom 6.

Ad. 1

Met de opgenomen mogelijkheid voor de bouw van de tweede woning wordt niet een illegale tweede woning gelegaliseerd. Op 17 januari 2020 is de handhavingprocedure tegen de illegale bewoning van de varkensschuur opgepakt, de bewoning dient op korte termijn te zijn beëindigd.

De voormalige varkensschuur zal gesloopt moeten worden voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning. Dat een tweede woning een bijdrage levert aan de lokale woningmarkt is een gegeven, aangezien er een woning aan het woningenbestand wordt toegevoegd.

Ad. 2

Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 4 ad. 10.

Ad. 3 en 4

Het verzoek om een extra woning op het perceel Veenzoom 6 te realiseren past in de concept-Kernrandzonevisie. Het uitgangspunt om niet buiten de rode contour te bouwen, betekent niet dat het gebied buiten de rode contour volledig op slot is gezet. In de raadsvoordracht bij het besluit van 26 oktober 2017 is aangegeven dat de beschrijving van de kwaliteiten van het Soesterveen en de inhoudelijke toetsingskaders uit de concept-visie een goede basis vormen om te bepalen welke initiatieven kwaliteit kunnen toevoegen. Het voorliggende plan is daaraan getoetst en hiermee in overeenstemming bevonden.

	Eind 2016 is het provinciale beleid voor bouwen in de kernrandzones gewijzigd. Een belangrijke aanpassing daarin is geweest dat het vaststellen van een structuurvisie niet langer verplicht is. Dat de visie op de Kernrandzone Soesterveen niet is vastgesteld, is uiteindelijk voor de provincie dan ook geen probleem bij de toetsing aan het provinciale beleid omdat het concept wel als leidraad/toetsingskader voor initiatieven wordt gebruikt. Van strijd met het legaliteitsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is dan ook geen sprake. De ontwikkeling past in het provinciale ruimtelijke beleid omdat na uitvoering van het plan sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst voor het Soesterveen. Ad. 5 In de vooraankondiging uit 2011 is het volgende opgenomen: <i>"Op dit moment hebben wij besloten om vooralsnog enkel handhavend op te treden tegen de bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen meerden 150 m² bedraagt. Wij wijzen u erop dat het mogelijk is dat u op een later tijdstip alsnog wordt aangeschreven om het aantal m² aan bijgebouwen te beperken. Dit is echter afhankelijk van het toekomstige bestemmingsplan en de bepaling die in dit bestemmingsplan wordt opgenomen met betrekking tot het toegestane aantal m² aan bijgebouwen."</i> Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is als gevolg van de uitspraak van de Raad van State op 3 juni 2015 onherroepelijk geworden. Aanvankelijk was het de bedoeling om parallel aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied de kernrandzonevisie Soesterveen op te stellen. Vanwege de beoogde kwaliteit en het feit dat het om twee verschillende beleidsdocumenten ging, is er voor gekozen het proces om tot een kernrandzonevisie te komen los te koppelen van het bestemmingsplanproces. In de 2^e helft van 2013 is een start gemaakt met het opstellen van de kernrandzonevisie Soesterveen. Enerzijds was het de bedoeling met deze visie de ruimtelijke kwaliteit van het Soesterveen te versterken en tegelijkertijd medewerking te verlenen aan de bouw van enkele woningen buiten de rode contour, waarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gefinancierd kon worden. Het plan voor Veenzoom 6 was daarbij één van de eerste pilot-projecten die in dat verband in het proces betrokken waren en waarover met de initiatiefnemers overleg is gevoerd. Na het besluit van de raad (oktober 2017) om de kernrandzonevisie niet vast te stellen, hebben de initiatiefnemers in november 2017 een verzoek om vooroverleg ingediend voor uitvoering van het plan, waar toen dus al enkele jaren over gesproken werd. Het college heeft in antwoord op het verzoek om vooroverleg op 19 juni 2018 ingestemd met het verzoek en initiatiefnemers uitgenodigd een ontwerpbestemmingsplan te laten opstellen. De ontwikkelingen in het kader van het bestemmingsplan Landelijk gebied, de Kernrandzonevisie Soesterveen en in dat kader het pilot-project Veenzoom 6 (waarmee zicht bestond op een gewenste ontwikkeling in het landelijk gebied) hebben de aandacht en de scherpe randen gehaald van de vooraankondiging uit 2011 om handhavend op te treden. Nu met het voorgelegde bestemmingsplan duidelijkheid bestaat over de gewenste toekomstige ontwikkeling van Veenzoom 6, is er geen reden de resterende strijdige activiteiten op het perceel Veenzoom 6 niet te handhaven. Om die reden is per 17 januari 2020 door de afdeling Handhaving een nieuwe vooraankondiging aan de initiatiefnemers verstuurd. Ad. 6 Wat betreft de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6. Ad. 7 De bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied sluit niet meer aan op de landelijke wetgeving. Op grond van het Besluit omgevingsrecht zoals dat sinds 1 november 2014 geldt, mag bij de woning Veenzoom 6 150m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Waar het bestemmingsplan (vastgesteld op 18 december 2013) nog een maximum van 100m² voor bijbehorende bouwwerken voorschreef, is deze bepaling overruled door de hogere wetgeving in het Besluit omgevingsrecht. Wat betreft de reactie over het bouwen in het bodembeschermingsgebied wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressant 1 ad. 2. Ad. 8
--	--

	De voorgestelde ontwikkeling is gelegen in de op de PRV als zodanig aangeduide Kernrandzone. Één van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan een initiatief dat verstedelijking behelst, is dat de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is en in aansluiting op stedelijk gebied wordt gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur". Adressanten hebben gelijk dat de ontwikkeling niet rechtstreeks aansluit op de "rode contour" maar zien er aan voorbij dat er twee mogelijkheden zijn waarop verstedelijking kan aansluiten. Enerzijds het bestaand stedelijk gebied of anderzijds het in samenhang met de overige verstedelijkte structuur. Hier is sprake van aansluiting op de overige verstedelijkte structuur aan de Veenzoom. Daarnaast kan de ontwikkeling worden geacht in overeenstemming te zijn met artikel 3.15 van de PRV Groene contour, zoals in de beantwoording bij adressant 3 onder 1 is verwoord. Ad. 9 Bij het besluit van de gemeenteraad van 26 oktober 2017 om geen visie voor de Kernrandzone Soesterveen vast te stellen, is besloten om wel medewerking te verlenen aan initiatieven die zelfstandig in staat zijn de ruimtelijke kwaliteit van het Soesterveen te vergroten. De concept-visie op de kernrandzone Soesterveen wordt daarbij als leidraad gebruikt. Ad. 10 In dit geval is geen sprake van een procedure om tot wijziging van het bestemmingsplan te komen, welke bevoegdheid bij het college ligt, maar gaat het om een herziening van het bestemmingsplan, welke bevoegdheid bij de gemeenteraad ligt. De voorwaarde voor sloop van tenminste 1000m² ter compensatie voor de bouw van een extra woning is in dit plan niet van toepassing. Ad. 11 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 4 ad. 5. Ad. 12 t/m 16 Adressanten geven hier hun mening weer over een aantal aspecten ten aanzien van het bestemmingsplan. Ad. 17 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8. Ad. 18 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6. Ad. 19 Voor de stelling dat de ontsluiting voor de extra woning over dezelfde ingang dient te lopen als Veenzoom 6 is ook in het vigerende bestemmingsplan geen steun te vinden. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied worden gebruikt voor ontsluitingswegen. Verkeerstechnisch bestaat er geen bezwaar tegen de aanleg van een nieuwe in-/uitrit aan de Veenzoom. Conclusie: De onderdelen 6 en 18 van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
6	Zienswijze De zienswijze is vrijwel gelijk aan die van adressant 5 zodat voor de samenvatting en beantwoording naar deze zienswijze wordt verwezen.
7	Zienswijze

