

Aan Provinciale Staten van de provincie Utrecht In  
cc:

- Gemeenteraad Soest
- Gedeputeerde Staten

Soest, 23 december 2024

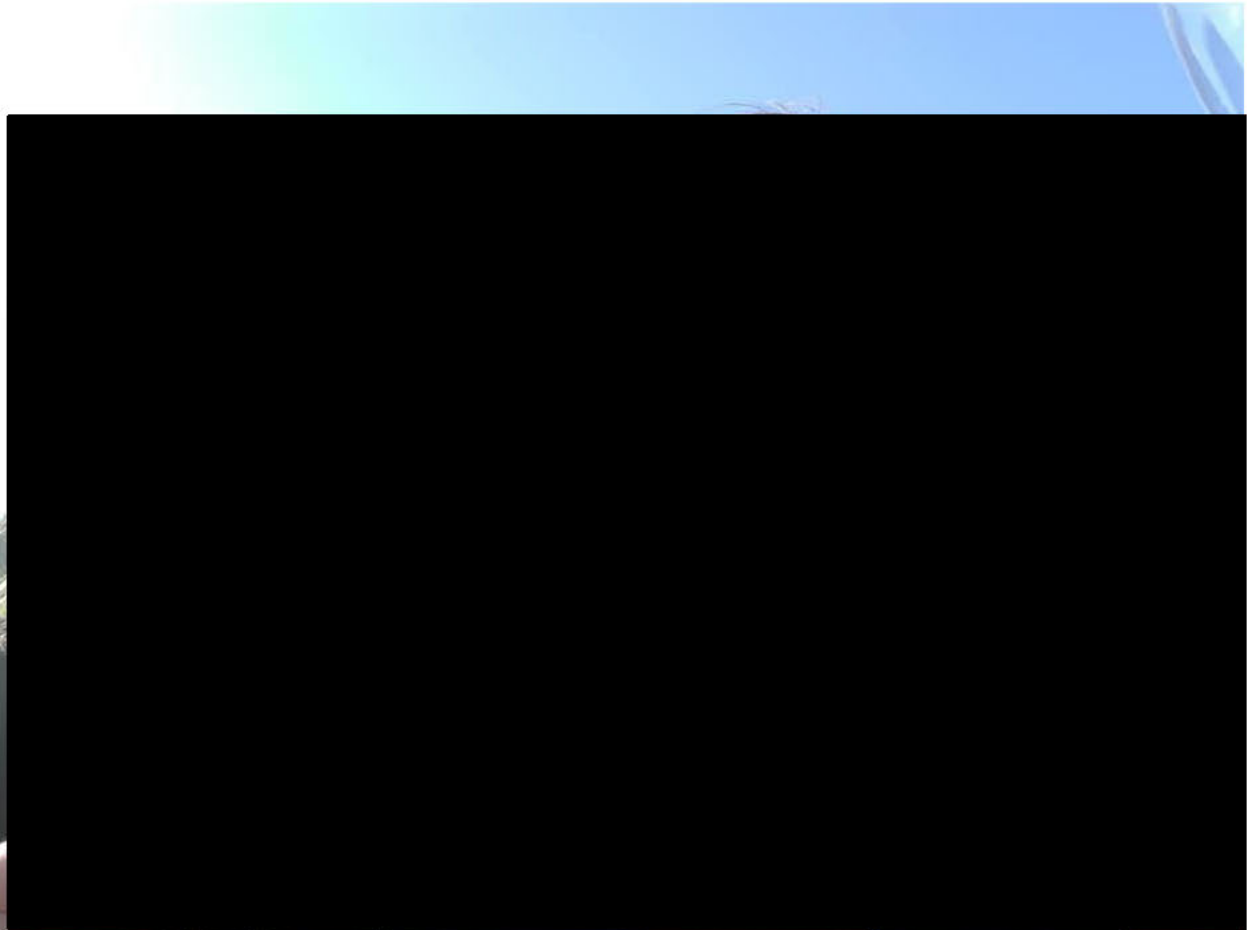
Afzender:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Onderwerp: **de provincie houdt woningbouw en natuurontwikkeling tegen**

Geachte leden van Provinciale Staten,

Er was eens een blijde inwoner van Soest die met veel plezier op een prachtig plekje in Soest woonde met haar twee kinderen en beestenbende. Laten we haar verder in dit verhaal initiatiefneemster noemen.