1. De huidige woning heeft een hoeveelheid m² aan bijgebouwen dat de norm van 100m² ruim overschrijdt. Het totaal aan bijgebouwen van ca. 300m² moet worden teruggebracht naar 100 m². De gemeente heeft dit bij een inventarisatie in 2011 vastgesteld en de bewoner aangeschreven onder dreiging van een dwangsom, maar uiteindelijk niet gehandhaafd om onbekende redenen. Er dient alsnog gehandhaafd te worden.
2. In de uitspraak van de Raad van State van 3-6-2005 is aangegeven dat als sprake is van een goede inpassing en natuurcompensatie er mogelijkheden geboden kunnen worden voor de bouw van een extra woning van 8 x 12 meter. Het bouwvlak betreft hier 150 m², daarbij komen nog de bijgebouwen van 100 m² en 38 m² uitbreiding bij de bestaande woning.
3. Tijdens de informatieavond op 9 maart 2018 is niet duidelijk geworden wat er gebeurt met Veenzoom 6 als de bewoners van 6 naar de nieuwe woning op 4 verhuizen.
4. Bouwplannen in de rode contour zouden alleen plaats moeten vinden als er een overstijgend belang is. Dat is hier niet het geval.
5. De benaming van het wandelpad als klompenpad is onjuist. Er wordt niet gewandeld door de weilanden maar over een afgebakend pad met hekwerken, struweelhagen en een bomenrij. Hierdoor wordt een parkachtige omgeving gerealiseerd, hetgeen niet past in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
6. Adressant wijst op het risico van overlast omdat het volgens hem een pad betreft dat specifiek bezocht moet worden, het sluit nl. niet aan op een wandeling in het bos Pijnenborg. Gezien de beperkte lengte staat het in geen verhouding tot de echte klompenpaden. Het risico op overlast van het pad is niet denkbeeldig.
7. Als gevolg van het gebruik van het pad zal de populatie vogels in het gebied verminderen.
8. Volgens adressant hecht de gemeente in het concept Kernrandzone grote waarde aan het behoud van cultuurhistorische en bestaande natuurwaarden. Als gevolg van het plan zal het open landschap met zichtlijnen verdwijnen en het agrarisch gebied afnemen.
9. Het wandelpad past niet in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Reactie gemeente:

Ad. 1

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen en het antwoord dat is gegeven bij adressant onder 5 ad. 5.

Ad. 2

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6.

Ad. 3

De opmerking van adressant doet hier niet ter zake. Veenzoom 6 houdt de woonbestemming.

Ad. 4

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is als gevolg van dit bestemmingsplan sprake van een overstijgend belang dat bestaat uit het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de mate waarin verstedelijking plaats vindt.

Ad. 5

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m 10.

Ad. 6

Zoals eerder opgemerkt is de aanleg van een pad al een gebruiksvorm die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De initiatiefnemer heeft het beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente door middel van het betalen van een vergoeding aan de gemeente voor de kosten voor onderhoud en beheer voor de komende 10 jaren. Daarna komt het beheer en onderhoud voor rekening en verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente zal toezien op het beheer en onderhoud van het pad dat achter het perceel van adressanten loopt.

Ad. 7 en 9

Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 7. In aanvulling daarop geldt dat de stelling van adressant niet nader onderbouwd is. Juist als gevolg van de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan, waarbij extra natuur wordt ontwikkeld, is de verwachting dat dit ten goede komt aan de vogelpopulatie.

	Ad. 8 In tegenstelling tot hetgeen adressant stelt, zal het open landschap worden hersteld. De wildgroei op het vrijkomende perceel zal worden aangepakt, waarmee de oorspronkelijke openheid wordt hersteld. Conclusie: Onderdeel 2 van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
8	Zienswijze: 1. Het inruilen van een woning voor de bijgebouwen is misleiding, de bijgebouwen mogen er immers niet meer zijn. Er kan dus alleen sprake zijn van het ruilen van een woning voor een deel-stuk van het wandelpad. 2. Het wandelpad is op een onveilige plek, strak langs en in het talud van de sloot geprojecteerd; 3. Adressanten stellen als gevolg van het wandelpad geschaad te worden als gevolg van zwerfvuil, hondenpoep etc. dat bij hen op het perceel terecht zal komen; Reactie gemeente: Ad. 1 In reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6 en bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen. Ad. 2 Het wandelpad is een klompenpad. Op het perceel van Veenzoom 6 geldt voor het klompenpad de maatvoering zoals vastgelegd in bijlage 3 bij de regels inzake de landschappelijke inpassing. Het klompenpad zal vanaf Veenzoom 6 over gemeentegrond lopen naar de Dorpsstreek. De strook grond langs de sloot heeft voldoende breedte om het klompenpaadje in een kleiner profiel naar de Dorpsstreek door te laten lopen. Ad. 3 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 7 ad. 6. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
9	Zienswijze: 1. Overtredingen t.a.v. bouwen en slopen in het landelijk gebied zijn: a. het is niet toegestaan te bouwen buiten de rode contour; b. er dient 1000m² steen afgebroken te worden voor één nieuwe woning; c. het beoogde bouwvlak is grotendeels gelegen op bodembeschermingsgebied. d. Bodembewerking voor het plaatsen van bomen en hekken mag niet plaatsvinden. 2. Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met de uitspraak van de Raad van State. In de uitspraak van de Raad van State, 3 juni 2015, wordt duidelijk aangegeven dat wanneer er sprake is van een goede inpassing en natuurcompensatie er de mogelijkheid zou mogen worden geboden voor de bouw van een extra woning van 8x12 meter, dit betekent een oppervlak van 96 m² en niet zoals aangegeven in het bestemmingsplan van 150 m² met 138 m² bijgebouwen. Sterker nog, in 2011 komt de gemeente voor de 3 te amoveren gebouwen tot een oppervlak van 123 m², in de uitspraak van de Raad van State is het oppervlak

	gegroeid tot 150 m² en in het ontwerpbestemmingsplan is dit gegroeid tot 150 m² met 100 m² bijgebouw plus 38 m² uitbouw van het bestaande gebouw. 3. De gemeente dient de afbraak van de illegale bouwsels af te dwingen. 4. Adressanten vinden het merkwaardig dat naast de bouw van een nieuwe woning in het ontwerpbestemmingsplan de bestaande woning kan worden uitgebouwd. 5. Een precedent voor het bouwen in de kernrandzone moet worden voorkomen. 6. In de Quicksan Flora en Fauna worden natuurwaarden genoemd maar niet afdoende aangetoond. In de quickscan is alleen de bouwplaats onderzocht maar niet de rest van het gebied. Als gevolg van het plan komt er geen natuur bij maar gaat er natuur af door het nieuw te bouwen huis maar ook het nieuwe toegangspad naar de nieuwe woning en het beoogde klompenpad. De kwaliteit neemt af doordat er geen sprake is van (open veenweide) maar een toegangsweg en parkachtige omgeving. Het gebruik van het klompenpad zal verstorend werken op de aanwezige fauna. 7. Adressanten zien strijdigheid met twee wensen die de gemeente in haar beleid geformuleerd heeft: natuurbehoud en toegankelijkheid. Toenemende drukte in de vorm van wandelaars en honden – met de vrees dat niet wordt gehandhaafd – zal leiden tot een afname van de diversiteit in fauna. Een klompenpad met een hek van 1,5 m hoog zal niet leiden tot een beleving van de cultuurhistorische veenweidegebieden. Zeker niet omdat het klompenpad een onlogische route volgt langs de huizen aan het Reespoor. Tot onvrede voor natuurliefhebber en bewoners. Het bestemmingsplan gaat er vanuit dat de bewoners van het aangrenzende terrein het pad zullen doortrekken naar de Dorpsstreek, dat wordt betwijfeld. Reactie gemeente: Ad. 1 Voor de reactie op het bouwen in het bodembeschermingsgebied wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressant 1 onder 2. Voor de reactie over de sloop van 1000m² en het bouwen in het landelijk gebied buiten de rode contour wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressanten 1 ad. 6 en 3 ad. 2. In het kader van dit bestemmingsplan dient een landschappelijk inpassingsplan te worden uitgevoerd. Het inpassingsplan behelst ook de aanleg van beplanting, maar ook het verwijderen daarvan. In de regels bij dit bestemmingsplan is bepaald dat voor het uitvoeren van werkzaamheden welke onderdeel uitmaken van het inpassingsplan geen omgevingsvergunning nodig is. De reden hiervoor is dat de benodigde werkzaamheden al zijn beoordeeld en nodig zijn gevonden om tot een goede landschappelijke inpassing te komen. Ad. 2 Het ontwerpbestemmingsplan is en kan niet strijdig zijn met de uitspraak van de Raad van State van 3 juni 2015. Het gaat hier om een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan wordt getoetst aan het huidige beleid. De uitspraak van de Raad van State zag op het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied. Wat betreft de opmerkingen van adressanten over de maatvoering wordt verwezen naar het antwoord bij adressanten onder 1 ad. 6. Ad. 3 In reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze nota van Beantwoording zienswijzen. Ad. 4 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 3 ad. 2. Ad. 5 Voor precedentwerking wordt niet gevreesd. Alleen aan initiatieven die daadwerkelijk een voldoende bijdrage kunnen leveren aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het Soesterveen kan medewerking wordt verleend, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Dit dient per plan te worden beoordeeld en is om die reden casuïstisch. Ad. 6 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8. Ad. 7
--	--