*1 april 2019: initiatiefneemster en kinderen proosten na een bezoek aan de notaris op het balkon met zicht op natuurgebied De Wiek op de koop van hun huis aan de [REDACTED] te Soest*

In 2019 vroeg initiatiefneemster aan de gemeente Soest of er wellicht twee tiny houses in het weiland geplaatst mochten worden. De gemeente gaf aan dat daarvoor het beste een vooroverlegtraject kon worden gestart.

Al direct in het begin van het vooroverlegtraject gaf de gemeente Soest aan:

1. Geen woningen achter elkaar toe te staan;
2. Te verlangen dat natuurontwikkeling aan een e.v.t. verstedelijking vooraf zou gaan. Later is dat ook per mail bevestigd (bijgaand).

Het vooroverleg werd met als uitgangspunt 1 woning in het weiland voortgezet.

Waar initiatiefneemster in de eerste ruimtelijke onderbouwing van het plan aangeeft het weiland achter haar woning aan te willen kopen (zij heeft daarover al contact gehad met de eigenaar) als natuurcompensatie voor de verstedelijking krijgt zij van de gemeente Soest terug dat *“de aankoop van het weiland niet nodig is omdat natuurcompensatie ook op eigen perceel kan plaatsvinden”* (bewuste gedeelte van het oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing bijgaand). De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

In 2020 laat initiatiefneemster een paddenpoel op haar perceel graven, plant zij meidoornhagen aan, herstelt watergangen en laat zij een houtwal plaatsen om de bedrijfsloodsen van de burens aan het zicht te onttrekken.



*De paddenpoel net gegraven en nu*





### *Voor en na natuurontwikkeling*

Er zijn diverse tafels waarbij verschillende ambtenaren van de gemeente Soest op het voorliggende plan reageren.

Op 19 september 2024 vindt er tenslotte een ontwerpde tafel plaats waarbij alle betrokken disciplines van de gemeente Soest aanschuiven en naast initiatiefneemster ook haar architect en een door initiatiefneemster ingeschakelde stedenbouwkundige. Daar worden de laatste puntjes op de i gezet; er zijn nog wat aanpassingen gewenst qua ontwerp (bredere zichtlijnen) en onderbouwing van het plan. Maar de gemeente geeft groen licht, zij het dat er nog advies door de provincie en de commissie ruimtelijke kwaliteit wordt ingewonnen.

Maar dan laat de gemeente Soest vervolgens weten dat uit het overleg met de provincie Utrecht op 30 september 2024 is gekomen dat de provincie het plan afkeurt en geen extra bebouwing wil in het gebied. Waar de provincie een jaar eerder het plan al had ontvangen komt dit als een volslagen verrassing voor zowel gemeente als initiatiefneemster.

De weken erop dringt de gemeente Soest er herhaalde malen bij de provincie op aan alsnog positief te adviseren inzake het plan. Zij wijst erop dat initiatiefneemster in de groene contour op haar perceel 62 m<sup>2</sup> aan vergunningvrije bebouwing mag realiseren en het provinciaal belang erin is gelegen om in plaats van deze bebouwing elders op het perceel, binnen de bestemming woondoeleinden bebouwing toe te staan, waardoor de groene contour voor “natuur” kan worden bestemd. De provincie blijft echter volharden in een - niet nader onderbouwd- nee. Bij mail van 15 oktober 2024 laat de behandeld ambtenaar van de gemeente Soest weten: *“Het voorlopige standpunt van de Provincie en de gemeente ligt uit elkaar. Kort gezegd is de Provincie van oordeel dat de realisatie van een extra paddenpoel en de overige voorgestelde landschappelijke verbeteringen niet opwegen tegen de extra verstedelijking door het bouwen van een extra woning. De omgevingskwaliteit gaat volgens de Provincie achteruit en daarmee voldoet het niet aan de provinciale voorwaarden om verstedelijking toe te staan in landelijk gebied.”*