	De aanleg van het klompenpad levert een bijdrage aan het verbeteren van de toegankelijkheid van het Soesterveen voor wandelaars tussen de kern en de Wieksloterweg. Hierdoor wordt kwaliteitswinst geboekt zoals werd beoogd met de concept kernrandzonevisie. Het klompenpad zal inderdaad niet over de gronden van Veenzoom 8 worden doorgetrokken. Achter het perceel Veenzoom 8 is echter voldoende ruimte beschikbaar om op gemeentegrond een klompenpad aan te leggen. Het te plaatsen hek wordt anders dan adressanten stellen geen 1,5 meter hoog, maar 90 cm hoog. Op de afbeeldingen bij het inpassingsplan is de bouwhoogte bepaald op maximaal 90 cm. De initiatiefnemer is gehouden het inpassingsplan uit te voeren zoals het is opgenomen in bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan. Conclusie Onderdeel 2 van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10	Zienswijze: - Adressant heeft enkele vragen: - wie is precies de eigenaar van Veenzoom 6? - Leu: waar is dat plan en wat is de inhoud? - Waar is de rapportage van het overleg met 'provincie' en Natuurmonumenten? - In verschillende documenten worden verschillende afmetingen genoemd over de bebouwing (123, 150 en 180m²). Volgens de uitspraak van de Raad van State mag de woning ma. 96 m² zijn ipv 150m². - Het bouwvlak overschrijdt het bodembeschermingsgebied waar geen bodembewerkingen zijn toegestaan; - Het klompenpad brengt geen verbetering voor de toegankelijkheid voor wandelaars. Het eindigt aan de kant van de Veenzoom en aan de andere kant op een fietspad. Er zijn voldoende wandelmogelijkheden in het gebied. - Als gevolg van de bomen en hagen verdwijnen zichtlijnen. - Het ommetje in de kernrandzone is alleen aardig voor nieuwsgierigen die in de tuinen van Reespoor en naar binnen willen kijken. Het levert een verstoring op voor de vogels die hier leven. - Adressant vreest overlast als gevolg van hondenpoep en ontmoetingsplaats. Reactie gemeente: Ad. 1 Voor informatie over de exacte eigendomssituatie kan adressant zich wenden tot het Kadaster. Het LEU staat voor Landschap Erfgoed Utrecht. In de toelichting is het LEU aangepast naar Mooisticht, omdat het uiteindelijke plan is opgesteld door adviesbureau Mooisticht, Ervenconsulenten. Het inpassingsplan maakt onderdeel uit van de regels. Ad. 2 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 3 ad. 2 en onder 1 ad. 5 en 6. Ad. 3 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2. Ad. 4 en 6 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m 10. Ad. 5 De bomen en hagen maken deel uit van het inpassingsplan. Ad.7 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 7 ad. 6. Conclusie Onderdeel 2 van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i>

	<i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
11	Zienswijze 1. Adressant is tegen bebouwing in het veenweidelandschap in het Soesterveen. Het vaststellen van het bestemmingsplan leidt tot precedentwerking in het gebied; 2. Het klompenpad zal de rust in het gebied verstoren en ontsiert bovendien het landschap; 3. Het pad druist in tegen de opvattingen van Natuurmonumenten voor een open veenlandschap; 4. Het klompenpad zorgt ervoor dat de bewoners aan Reespoor hun privacy alleen kunnen beschermen met een schutting; 5. Het klompenpad hoort niet in een open landschap, met aan twee zijden hoge afschermingen en voegt geen extra waarde toe aan de wandelvreugde. Reactie gemeente: Ad. 1 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 9 ad. 5. Ad. 2 t/m 5 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m 10. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
12	Zienswijze 1. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is voor adressant van groot belang. De bouw van een tweede woning achter de woning aan de Veenzoom verstoort de agrarische kwaliteit van dit gebied. 2. Het plan schept een precedent voor andere woningbouw, waardoor het karakter van het gebied verloren gaat. 3. Het klompenpad verlaagt de kwaliteit van het agrarisch gebied; 4. De geplande woning wordt niet binnen de rode contour gebouwd en past ook niet binnen de concept Kernrandzone, omdat bestaande natuur wordt vervangen door niet passende landgoedelementen. 5. De locatie ligt in 'bodembeschermingsgebied'. Binnen de blauwe contouren is het op veengronden niet toegestaan graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper zijn dan 30 cm hetgeen voor een nieuw te bouwen huis wel nodig is. Reactie gemeente Ad. 1 Naar onze mening is van verstoring van de Agrarische kwaliteit van het gebied als gevolg van de bouw van de extra woning geen sprake. Het perceel is in omvang te klein om nog langer een volwaardig agrarisch bedrijf op uit te oefenen. Het plan behelst aspecten die bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitswinst in het gebied. Ad. 2 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 9 ad. 5. Ad. 3

	Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m 10. Ad. 4 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 3 ad. 1, 3 en 4. Ad. 5 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
13	Zienswijze 1. Adressant volgt voor zijn zienswijze de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Bij par. 1.1 merkt hij op dat behalve de bestemming "Wonen" het tevens een B&B betreft. 2. De initiatiefnemer overtreedt regelmatig de regels, handhaving blijft uit. 3. Adressant geeft aan de verslagen te missen van de overleggen met de provincie en Natuurmonumenten. Het niet aangehaakt zijn van Natuurmonumenten vindt adressant van de gemeente een kwalijke zaak; 4. Bij par. 1.2 merkt adressant op dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone-bodembeschermingsgebied" in afwijking van de bestemmingsregels geen bodembewerkingen zijn toegestaan waarbij veen aan de oppervlakte gebracht kan worden. De bouw van een woning is dus aanvechtbaar. Ook mag er geen beplanting dieper dan 30 cm worden aangebracht. 5. In par. 1.3.1 wordt gesproken over een 'veldschuur' dit moet zijn 'voormalig woonhuis'. 6. In par.2.4.1 staat dat er 2 schuren en 1 paardenstal gesloopt worden, daarmee ontstaat het gevoel dat de gemeente de illegale situatie wil verbloemen. Er moet staan 1 woning, 1 schuur en 1 paardenstal worden gesloopt. 7. Het perceel is niet als weide in gebruik, maar als voetbalveld en recreatieterrein en is voorzien van een illegale paddock; 8. De nieuwe woning gaat 250m² groot worden, daarnaast wordt de bestaande woning met 38 m² uitgebreid. Wat is de motivering voor de uitbreiding bij de bestaande woning? 9. Nieuwbouw op hetzelfde terrein mag pas plaatsvinden indien 1000m² steen is afgebroken, dat is hier niet aan de orde. Bebouwing buiten de rode contour is niet toegestaan. 10. Adressant bevreemdt het dat de nieuw te bouwen woning groter mag zijn dan aangegeven in de uitspraak van de Raad van State van 3 juni 2015 (8x12m), dat komt neer op 96m² en niet op 150m². De ruimtelijke kwaliteit gaat achteruit in plaats van vooruit door de bouw van 288m² uitbreiding. 11. Adressant vraagt zich af of kan worden voldaan aan de parkeernormen voor bezoekers van de B&B en het klompenpad. 12. Adressant mist een passage in de toelichting over het gebruik van het klompenpad en veilige bruggen/vlonders over sloten. 13. In reactie op de verrichte natuurtoets wijst adressant er op dat er wel degelijk reptielen zijn aangetroffen. 14. In reactie op de planregels vraagt adressant wat het maximaal toegestane bedrijfsmatige bewoon-oppervlakte voor een B&B is. 15. Adressant vraagt zich af of de kosten voor het plan c.q. aanleg van het klompenpad voor rekening van de bewoners Veenzoom 6 komen. 16. Adressant geeft aan niet akkoord te gaan met het niet volgen van een aparte inspraakprocedure inzake het langdurig toestaan van de illegale bewoning, de onnatuurlijke beplanting langs de sloot binnen de blauwe lijn, beplanting van wilgen aan de achterzijde van het perceel binnen de blauwe lijn, voetbalveld aanleg, aanleg van een paddock, nieuwe woning door blauwe lijn en groen voor rood-regeling wordt niet toegepast.

17. Adressant doet een oproep om alsnog een inspraakmeeting te krijgen om de waarheid boven tafel te krijgen.

Reactie gemeente:

Ad. 1 en 2

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen en de reactie op de zienswijze van adressant 5 onder 5.

Ad. 3.

In het kader van de ontwikkeling van de Kernrandzonevisie heeft overleg met Natuurmonumenten en de provincie plaats gevonden. Daarbij zijn ook de op dat moment bekende individuele-pilot plannen de revue gepasseerd. Dit plan was een van de eersten, hierover is contact geweest met Natuurmonumenten.