Hierop verzoekt initiatiefneemster de gemeente Soest, die aangeeft het nog een keer te zullen proberen, om de provincie het volgende mee te geven:

*“Het achteruitgaan van de omgevingskwaliteit gaat erger achteruit met het niet toestaan van de extra woning omdat er in de huidige situatie 62 m<sup>2</sup> aan bebouwingsruimte is voor vergunningvrije bouwwerken. Die mag 1 m uit de voorgevel van de woning naast de schuur op*

*het achterf worden gebouwd, waardoor deze midden in de groene contour en midden in het zicht vanaf de Wieksloterweg en Dorresteinweg komt te staan. Indien initiatiefneemster toestemming krijgt voor de bouw van een tweede woning in het bebouwingslint van de Dorresteinweg binnen de bestemming woondoeleinden ziet zij af van deze vergunningvrije bouw, wordt de groene contour (die nu de bestemming tuin heeft) bestemd als natuur, evenals een groot deel van het weiland (dat nu de bestemming woondoeleinden heeft).'*



*Binnen de groene driehoek: groene contour/binnen de rode lijnen* [redacted]

In het bestemmingsplan heeft het perceel [redacted] (hierboven rood omljnd) de bestemming woondoeleinden en tuin. De bestaande woning en schuur staan in wat de provincie als "groene contour" (groen omljnd) heeft aangemerkt.

Op 4 november 2024 laat de gemeente Soest weten dat de provincie wel medewerking wil verlenen als initiatiefneemster haar woning en schuur sloopt "omdat dat wel als kwaliteitsverbetering van zichtlijnen en natuur in het totale gebied kan worden gezien". Het perceel dient volgens de provincie "teruggegeven te worden aan de natuur". Dit terwijl initiatiefneemster allereerst niets heeft "afgenomen" van de natuur en er dus ook geen sprake van "teruggeven" kan zijn: de provincie heeft zelf besloten om in 2010 toestemming te verlenen voor de bouw van de woning aan de [redacted] binnen de groene contour. Dit terwijl

nota bene de aanvrager liever -gezamenlijk met de burens op nummer [REDACTED] een woning in het bebouwingslint van de Dorresteinweg wilde. En daarbij heeft de provincie ook over het hoofd gezien dat er vergunningvrij op het achtererf bij deze woning gebouwd zou mogen worden. Ten tweede is er (nog) geenszins sprake van natuur, noch van het teruggeven daaraan: de weilanden waar de woning op staat hadden tot 2010 de bestemming agrarisch en werden intensief beweide.

Initiatiefneemster stuurt ten einde raad een verzoek aan Gedeputeerde Van Essen voor een gesprek. Hierop ontvangt zij op 12 november 2024 een mail van een ambtenaar van de provincie die aanbiedt op locatie te komen kijken: *“ambtelijk zijn wij een aantal maanden geleden door de gemeente betrokken bij uw initiatief. De door u opgestelde plannen komen niet goed overeen met het provinciaal beleid en regelgeving. Wij begrijpen dat, gezien de stappen die u al gezet heeft, dit niet het bericht is dat u wilde horen.”*

Dit bezoek van de ambtenaar van de provincie, vergezeld door de behandelend ambtenaar van de gemeente vindt plaats op 20 november 2024.



Om duidelijk te maken hoezeer bebouwing de zichtlijnen doorkruist had initiatiefneemster voor het bezoek van de ambtenaar van de provincie een zelfgenaaid vlag opgehangen van 10 bij 6 m.



*Tussen de 2 vlaggenmasten mag 10 meter breed bebouwing worden gerealiseerd met een lengte van 6 m en hoogte van 5 meter*

In het gesprek wordt als alternatief door de ambtenaar van de provincie aangedragen dat het mogelijk is om twee woningen in het weiland te bouwen als in ruil hiervoor de bestaande woning en schuur in de groene contour worden gesloopt.