Ad. 4

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2.

Ad. 5

Anders dan adressant stelt, is de op de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied aangeduide 'veldschuur' in gebruik als paardenstal, niet als woning.

Ad. 6

Met het benoemen van de te slopen gebouwen wordt niet bedoeld iets te verbloemen. Het op grond van het bestemmingsplan toegestane gebruik van de betreffende bebouwing wordt genoemd en niet het illegale gebruik van de te slopen bebouwing.

Ad.7

Uit de controle op 17 juli 2019 is gebleken dat het linker gedeelte van het terrein achter de woning in gebruik is als paardenweide. Het rechter gedeelte van het perceel was op dat moment al enige tijd niet in gebruik. In het feit dat er in een weiland een verplaatsbare trampoline staat en twee verplaatsbare doeltjes, maakt niet dat het gebruik van het perceel in strijd is met het bestemmingsplan. Wat betreft de paddock is de constatering juist dat deze zonder vergunning is aangelegd. In het kader van de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan dient ook de paddock te worden verwijderd.

Ad. 8

De nieuwe woning wordt geen 250m² groot. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen onder 1 ad 6 en 3 ad. 1 en 2.

Ad. 9

Voor de reactie over de sloop van 1000m² en het bouwen in het landelijk gebied buiten de rode contour wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressanten 5 onder 10.

Ad. 10

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6.

Ad. 11

Het bestemmingsplan bevat geen regeling op grond waarvan een B&B is toegestaan, zodat daar ook geen parkeernormering voor toegepast hoeft te worden. Het klompenpad is een voetpad. Voor de aanleg van een voetpad gelden geen parkeernormen.

Ad. 12

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressant onder 2 ad. 6.

Ad. 13

In de quickscan is niet gezegd dat er in het plangebied van het bestemmingsplan geen reptielen voorkomen. Uit de quickscan blijkt alleen dat ter plaatse van het in de natuurtoets aangegeven onderzoeksgebied er geen reptielen zijn aangetroffen.

Ad. 14

Zoals hiervoor opgemerkt is een B&B op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet toegestaan.

	Ad. 15 De kosten voor de aanleg, het beheer en onderhoud voor de eerste 10 jaren komen voor rekening van de initiatiefnemers. Ad. 16 en 17 In reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen waarin van de in 2011 geconstateerde overtredingen is nagegaan, tegen welke overtredingen nog handhavend moet worden opgetreden. Conclusie De onderdelen 8, 10 en 12 van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
14	Zienswijze 1. De nieuwe bebouwing komt over de milieuzone contourlijnen heen (bedoeld is het veenweidebeschermingsgebied), dat is strijdig met de regelgeving. In het bestemmingsplan heeft de grond de bestemming 'Agrarisch met waarden' en een belangrijk deel daarvan is 'bodembeschermingsgebied', waar niet dieper dan 30 cm gegraven mag worden. Dit geldt dus voor de nieuwe woning maar ook voor de afrasteringen langs het klompenpad. 2. De initiatiefnemer hoeft in ruil voor een vergunning alleen medewerking te geven aan de aanleg van een klompenpad. 3. Een gekunsteld klompenpad heeft op deze locatie geen zin. Het ligt 100 m van de Dorpsstreek, daarmee is er voldoende toegankelijkheid voor wandelaars en natuurliefhebbers. Het pad wordt een hondenuitlaatterrein en zal mogelijk ook fietsers en brommers aantrekken. 4. De bewoner van Veenzoom 6 heeft illegale bebouwing op zijn terrein staan, die hij al lang geleden had moeten afbreken. De gemeente heeft niet gehandhaafd, nu lijkt het er op dat het afbreken van de illegale bebouwing gebruikt gaat worden om de vergunning te krijgen. 5. Het concept Kernrandzone is niet goedgekeurd, er kan daardoor geen goedkeuring worden verleend aan het bestemmingsplan. 6. Het college en de huidige coalitiepartijen hebben regelmatig aangegeven dat bouwen buiten de rode contour geen steun zal krijgen van de gemeente. Er mag hier dan ook niet gebouwd worden. 7. De afmetingen van het bouwvlak wijken af van het maximaal toelaatbare bouwvlak van 8 x 12 m. Het aantal m² aan bijgebouwen is niet in verhouding tot de afmetingen van het hoofdgebouw. Reactie gemeente: Ad. 1 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2. Ad. 2 Anders dan adressant stelt, zien de verplichtingen van de initiatiefnemers op meer dan alleen de aanleg van het klompenpad. Het inpassingsplan dat als bijlage 3 bij de regels is opgenomen dient te worden uitgevoerd en tevens dienen de gebouwen in bijlage 2 bij de regels gesloopt te worden. Ad. 3 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m 10. Ad. 4 In reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen. Ad. 5

	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 1. Ad. 6 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 5 ad. 4. Ad. 7 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6. Conclusie Onderdeel 7 van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
15	Zienswijze 1. De nieuwe woning van 250m² gaat voor 90% over de groene milieuzone heen. 2. De aanleg van een klompenpad is niet nodig vanwege de naastgelegen Dorpsstreek. 3. De identiteit van het historisch landschap moet worden bewaard. De gemeente gaat hieraan voorbij door een modern huis van 250m² midden in het gebied toe te staan ten koste van het historisch landschap. 4. De gemeente heeft Veenzoom 6 diverse malen aangeschreven op illegale bouw, maar heeft dat niet gehandhaafd; 5. De afmeting van het bouwvlak voldoet niet aan de redelijke verhouding tot de mogelijk te bouwen woning (28x12 t.o.v. 8x12) 6. Het aantal m² bijgebouw is niet in verhouding tot de afmetingen van het hoofdgebouw, 30m² is hier een juiste invulling. Een bouwvlak van 12 x 12 is voldoende. 7. Na sloop van bijgebouw met nr. 6A ontstaat voldoende ruimte voor een nieuwe woning op hetzelfde bouwvlak van nr. 6; 8. De ontsluiting voor de extra woning dient niet door "Agrarisch met waarden" te lopen maar over dezelfde ingang van Veenzoom 6. Reactie gemeente: Ad. 1 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2. Ad. 2 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 8 t/m 10. Ad. 3 Door uitvoering te geven aan het landschappelijke inpassingsplan worden de oorspronkelijk waarden van het Soesterveen juist weer versterkt. De nieuwe woning wordt in een geclusterde samenstelling achter de huidige woning gebouwd. Zoals eerder in de beantwoording van deze zienswijzen is aangegeven wordt het bouwvlak voor de woning maximaal 120 m² groot. Ad. 4 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen. Ad. 5 en ad. 6 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 6. Ad. 7 Sloop van de achter Veenzoom 6 gelegen bijgebouwen is niet aan de orde. Deze gebouwen hebben nog steeds de vorm die zij in de jaren 70 van de vorige eeuw ook al hadden. Weliswaar is het achterste

	bijgebouw zonder omgevingsvergunning verbouwd tot wat het nu is, maar daarvoor kan (wat betreft de omvang) in het kader van legalisering alsnog vergunning worden verleend. Er is immers geen belang mee gediend, de betreffende bebouwing eerst te laten slopen, waarna in dezelfde oppervlakte vergunningsvrij een nieuw gebouw kan worden teruggebouwd dat 80 centimeter lager is. Ad. 8 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 7. Conclusie De onderdelen 5 en 6 van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <i>Amendement bij raadsbesluit 20-23 bestemmingsplan Veenzoom 6</i> <i>De raad heeft op 11 juni 2020 besloten het deel van het pad dat ligt tegenover de tuinen van de bewoners aan het Reespoor van de verbeelding te verwijderen. In de toelichting is ter uitvoering van het amendement bovendien vermeld, dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.</i>
16	Zienswijze 1. De varkensschuur en de paardenstal zijn legaal. De overige bebouwing is illegaal en mag niet tot de bedrijfsbebouwing worden gerekend. 2. De twee gebouwen die voor sloop overblijven zijn samen geen 1000m², zodat er geen woning voor de te slopen bebouwing in de plaats mag komen. Reactie gemeente: Ad. 1 In reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen. Ad. 2 Wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 5 ad. 10. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van wijzigingen

Hieronder zijn twee tabellen opgenomen. Onder tabel A is in de tabel een opsomming gegeven van de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Veenzoom 6" die het gevolg zijn van de naar voren gebrachte zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze en de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Behalve wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er veel wijzigingen ambtshalve doorgevoerd. In tabel B is een opsomming gegeven van de ambtshalve wijzigingen. Naast inhoudelijke wijzigingen, zijn er ook wijzigingen die zien op het herstel van omissies, tekstuele aanvullingen en/of verbeteringen en vernummeringen. Ter toelichting op deze voorgestelde wijzigingen geldt het volgende.

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 zijn enkele begrippen toegevoegd, waardoor de nummering van de begrippen wijzigt. Het gaat om de begrippen 'Besluit omgevingsrecht' en 'Wonen'. Met deze begrippen wordt verduidelijkt wat met deze begrippen in het kader van dit bestemmingsplan wordt bedoeld.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is een artikellid toegevoegd, 2.2 Aanvullende meetregels. Dit artikellid ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan en is overgenomen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied zodat geen verschillende wijze van meten tussen de bestemmingsplannen Landelijk Gebied en Veenzoom 6 kan bestaan.

Artikel 3 Agrarisch met waarden Tekstuele aanvulling en correctie;

Artikel 4 Natuur

Het artikel 'Natuur' is toegevoegd aan de planregels. De bestemming 'Agrarisch met waarden' kent weliswaar ook als bestemmingsomschrijving "behoud en herstel van de voorkomende natuurwaarden", maar kent daarnaast een ruimere gebruiksmogelijkheid van de gronden die de te ontwikkelen natuur deels weer teniet kan doen. Door het opnemen van de Natuur-bestemming is het behoud van de aan te leggen en reeds aangelegde natuurwaarden zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan beter planologisch beschermd.

Artikel 5 Tuin – 1 en 6 Tuin -2

In de planregels is de oorspronkelijke bestemming 'Tuin' opgedeeld in twee bestemmingen. De reden hiervoor is dat in de bestemming Tuin - 1 (die afkomstig is uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied) aan een woning ondergeschikte delen gebouwd kunnen worden, zoals erkers en ingangspartijen. Aan de bestemming Tuin – 1 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' de bestaande bouw- en goothoogte niet mag worden verhoogd. Op deze plek is een ijskelder gebouwd die van origine bij de oorspronkelijke boerderij hoort.

In de bestemming Tuin -2 is geen enkele bebouwing toegestaan. Er is verankerd dat de tuinbestemming achter de nieuwe woning niet bebouwd kan worden, ook niet vergunningsvrij.

Artikel 7 Wonen – 1 en Artikel 8 Wonen - 2

In de planregels is de oorspronkelijke bestemming Wonen opgesplitst in twee bestemmingsregelingen. Dit heeft te maken met het feit dat aan de maatvoering van het bouwvlak binnen Wonen- 2 een maximum gesteld moet worden van maximaal 120 m², terwijl het bouwvlak van het hoofdgebouw in de bestemming Wonen-1 volledig bebouwd mag worden. Bovendien worden aan de vergunningverlening voor de bouw van een nieuwe woning voorwaarden verbonden, die verplicht uitgevoerd moeten worden voordat met de bouw van een nieuwe woning kan worden aangevangen (sloop bijgebouwen en uitvoering landschappelijk inpassingsplan). Daarnaast is in de gebruiksregels voor de nieuwe woning geregeld dat het gebruik als woning alleen is toegestaan als het landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 3 van de regels niet alleen is gerealiseerd, maar ook in stand moet worden gehouden.

In artikel 8.2.1 zijn daarnaast bouwregels opgenomen die bepalen waar de voorgevel van het gebouw zich bevindt, waar de hoofdentree moet komen en die de nokrichting van de nieuwe woning in de lengterichting van het perceel bepalen.

Verder onderscheiden de twee percelen zich in de hoeveelheid bijbehorende bouwwerken van elkaar. Het bestaande perceel is zo groot dat vergunningsvrij maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Het nieuwe perceel (Wonen – 2) is kleiner in omvang en door de vastgelegde voorgevel, is ook het achtererfgebied kleiner. Vergunningsvrij is daardoor minder ruimte voor bijbehorende bouwwerken. De bouwregeling voor bijbehorende bouwwerken sluit aan op de regeling voor bijbehorende bouwwerken van woningen in de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Tabel A Wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen		
Wijzigingen als gevolg van zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1 sub 2	Regels	Artikel 11 wordt uit het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.
	Verbeelding	De aanduiding "Milieuzone-bodembeschermingsgebied" wordt van de verbeelding verwijderd.
	Toelichting	De tekst bij "Artikel 11 Algemene aanduidingsregels" wordt uit de toelichting verwijderd.
1 sub 6	Regels	In het vast te stellen bestemmingsplan wordt aan de bouwregels van het nieuwe artikel 8 'Wonen-2' onder 8.2.1 sub b toegevoegd: "de oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 120m ² bedragen"
1 sub 8	Regels	In bijlage 3 bij het landschappelijke inpassingsplan zijn doorsnedetekeningen opgenomen van het aan te leggen wandelpad, daarnaast is het inpassingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3 sub 1	Verbeelding	De uitbreiding bij de bestaande woning van 38 m ² wordt van de verbeelding verwijderd.
4 sub 7	Verbeelding	Het bouwvlak van de bestaande woning is op de verbeelding aangepast en teruggebracht naar het bouwvlak zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Tabel B. ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen		
Ad	Wijziging in regels:	Wijziging
1.	Artikel 1 begrippen	Na artikel 1.18 wordt ingevoegd artikel 1.19 dat luidt: Besluit omgevingsrecht: Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar het Besluit omgevingsrecht, dient deze regeling te worden gelezen zoals deze luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De artikelen 1.19 tot en met 1.59 worden vernummerd tot 1.20 tot en met 1.60. In artikel 1.49 Peil onder a. en b. worden de woorden "vermeerderd met 5 cm" verwijderd. Na artikel 1.60 wordt ingevoegd artikel 1.61 dat luidt: wonen: de bewoning van een woning, inclusief de daarbij behorende al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, door één huishouden. De artikelen 1.60 en 1.61 worden vernummerd tot 1.62 en 1.63.
2.	Artikel 2 Wijze van meten	In artikel 2 wordt toegevoegd 'artikel 2.2 Aanvullende meetregels' dat luidt: Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels: a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt; b. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend; c. het peil in andere gevallen mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

3	Artikel 3 Agrarisch met waarden	In artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving wordt sub a aangevuld met de woorden "van de regels", zodat het komt te luiden: "de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 3 van de regels;" In artikel 3.2 Bouwregels wordt van de eerste zin de "." Vervangen door een "," waarna de volgende tekst wordt toegevoegd: "alsmede maximaal 4 vogelnestkasten op palen tot een maximale bouwhoogte van 5 meter, waarbij elke vogelnestkast gedragen wordt door maximaal één paal." In artikel 3.3.2 onder e. wordt het woord "landschapsplan" vervangen door "landschappelijk inpassingsplan"
4	Artikel 4 Natuur	Na artikel 3 wordt een nieuw artikel toegevoegd, dat als volgt komt te luiden: Artikel 4 Natuur 4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. instandhouding, behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden, met dien verstande dat voor de ontwikkeling van de bestemming 'Natuur' wordt uitgegaan van het in Bijlage 3, van deze regels deel uitmakende landschappelijke inpassingsplan; b. sloten, poelen, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen; c. nutsvoorzieningen; met daaraan ondergeschikt: d. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen; alsmede voor: e. ter plaatse van de aanduiding 'pad' de aanleg van een onverhard en openbaar wandelpad (klompenpad). 4.2 Bouwregels Op deze gronden gelden de volgende regels: a. gebouwen zijn niet toegestaan; b. op de gronden mogen terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1 meter worden gebouwd; c. op deze gronden mogen maximaal 4 vogelnestkasten op palen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 5 meter, waarbij elke vogelnestkast gedragen wordt door maximaal één paal. 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren: a. het aanleggen of verharden van wegen, paden en banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden; c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparaten met een grotere hoogte of diepte dan 0,75 meter; e. het vellen of rooien van bomen en hagen, met dien verstande, dat geen vergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande bodemgebruik; f. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden, die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig beplant zijn; g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of aanleggen van waterpartijen, waterlopen, sloten en andere wateren. 4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod Het verbod van lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die: a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen; b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

		c. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken; d. nodig zijn in het kader van het uit te voeren landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3, teneinde te komen tot een goede landschappelijk inpassing. 4.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in lid 4.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen aanvrager aan de hand van een advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient aan te tonen.
5	Artikel 4 Tuin	Artikel 4 Tuin, wordt vernummerd en gewijzigd in "Artikel 5 Tuin – 1". Daarnaast wordt de bestemming Tuin – 2 toegevoegd. De artikelen worden genummerd "Artikel 5 Tuin – 1" en "artikel 6 Tuin – 2" en komen als volgt te luiden:
6		Na "artikel 5 Tuin – 1" wordt toegevoegd "artikel 6 Tuin – 2" dat als volgt komt te luiden: Artikel 6 Tuin - 2 6.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; b. waterhuishoudkundige voorzieningen; c. het open en vrij houden van bebouwing ten behoeve van het zicht vanaf de Veenzoom op het achterland, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid'. 6.2 Bouwregels De bestemming 'Tuin - 2' mag niet worden bebouwd. 6.3 Specifieke gebruiksregels Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan. 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning Het is verboden op of in gronden als bedoeld in artikel 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren: a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage); b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing; c. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant; d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties; e. de aanleg van verhardingen meer dan 50 m² (zoals terrassen en tuinpaden).
7	Artikel 5 Wonen	Artikel 5 Wonen, wordt in zijn geheel verwijderd. Daarvoor in de plaats komen twee artikelen voor de bestemming Wonen – 1 en voor de bestemming Wonen – 2. De artikelen worden genummerd "Artikel 7 Wonen – 1" en "artikel 7 Wonen – 2" en komen als volgt te luiden: Artikel 7 Wonen - 1 7.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis; met de daarbij behorende: c. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen; d. parkeervoorzieningen;