Initiatiefneemster laat weten dat dat voor haar geen optie is omdat:

1. De gemeente reeds zwart op wit heeft laten weten niet 2 woningen achter elkaar toe te staan en een aanvraag met aan grote zekerheid grenzende waarschijnlijkheid afgewezen wordt;

2. Er nog steeds geen reactie is op haar onderbouwing dat zij 62 m<sup>2</sup> bebouwingmogelijkheid binnen de groene contour inlevert en natuur heeft gerealiseerd in ruil voor verstedelijking in het bebouwingslint van de Dorresteinweg binnen de bestemming woondoeleinden;
3. Dit kapitaalvernietiging is (de woning dateert van 2010 en de schuur van 2021 en er is voor veel geld verbouwd).

Besproken wordt dat de door aanvraagster bij verkoop van de tweede woning beoogde aankoop van weiland voor de realisatie van natuur op instemming van de provincie zou kunnen leiden inzake de extra versterking in het gebied.

Initiatiefneemster had in het kader van het vooroverleg in 2020 reeds overleg met de eigenaar van aangrenzende agrarische grond om deze aan te kopen; zie bijgaand het oorspronkelijke plan van initiatiefneemster. Daar is in het kader van het vooroverleg van afgezien aangezien de aankoop volgens de gemeente Soest niet nodig was omdat er op eigen terrein natuurcompensatie kon plaatsvinden. In 2024 heeft initiatiefneemster na het overleg met de provincie opnieuw via een makelaar contact gezocht met de eigenaar van de agrarische grond. Er was nog steeds de bereidheid om de grond te verkopen maar niet (meer) onder de voorwaarde van (latere) financiering; nu wil de eigenaar “boter bij de vis” omdat in zijn beleven hij “eerder aan het lijntje was gehouden” door initiatiefneemster. Een (hypothecaire) lening voor de aankoop bleek geen optie gelet op de bestaande hypotheek van initiatiefneemster en haar vaste lasten.

Waar er door de provincie was aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor subsidie vraagt initiatiefneemster een subsidie aan voor de aankoop van 6100 m<sup>2</sup> agrarische grond. Zij geeft aan dat bij verkoop van de tweede woning zij de subsidie terugbetaalt; deze is slechts bedoeld om de grond aan te kunnen kopen.

Naar aanleiding van het bezoek laat de ambtenaar van de provincie op 5 december 2024 het volgende weten:

*“Op basis van ons gesprek en zoals toegezegd heb ik opnieuw contact gehad met onze landschapsdeskundige over uw plan. Ik heb daarbij aangestipt dat er kansen liggen om de laanstructuur te versterken, de natuurwaarden op uw perceel te versterken voor de in het gebied aanwezige soorten en mogelijk ook aan te tonen is dat de poel een stapsteen is in een grotere natuurlijke structuur.*

*We constateren toch dat, in vergelijking tot andere initiatieven, er in het plan nog niet voldoende maatregelen zitten ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit om een nieuwe woning te legitimeren. En daarmee zit er onvoldoende balans tussen de economische waardecreatie en de maatschappelijke waardecreatie en kunnen we niet spreken over een evenwicht. Ik zal dat proberen meer toe te lichten.*

*In uw plan baseert u zich op de uitzondering op het verstedelijkingsverbod de instructieregel bebouwingslint. Omgevingsverordening Artikel 9.7 Instructieregel bebouwingsenclave en -lint Het bebouwingslint in dit gebied, waar het landschap op gebaseerd is, is de Wieksloterweg. Vanuit het oogpunt van landschappelijke kwaliteitsverhoging vinden wij het discutabel of de Dorresteinweg ook als bebouwingslint gezien moet worden. In het landschap is de*

*Dorresteinweg meer een laan met laanbeplanting. Bij de toepassing van deze uitzondering op het verstedelijkingsverbod gaat het toch meer over het vrijspelen van percelen van bebouwing voor het herstel van zichtlijnen of substantiële gebiedsgerichte maatregelen voor verbetering van landschapsstructuren. Neemt niet weg dat de manier waarop u in uw plannen invulling heeft gegeven aan de inpassing van nieuwe bebouwing wel recht doet aan het landschap en natuurwaarden alleen niet voldoende van provinciaal landschappelijk belang.*

*Wat wel een provinciaal belang is, en wat we ook in ons overleg bespraken, is het versterken en inrichten van het natuurgebied de Wieken. Het inrichten van (een deel van) de groene contour kan een woning legitimeren (rood voor groen). Dit is een andere uitzondering op het verstedelijkingsverbod van het landelijk gebied: Omgevingsverordening Artikel 6.6 Instructieregel realisatie nieuwe natuur binnen Groene contour door verstedelijking. Wij zijn van mening dat hiermee wel invulling gegeven kan worden aan de provinciale belangen op deze locatie. Van u begreep ik ook dat de gesprekken over grondverwerving ter plaatse van de groene contour een nieuwe (positieve) wending hebben gekregen en dat er nog wel sprake is van een financiële uitdaging.*

*Met betrekking tot grondverwerving ter plaatse van de groene contour heeft u hierover ook contact gezocht met mijn collega's van Team Behoud en Ontwikkeling Natuurgebieden over subsidiemogelijkheden. Deze zijn er (UVAN en/of ASV). En zijn ook beschikbaar als er ook een verplichting is om groen in evenwichtige verhouding met rood te ontwikkelen (art 6.6 omgevingsverordening). Ik raad u aan om u te verdiepen in de voorwaarden. Om te beginnen moet het in te richten perceel aansluiten op het NNN of tenminste 5 hectare groot zijn. Ik weet niet of dat van toepassing is op het te verwerven perceel waar u gesprekken over heeft.*

*Concluderend. Vanuit ruimtelijk oogpunt en het verhogen van de kwaliteit van het landelijk gebied zien wij op deze locatie vooral een meerwaarde in het realiseren van de groene contour. En daar hebben we onder voorwaarden ook subsidie voor beschikbaar. Ook kan dat in onze ogen verstedelijking (een goed ingepaste woning) legitimeren (rood voor groen). Wij kunnen u alleen niet helpen bij een financiële constructie. Mogelijk moet u daarvoor toch met (intentie)overeenkomsten werken."*

*Op 12 december laat de verantwoordelijk ambtenaar inzake het subsidieverzoek van aanvrager weten:*

*"Als provincie hebben we een regeling voor de aankoop van NNN-gronden. Daarvoor moeten de percelen aansluiten op het NNN of tenminste 5 hectare groot zijn. Er kan dan subsidie worden verkregen voor de waardedaling van de grond van agrarische waarde naar natuurwaarde. Meer informatie over deze regeling is te vinden op <https://www.provincieutrecht.nl/uvan>. Daarnaast is het goed om te weten dat de waardevermindering wordt bepaald door een onafhankelijk taxateur, deze waarde wordt niet bepaald op basis van de aankoopprijs. Er wordt ook altijd een doelmatigheidstoets gedaan of de omvang van de subsidie in verhouding staat tot het te bereiken beleidsdoel. Een eerste scan van het betreffende perceel lijkt uit te wijzen dat het perceel niet aansluit op het NNN en geen 5 hectare groot is, waardoor deze regeling naar alle waarschijnlijkheid geen optie is. Deze subsidie kan worden uitgekeerd als alle handelingen zijn verricht (zoals ondertekening van een kwalitatieve verplichting). Doorgaans lukt dit niet om voor*

*aktepassering te realiseren, waardoor deze regeling als deze wordt toegepast geen uitkomst biedt voor jouw financieringsvraagstuk.”*

Dit terwijl de provincie zelf in de Omgevingsvisie met betrekking tot de groene contour aangeeft dat het hier om grond gaat die aan NNN grenst: *“de gebieden binnen de Groene Contour zones zijn waar de provincie zelf geen natuur ontwikkelt, maar waar wel kansen liggen voor natuurontwikkeling. De gebieden maken geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar sluiten daarbij aan en kunnen deze versterken.*

Kortom, het traject houdt hier na jaren plotsklaps op. De provincie Utrecht wil alleen positief adviseren als initiatiefneemster een weiland aankoopt voorafgaand aan het vergunningstraject of haar woning sloopt.

Initiatiefneemster ervaart de hele gang van zaken als uiterst frustrerend mede gelet op het volgende;

De woning op het perceel [REDACTED] is in 2010 nota bene met een bestemmingsplanwijzigingsprocedure vergund door de gemeente Soest met positief advies van de provincie Utrecht (bijgaand een krantenknipsel).