- e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- f. overige voorzieningen, zoals groen-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinshuizen betreffen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 6 meter bedragen.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' mag de bestaande goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet worden verhoogd;
- e. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhoog lopen.

7.2.3 Andere bouwwerken:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de gevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de gevel van het hoofdgebouw	2 meter

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1, onder d teneinde een hogere goothoogte bij de woning toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is;
- b. lid 7.2.2, onder c teneinde een hogere goothoogte van bijbehorende bouwwerken toe te staan tot maximaal 4 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Parkeren

Voor het parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

7.4.2 Uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- b. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
- c. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' in Bijlage 4;
- d. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- e. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
- f. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Vestiging van een andere beroep- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.2, en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' is genoemd maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit.

7.5.2 Nevenfuncties bij woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het toestaan van een recreatiewoning, kleinschalige horeca en bed en breakfast, als nevenactiviteiten bij woningen, met inachtneming van het volgende;

- a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder c van dit lid wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. voor het parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- h. per activiteit mag maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen;
- i. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m²;
- j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- f. overige voorzieningen, zoals groen-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarde dat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden niet eerder mag worden gestart dan: 1. nadat de gebouwen welke zijn opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels zijn gesloopt én; 2. nadat in het plangebied het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels is uitgevoerd;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 120 m² bedragen;
- c. het hoofdgebouw mag alleen een vrijstaande eengezinswoning betreffen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' wordt de hoofdentree van het hoofdgebouw gesitueerd;
- f. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 6 meter bedragen;
- g. voor het hoofdgebouw geldt dat dit met een kap moet worden uitgevoerd, bestaande uit twee hellende dakvlakken onder een hellingshoek van maximaal 52 graden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' geldt dat de nokrichting voor het hoofdgebouw dient te lopen zoals hierna in de figuur is aangegeven:



8.2.2 Bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhoog lopen.

8.2.3 Andere bouwwerken:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de gevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de gevel van het hoofdgebouw	2 meter

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.1, onder d teneinde een hogere goothoogte bij de woning toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is;
- b. lid 8.2.2, onder c teneinde een hogere goothoogte van bijbehorende bouwwerken toe te staan tot maximaal 4 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan, nadat de bebouwing zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels is gesloopt én de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat in Bijlage 3 van de regels is opgenomen.

8.4.2 Parkeren

Voor het parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

8.4.3 Uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;

		b. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn; c. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' in Bijlage 4; d. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; e. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden; f. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc. 8.5 Afwijken van de gebruiksregels 8.5.1 Vestiging van een andere beroep- of bedrijfsactiviteit Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.3, en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' is genoemd maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit. 8.5.2 Nevenfuncties bij woningen Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het toestaan van een recreatiewoning, kleinschalige horeca en bed en breakfast, als nevenactiviteiten bij woningen, met inachtneming van het volgende; a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden); c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast; d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder c van dit lid wordt voldaan; e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking; f. voor het parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen; g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan; h. per activiteit mag maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen; i. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m²; j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.
8	Artikel 6 Waarde-Archeologie Middelhoge Verwachting	Dit artikel wordt vernummerd tot Artikel 9 Waarde-Archeologie Middelhoge Verwachting.
9	Artikel 7 Waarde-Archeologie-Lage verwachting	Dit artikel wordt vernummerd tot Artikel 10 Waarde-Archeologie Lage Verwachting.
10	Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	Dit artikel wordt vernummerd tot artikel 11 Anti-dubbeltelregel.
11	Artikel 9 Algemene bouwregels	Dit artikel wordt vernummerd tot artikel 12 Algemene bouwregels. In de figuur onder 12.7 wordt "Dakhelling maximaal 142°" gewijzigd in "Dakhelling maximaal 52°".

12	Artikel 10 Algemene gebruiksregels	Dit artikel wordt vernummerd tot artikel 13 Algemene gebruiksregels.
13	Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	Dit artikel wordt verwijderd.
14	Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	Dit artikel wordt vernummerd tot artikel 14 Algemene afwijkingsregels
13	Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	Dit artikel wordt vernummerd tot artikel 15 Algemene wijzigingsregels
14	Artikel 14 Overgangsrecht	Dit artikel wordt vernummerd tot artikel 16 Overgangsrecht
15	Artikel 15 Slotregel	Dit artikel wordt vernummerd tot artikel 17 Slotregel
	Wijziging in bijlagen van de regels	
16	Bijlage 2 Te slopen bebouwing	Het kaartje wordt vervangen door een kaartje waarop ook de ijskelder bij de te behouden bebouwing is ingetekend.
17	Bijlage 3 Landschappelijke inpassing	Het kaartje uit het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door een nieuwe kaart me inrichting- en beheervoorstel .
	Wijzigingen op verbeelding	Wijziging in bestemmingen
18	Tuin	De bestemming "Tuin" wordt verwijderd en vervangen door de "bestemmingen Tuin – 1 en Tuin – 2";
19	Wonen	De bestemming "Wonen" wordt verwijderd en vervangen door de "bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 2";
20	Natuur	Toegevoegd wordt de bestemming 'Natuur' .
		Wijzigingen in aanduidingen
21	Specifieke vorm van Tuin - 2 - openheid	Toegevoegd wordt de specifieke gebuiks aanduiding "specifieke vorm van tuin – 2 – openheid";
22	Voorgevel	Toegevoegd wordt 'specifieke bouwaanduiding – voorgevel'.
23	Nokrichting	Toegevoegd wordt 'specifieke bouwaanduiding – nokrichting'.
24	Aanduiding "Milieuzone - bodembeschermingsgebied	Deze aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.
25	Bouwvlak bestaande woning	Het bouwvlak voor de bestaande woning wordt teruggebracht naar de omvang zoals het dat heeft in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
26	Specifieke bouwaanduiding - bestaand	Naast de woning ligt een ijskelder, deze ligt in de bestemming Tuin – 1 en Wonen – 1. Voor dit bouwwerk wordt een bouwaanduiding voor bestaande bebouwing opgenomen.
27	Specifieke bouwaanduiding – Veenzoom 4	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Veenzoom 4' wordt gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding Veenzoom – 1';
28	Specifieke bouwaanduiding- bestaand	De bestaande ijskelder bij het hoofdgebouw wordt opgenomen en binnen de Tuin-1 bestemming nader aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'.
	Wijzigingen in toelichting	
29	Pagina 7	Toegevoegd is dat het landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling aan de CRK is voorgelegd.
30	Pagina 15	Naast enkele tekstuele aanpassingen is een nieuwe afbeelding van het aangepaste inpassingsplan opgenomen.
31	Pagina 16	De toelichting op de uitbreiding bij de bestaande woning is , als gevolg van het schrappen van de uitbreiding uit de verbeelding, uit de toelichting verwijderd.
32	Pagina 17	De afbeelding van het inpassingsplan is vervangen.
33	Pagina 19	De afbeeldingen van de dwarsdoorsneden zijn vervangen.
34	Pagina 41	Vóór "Soortgroepen" is een stuk tekst over stikstofdepositie opgenomen n.a.v. de PAS-uitspraak.
35	Pagina 47 en verder	De toelichting op de opgenomen regels is aangepast als gevolg van gewijzigde en nieuw opgenomen bestemmingen en regels.
36	Pagina 52	De tekst in paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangepast. Onder paragraaf 6.2.1 is toegevoegd de vermelding dat advies is gevraagd aan de commissie Milieu en Ruimte alsmede een reactie op het advies is opgenomen waarin is ingegaan op de vragen en opmerkingen uit het advies.
37	Pagina 56	In par. 6.2.2 is de tekst aangepast n.a.v. de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

	Wijziging in bijlagen bij toelichting	
38	Bijlage 3 Landschappelijke inpassing	Als bijlage in de toelichting en ter toelichting op bijlage 3 uit de regels wordt toegevoegd het landschappelijke inpassingsplan "Veenzoom 6 Soest" van maart 2020.

BIJLAGE 1 bij Nota van Zienswijzen 'Veenzoom 6'

In veel zienswijzen wordt gesproken over illegaal opgerichte gebouwen en de in 2011 gestarte handhavingprocedure die uiteindelijk tot op heden geen vervolg heeft gekregen.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is het van belang na te gaan wat exact de status van de diverse gebouwen is. In 2011 is een inventarisatie gemaakt (850777) van de toen aanwezige bebouwing. Inmiddels is echter het achterliggende planologische regime gewijzigd met de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied in december 2013 en de correctieve Herziening uit september 2014. Ook op provinciaal niveau is beleid gewijzigd. Om die reden is op 17 juli 2019 een nieuwe inventarisatie gemaakt van de aanwezige bebouwing en het gebruik. Hierna wordt per geconstateerde overtreding uit 2011 bekeken of nog steeds sprake is van een strijdige situatie. Als leidraad worden de in 2011 geconstateerde overtredingen gebruikt.

In de brief van 2011 is namens het college ook gewezen op het feit dat op een later moment de situatie met betrekking tot de bijgebouwen opnieuw beoordeeld zal worden. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure, meer in het bijzonder het voorstel tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Veenzoom 6, wordt deze beoordeling opnieuw gemaakt.

In de brief van 7 december 2011 worden naar aanleiding van twee controles de onderstaande 10 constatering gedaan.

1. Door de aanwezige bijgebouwen wordt het toegestane aantal van 64 m² aan bijgebouwen ruim overschreden;
2. Bijgebouw 1 (de voormalige varkensschuur) is zonder omgevingsvergunning verbouwd tot zelfstandige woonruimte met de daarbij behorende woontechnische faciliteiten en wordt ook gebruikt ten behoeve van bewoning;
3. Op bijgebouw 2 (het voormalige kippenhok) is in de periode 2009 - 2010 zonder omgevingsvergunning een nieuw puntdak geplaatst en dit bijgebouw is zonder omgevingsvergunning verbouwd tot paardenstal;
4. Bijgebouw 3 is zonder omgevingsvergunning gerealiseerd. Dit bijgebouw is vervolgens in de loop der jaren zonder omgevingsvergunning vernieuwd en veranderd, aan dit bijgebouw is een overkapping gerealiseerd, waarbij op de begane grond van dit bijgebouw diverse woontechnische faciliteiten zijn aangebracht zoals een keukenblok en een douche;
5. Bijgebouw 4 is zonder omgevingsvergunning gerealiseerd en ook is dit bijgebouw in de loop der jaren zonder omgevingsvergunning vernieuwd. Aan dit bijgebouw is tussen 2008 en 2009 een overkapping gerealiseerd, waarbij zonder omgevingsvergunning op de eerste verdieping diverse woontechnische faciliteiten zijn aangebracht, zoals een badkamer en een slaapkamer;
6. Bijgebouw 3 en 4 zijn zonder exploitatievergunning als bed en breakfast in gebruik zijn genomen;
7. Bijgebouw 5 is gerealiseerd zonder omgevingsvergunning;
8. Een tuin is tussen 2002 en 2006 aangelegd zonder omgevingsvergunning voor het aanleggen en het gebruiken in dat gedeelte van het perceel dat de bestemming 'agrarisch-landschappelijke waarden' heeft;
9. Een prieeltje is zonder omgevingsvergunning tussen 2006 en 2007 geplaatst in dat gedeelte van het perceel dat de bestemming 'agrarisch-landschappelijke waarden' heeft;
10. Een overkapping ten behoeve van houtopslag (bouwwerk 6) is tussen 2010 en 2011 gerealiseerd in dat gedeelte van het perceel dat de bestemming 'agrarisch-landschappelijke waarden' heeft.

Ad. 1 Toegestaan aantal m² bijgebouwen

Wat betreft de constatering onder 1. is met de invoering van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en meer in het bijzonder de wijziging van het Bor van 2014 aan de illegale situatie een einde gekomen. Op grond van het Bor is het voor een perceel met een omvang als het onderhavige toegestaan om maximaal 150 m² aan al dan niet met vergunning opgerichte bijgebouwen te realiseren. Het achtererfgebied van het perceel in kwestie is groter dan 1000m². Dit betekent dat er op grond van artikel 2, lid 2, van Bijlage II bij het Bor max 150m² aanwezig mag zijn.

Bij de controles op 17 juli 2019 en 4 september 2019 zijn de bijbehorende bouwwerken, die na uitvoering van het bestemmingsplan Veenzoom 6 blijven staan, in kaart gebracht en opgemeten. Hieruit is gebleken dat de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken – die na uitvoering van de sloopverplichting – blijven staan het maximum van 150m² qua oppervlakte niet overschrijden.

Ad. 2 Bijgebouw 1 (voormalige varkensschuur)

Bijgebouw 1 (de voormalige varkensschuur) is zonder omgevingsvergunning verbouwd tot zelfstandige woonruimte met de daarbij behorende woontechnische faciliteiten en is ook in gebruik voor bewoning. In 1955 is echter een bouwvergunning verleend voor de bouw van de varkensschuur. Het gebouw op zich staat er dan ook legaal. Alleen het huidige gebruik als en de verbouwing tot woning is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Uit de controle van 17 juli 2019 is gebleken dat de voormalige varkensschuur nog steeds wordt bewoond. Als gevolg van de vaststelling en uitvoering van dit bestemmingsplan zal het gebouw dat op zich legaal aanwezig is worden gesloopt. De sloop van dit gebouw is in het bestemmingsplan gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting dat de vergunning voor de extra woning alleen kan worden verleend onder de voorwaarde dat de bouwactiviteiten pas mogen starten nadat de gebouwen opgenomen in de bijlage bij de regels zijn gesloopt. De illegale bewoning zou dan automatisch worden beëindigd. Omdat het echter nog een lange tijd kan duren voordat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt en onherroepelijk is, is deze overtreding in het kader van de voortzetting van de destijds stil gelegde handhavingprocedure opgepakt.

Ad. 3 Bijgebouw 2 (voormalig kippenhok)

De overtreding onder 3 is nooit ongedaan gemaakt. Het kippenhok is vergund. Maar is voorzien van een nieuw dak met een andere vorm zonder vergunning en is omgebouwd naar paardenstal. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied, is geregeld dat ter plaatse in de huidige omvang een veldschuur mag staan. Voor de paardenstal zou dan ook in beginsel een omgevingsvergunning verleend kunnen worden onder de werking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het heeft echter geen zin hiervoor nog een aanvraag omgevingsvergunning te verlangen, nu ten behoeve van de vergunning voor de extra woning in het ontwerpbestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de vergunning voor de nieuwbouw niet mag worden verleend voordat ook dit gebouw is gesloopt.

Ad. 4 en 5 Bijgebouwen 3 en 4

De bijgebouwen 1,3, 4 en 5 en de huidige woning zijn in het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen met een nadere aanduiding “bebouwing – bestaand”. Ten aanzien van deze bebouwing is in de planregels bepaald dat deze bebouwing niet mag worden verhoogd of uitgebreid. Uit een luchtfoto van de gemeente uit 1970 blijken de bijgebouwen 3 en 4 al aanwezig te zijn. De gebouwen zijn echter volledig vernieuwd.

De gebouwen 3 en 4 zijn al tenminste sinds 1970 in deze oppervlakte en omvang op het perceel aanwezig, zij het dat het gebruik destijds agrarisch was. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen belang dat zich tegen de oppervlakte van deze bijgebouwen verzet, te meer niet nu deze

oppervlakte aan bijgebouwen ook zonder omgevingsvergunning mag worden opgericht mits niet hoger dan 5 meter.

Voor bijgebouw 3 geldt dat wordt voldaan aan de in het Bor gestelde afmetingen voor vergunningsvrij bouwen ingevolge artikel 2. Nu bijgebouw 3 voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in het Bor, is voor de uitgevoerde vernieuwing van dat bijgebouw wat betreft de omvang op grond van artikel 2 van Bijlage II, Bor geen omgevingsvergunning vereist. Hier is dus geen sprake (meer) van een overtreding.