Dit terwijl er op dat moment een Streekplan lag en de voorbereiding op het Akkoord van Akkoord in volle gang was. In het Streekplan lag het bewuste perceel al in het gebied dat door de provincie Utrecht aangemerkt werd als bestemd voor natuur. Toen werd een woning in die groene contour toegestaan, terwijl nu van aanvrager wordt verlangd dat ze *“deze woning teruggeeft aan de natuur”*.

De woning van initiatiefneemster en haar twee kinderen staat al een jaar onder water (zie bijgaand krantenartikel). Zij werkt - zij het niet van harte - mee aan een van de doelstellingen van de provincie, te weten het realiseren van natuur; de meest bijzondere flora en fauna staat op de vloer en muren van de benedenverdieping van de woning. Omdat deze onbewoonbaar is verblijft de zoon van initiatiefneemster al een jaar elders, slaapt de dochter in de schuur en de initiatiefneemster in de voorraadkast. Dit omdat Natuurmonumenten, gemeente Soest en provincie Utrecht heel erg graag vernatting in het gebied willen in het kader van het bijzondere hoogveen. Daartoe wordt alles in het werk gesteld om het water in het gebied vast te houden (zie bijgaand krantenartikel). Initiatiefneemster bevindt zich in de gezegende situatie om exact tussen de laagte van Pijnenburg, de Wiek en het Soesterveen in te wonen.

Het waterschap heeft laten weten niets te kunnen betekenen voor initiatiefneemster: *“het is de verantwoordelijkheid van een huiseigenaar zelf om voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein zorg te dragen en ervoor te zorgen dat de woning waterdicht is. En het waterschap beïnvloedt de grondwaterstanden niet”*.

De geraadpleegde deskundigen (Aveco de Bondt en Top expertise BV) hebben laten weten dat de oplossing is een koekoek rond de woning te realiseren. Kosten: 178.000 euro. Dit geld heeft initiatiefneemster niet op de plank liggen.

Gelet op de bijdrage die initiatiefneemster levert aan het doel van de provincie om zoveel mogelijk water in het gebied vast te houden en natuurontwikkeling (zij het in huis) mag daar ook

best wat tegenover staan in de vorm van extra bebouwing. Waar de provincie vindt dat initiatiefneemster te veel “*economische waardecreatie*” heeft (waar waarschijnlijk mee bedoeld wordt dat zij te veel zou verdienen aan een extra woning), staat daartegenover dat zij van de opbrengsten van de woning:

- 1) Een flink deel van het bedrag kwijt is aan voorzieningen om het extra water in het gebied buitenshuis te houden en het opknappen van de woning (de verzekering vergoedt waterschade door grondwater niet);
- 2) 6100 m2 natuur aankoopt of indien dit onverhoopt niet doorgaat 100.000 betaalt aan de provincie voor de aankoop/realisatie van natuur (in de anterieure overeenkomst met de gemeente Soest op te nemen).

Mocht het vooroverleg/ de aanvraag om een omgevingsvergunning alsnog als resultaat hebben dat initiatiefneemster geen extra woning mag bouwen dan heeft zij geen andere optie dan

1. De woning te verkopen, met de mogelijkheid 62 m2 vergunning vergunningvrij bij te bouwen;  
of
2. De paddenpoel te dempen, 62 m2 aan bebouwing te realiseren om deze te verhuren en van de opbrengsten de koekoek rond de woning te realiseren.

De komende tijd wordt de paddenpoel op het perceel gedempt (gefaseerd om evt. dieren de kans te geven te vertrekken). En daarna wordt er een gebouw/unit/keet van 62 m2 geplaatst en opnieuw - zij het op gewijzigde grondslag - via het vooroverleg om positief advies van de provincie gevraagd. Daartoe heeft initiatiefneemster de gemeente Soest gevraagd het vooroverleg aan te houden. De vraag is dan aan de provincie of - als er 62 m bestaande bebouwing in de groene contour wordt gesloopt - er in plaats daarvan bebouwing in het bebouwingslint van de Dorresteinweg mag komen en de groene contour wordt bestemd als “natuur”.

Wat ongelooflijk zonde is is dat er door de rigide houding van 1 iemand bij de provincie er eerst natuur moet wijken en er moet worden gebouwd. Er is in deze door alle denkbare disciplines binnen de gemeente Soest erg lang en uitgebreid over dit plan nagedacht en gesproken. Er zijn verschillende tafels aan gewijd waarbij deze disciplines vanuit de insteek “hoe kunnen we iets mogelijk maken” is meegedacht. De buurt is geconsulteerd en die kan zich vinden in het plan. Op het moment dat er in samenspraak met de gemeente een plan ligt waar gemeente en omwonenden zich in kunnen vinden zegt 1 ambtenaar van de provincie vanachter het bureau in het provinciehuis “nee”, zonder enige onderbouwing en zonder de situatie ter plekke te kennen. Dit doet geen recht aan de expertise, betrokkenheid, multidisciplinaire inzet en lokale kennis van de gemeente en ook niet aan het feit dat de aanvrager een fortuin heeft uitgegeven aan leges, architecten, stedenbouwkundige, onderzoeken.

Had de provincie in een eerder stadium – namelijk een jaar geleden toen zij in kennis is gesteld door de gemeente Soest van dit plan – laten weten geen bebouwing te willen had initiatiefneemster de 25.000 die zij reeds heeft uitgegeven kunnen gebruiken voor de koekoek danwel het opknappen van de woning. En haar energie in nuttiger dingen kunnen steken.

Waar de provincie graag een stimulerende rol wil hebben voor wat woningbouw en de realisatie van natuur (zie bijgaand artikel Soester Courant) is dit een voorbeeld dat duidelijk maakt dat die woningbouw er niet gaat komen. Om daadwerkelijk woningbouw te stimuleren is nodig dat de provincie meer overlaat aan de gemeente en niet zoals in dit geval is gebeurd aan de gemeentelijke regelgeving contraire dingen verlangt, rigide is in haar opstelling, 1 ambtenaar een verzoek laat beoordelen en in plaats van de gemeentelijke insteek “ja, mits” de insteek “nee, tenzij” heeft.

Om u er een plaatje bij te geven: zo ziet het er straks uit:



*Zicht op het perceel vanaf de Dorresteinweg ter hoogte van nr. ■■■*



*Zicht op het perceel vanaf de Wieksloterweg en Dorresteinweg*

## Regelgeving

In het kader van het traject van het vooroverleg heeft een ambtenaar bij mail van 5 december 2024 laten weten:

*“Wat wel een provinciaal belang is, en wat we ook in ons overleg bespraken, is het versterken en inrichten van het natuurgebied de Wieken. Het inrichten van (een deel van) de groene contour kan een woning legitimeren (rood voor groen). Wij zijn van mening dat hiermee invulling gegeven kan worden aan de provinciale belangen op deze locatie.*

Concluderend: *Vanuit ruimtelijk oogpunt en het verhogen van de kwaliteit van het landelijk gebied zien wij op deze locatie vooral een meerwaarde in het realiseren van de groene contour.”*

*Op grond van artikel 6.6 Instructieregel realisatie nieuwe natuur binnen Groene contour door verstedelijking kan - in afwijking van artikel 9.3 - een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de Groene contour ten behoeve van de realisatie van nieuwe natuur regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden:*

- a. de verstedelijking vindt plaats in samenhang met de realisatie van nieuwe natuur;*
- b. de omvang van de verstedelijking staat in evenwichtige verhouding tot de oppervlakte en kwaliteit van de te realiseren nieuwe natuur.*
- c. de nieuwe natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour.*
- d. de verstedelijking vindt plaats 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.*
- e. de in samenhang ontwikkelde verstedelijking en nieuwe natuur leiden gezamenlijk tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.*
- f. de omliggende agrarische bedrijven worden door de activiteit niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*

Een deel van het te ontwikkelen perceel maakt deel uit van de Groene Contour van de provincie. Dat is te zien op de kaarten in ATLAS:

[https://gis.provincie-utrecht.nl/Geocortex/WebViewer/?app=e691e7d6b6d348b1a331dd5d29\\_8ac85c](https://gis.provincie-utrecht.nl/Geocortex/WebViewer/?app=e691e7d6b6d348b1a331dd5d29_8ac85c)



De Groene Contour is een gebied van ongeveer 3.000 hectare dat tegen het NNN aan ligt.