Bijgebouw 4 kon echter niet zonder omgevingsvergunning worden vernieuwd, omdat dit bijgebouw hoger is dan 5 meter (5,78m). Ook bijgebouw 4 valt binnen de aanduiding van het bestemmingsplan “bebouwing – bestaand”. Bestemmingsplantechnisch mag het bijgebouw er in zijn huidige omvang staan. Alleen was en is voor de vernieuwing van het bijgebouw een omgevingsvergunning vereist. Van de opgenomen bouwmogelijkheid met de aanduiding “bebouwing -bestaand” gaat geen legaliserende werking uit voor het vernieuwen van het gebouw zonder vergunning. De eigenaren zullen in het kader van een handhavingprocedure in de gelegenheid worden gesteld daartoe een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, waarmee de illegale bouw wat betreft de omvang gelegaliseerd kan worden.

Aan de achterzijde van bijgebouw 4 is een overkapping (bouwwerk 6) aangebracht, dit is in 2011 al geconstateerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is ook die overkapping opgenomen binnen de bouwaanduiding “bebouwing-bestaand”. Een bouwvergunning is voor die overkapping in het verleden niet verleend.

De overkapping voldoet niet aan de vereisten van een vergunningsvrij bouwwerk als gesteld in artikel 2, lid 3, onder b, onder 1 van het Bor. Het bouwwerk is immers hoger dan 3 meter en maar voorzien van één hellend dakvlak in plaats van twee.

Het bestemmingsplan staat echter binnen de aanduiding ‘bebouwing-bestaand’. Op grond van het bestemmingsplan zijn de aanwezige bouwwerken toe tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter toegestaan.

Het betreffende bouwwerk is maximaal 4 meter hoog en de goothoogte is lager dan 3 meter. Op grond van artikel 3 van het Bor, mag dit bouwwerk vergunningsvrij worden gebouwd, omdat op grond van het bestemmingsplan maximaal 150 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Tegen de overkapping achter gebouw 4 kan dan ook niet handhavend worden opgetreden, het gebouw is door de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied gelegaliseerd.

Ad. 6 Woonvoorzieningen

In de bijgebouwen 3 en 4 bevinden zich woonvoorzieningen, zoals een keukenblok, een badkamer met douche, toilet en wastafel en nog een toilet op de begane grond. De aangebrachte voorzieningen maken dat er een zelfstandige woning is gerealiseerd in het bijgebouw. In 2011 werden deze gebruikt tbv B&B. Tijdens de controle op 4 september 2019 kreeg de toezichthouder geen toegang tot bijgebouw 4. Daarmee kon niet worden vastgesteld of de B&B als zodanig nog in gebruik is. Wel hebben de eigenaren tijdens de controle op 17 juli 2019 aangegeven dat alle voorzieningen er nog in aanwezig zijn.

De woontechnische faciliteiten een douchegelegenheid, keuken en toilet maken het mogelijk het bijgebouw zelfstandig te bewonen. Het aanbrengen van deze woonvoorzieningen is niet te scharen onder het vergunningsvrij bouwen als bedoeld in artikel 2 of 3 van bijlage II van het Bor en zijn niet noodzakelijk voor het kunnen aanbieden van een B&B.

Voor de verbouwing is het ook niet mogelijk om op basis van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 van Bijlage II van het Bor) een vergunning te verlenen omdat artikel 5, lid 1, van Bijlage II van het Bor bepaalt dat het aantal woningen bij toepassing van artikel 2, 3 en 4 gelijk moet blijven. Bovendien is er sprake van strijd met het bestemmingsplan, dat hier geen extra woning toestaat.

Het bouwen van de woonvoorzieningen in het bijgebouw levert dan ook strijd op met artikel 2.1 van de Wabo en met het bestemmingsplan. Dit zal dus ook bij het oppakken van de handhavingsskwestie meegenomen moeten worden.

Voor het overige geldt dat het gebruik van het gebouw ten behoeve van een B&B-voorziening nooit is aangevraagd. Een B&B is onder voorwaarden legaliseerbaar. De voorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied, bij de bevoegdheid van het college om voor een B&B van max. 50m² van het bestemmingsplan af te wijken mits daartoe een aanvraag wordt ingediend. Op dit moment wordt de B&B niet meer aangeboden en lijkt deze overtreding beëindigd. Dit kan pas worden vastgesteld na een bezoek waarbij naar binnen wordt gegaan.

Ad. 7 Bijgebouw 5

Bijgebouw 5 is zonder omgevingsvergunning gerealiseerd, zo staat in de brief van 2011. Dit gebouw is echter volgens de BAG gegevens al in 1917 opgericht, waarschijnlijk is het zonder omgevingsvergunning vernieuwd. Ook dit gebouw is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied met een bouwaanduiding "Bebouwing – bestaand" in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat het bestemmingsplan Landelijk Gebied dit gebouw onder de bestaande bebouwing heeft opgenomen, moet in eerste instantie worden bekeken of op grond van artikel 3 van Bijlage II van het Bor dit bouwwerk vergunningsvrij mag worden gebouwd. Bijgebouw 5 voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in het Bor, voor de vernieuwing van dat bijgebouw is op grond van artikel 3 van Bijlage II, Bor geen omgevingsvergunning (meer) vereist. Overigens geldt dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de extra woning, ook dit gebouw gesloopt zal moeten worden. Tegen dit gebouw kan dan ook niet handhavend worden opgetreden, het gebouw is door het bestemmingsplan Landelijk Gebied gelegaliseerd.

Ad. 8 Tuin

Wat betreft de in 2011 geconstateerde aanleg van een tuin op de gronden 'Agrarisch met waarden' is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming ter plaatse van die gronden gewijzigd ten behoeve van de bestemming "Wonen". De betreffende gronden mogen sindsdien gebruikt worden als tuin. Als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied is de overtreding uit 2011 onder 8 beëindigd. De whirlpool mag op grond van artikel 3, lid 5 van Bijlage II van het Bor worden gebouwd en gebruikt omdat het gebruik past binnen het gebruik als tuin ten dienste van de woning.

Ad. 9 Prieel

Het prieeltje staat op de luchtfoto's t/m 2019. Het prieeltje voldoet aan de voorwaarden uit artikel 2 van Bijlage II van het Bor en mag vergunningsvrij worden opgericht, omdat daarmee – naast de overige binnen het bouwvlak aanwezige gebouwen – binnen het bestemmingsvlak minder dan 150m² aan bijgebouwen aanwezig is.

Ad. 10 Overkapping

De overkapping is gelegen op de gronden 'Agrarisch met waarden'. De overkapping ten behoeve van houtopslag is illegaal en is niet legaliseerbaar. Dit bouwwerk maakt ook geen onderdeel uit van de partiële herziening van het bestemmingsplan Veenzoom 6. De handhavingprocedure op de overkapping zal dan ook worden hervat.

Conclusie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied en de wijzigingen in het Bor uit 2014 zijn enkele van de in 2011 geconstateerde overtredingen ongedaan gemaakt. Als gevolg van de vaststelling en uitvoering van het nog vast te stellen bestemmingsplan zullen een aantal bijgebouwen worden gesloopt. Voorafgaand aan de vergunningverlening voor de nieuwe woning die het nieuwe bestemmingsplan moet mogelijk maken, moeten deze bijgebouwen zijn gesloopt.

Wat betreft de handhaving wordt er vooralsnog van uitgegaan dat het bestemmingsplan Veenzoom 6 wordt vastgesteld. Tenzij uiteindelijk anders blijkt, blijven tegen die achtergrond de volgende overtredingen over waar handhavend tegen zal worden opgetreden.

De volgende overtredingen blijven dan over:

1. De verbouwing tot en het gebruik als woning van de voormalige in 1955 met vergunning gebouwde varkensschuur (bijgebouw 1) zonder omgevingsvergunning en in strijd met het bestemmingsplan;
2. De verbouwing tot woning van bijgebouw 3 en 4 zonder omgevingsvergunning en in strijd met het bestemmingsplan;
3. De vernieuwing zonder omgevingsvergunning van bijgebouw 4;
4. De overkapping voor houtopslag in de bestemming 'Agrarisch met waarden' moet worden verwijderd;
5. Gebruik tbv B&B PM.

Na sloop van de bijgebouwen 1, 2 en 5 resteert 139 m² aan bijgebouwen, bestaande uit:

- De bijgebouwen nr. 3 en 4, ca. 99 m²;
- de kelder bij het woonhuis, ca. 12 m²;
- de overkapping aan de achterzijde van bijgebouw 4 ca. 21 m² en
- het prieel ca. 7m².

De oppervlakte van deze bouwwerken gezamenlijk blijft onder het maximum dat op grond van het Besluit omgevingsrecht al dan niet met vergunning voor het betreffende perceel opgericht mag worden.