In het 'Akkoord van Utrecht' is afgesproken om in deze zone stap voor stap steeds meer natuur toe te voegen. In de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht valt te lezen dat “de gebieden binnen de Groene Contour zones zijn waar de provincie zelf geen natuur ontwikkelt, maar waar wel kansen liggen voor natuurontwikkeling. De gebieden maken geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar sluiten daarbij aan en kunnen deze versterken. Om de ontwikkeling van natuur in deze gebieden mogelijk te maken, zijn rood-voor-groenconstructies mogelijk. Dat is geregeld in artikel 6.9 van de UOv. De stedelijke ontwikkeling (het “rood”) kan een woon- of een bedrijfsfunctie betreffen.

*De aard van de te ontwikkelen natuur sluit bij voorkeur aan bij de (beoogde) natuurkwaliteiten in het aangrenzende NNN. Nadat nieuwe natuur is gerealiseerd, voegt de provincie deze toe aan het NNN, waarna voor deze gebieden ook de NNN-rechten en verplichtingen gaan gelden.*

*Hoewel de nieuwe stedelijke ontwikkeling waarmee de nieuwe natuur wordt gefinancierd op basis van artikel 6.9 niet per se op vrijkomende agrarische erven hoeft te worden gesitueerd, zijn deze erven daarvoor wel geschikte plekken. Nieuwbouw op bestaande erven laat zich gemakkelijker in de omgeving inpassen dan nieuwbouw vrij in de wei. En die nieuwbouw mag dan dus omvangrijker zijn dan alleen op basis van de sloopnormen uit de regels voor functiewijziging mogelijk zou zijn.”*

Op de gronden die als “groene contour” zijn aangemerkt mag initiatiefneemster vergunningvrij 62 m2 bouwen. Deze bebouwingsmogelijkheid wil zij inwisselen voor de bouw van een extra woning in het bebouwingslint van de Dorresteinweg. Tevens is zij bereid om van de opbrengst van de verkoop van de woning natuur aan te kopen danwel een bijdrage te doen van 100.000 voor de aankoop/realisatie van natuur. Op grond van artikel 6.6. Omgevingsvisie zou dit mogelijk moeten zijn.

---

Onder de streep is er sprake van een gefrustreerde inwoner van Soest die het vertrouwen in de overheid voor een groot deel is kwijtgeraakt. Dit komt omdat er twee kapiteins op dit schip staan, de gemeente en de provincie. Die aan elkaar tegengestelde zaken van een aanvrager van een omgevingsvergunning vragen/verlangen waardoor uiteindelijk de aanvrager niet (meer) weet waar hij/zij aan toe is en de dupe is van een langdurig en kostbaar proces dat tot niets leidt. Waar de gemeente aangaf dat aankoop van een weiland niet nodig was en natuurontwikkeling de rode ontwikkeling diende voor te gaan geeft de provincie aan het eind van een jarenlang traject aan dat de aankoop van een weiland nodig is en telt de natuurontwikkeling niet mee; er wordt slechts gekeken naar wat daar nog op wordt aangevuld. Kortom; aanvrager had beter geen natuur kunnen realiseren. Tevens wordt nu de door aanvraagster gerealiseerde natuur en het afzien van de extra bebouwing van 62 m2 in de groene contour tegen haar gebruikt door de provincie: er staat geen bebouwing in de groene contour en er ligt een paddenpoel, dus deze telt niet mee voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwing.

Nu is het wrange dat de gerealiseerde natuur verwijderd moet worden en er een gebouw in de plaats daarvan gerealiseerd moet worden althans daar ziet initiatiefneemster zich toe genoodzaakt. Dit omdat 1 landschapsdeskundige vanachter een bureau binnen het provinciehuis “nee” zegt waar er het afgelopen jaar een batterij aan mensen bij de gemeente kritisch herhaalde malen naar dit plan heeft gekeken. Het getuigt mijns inziens van een dedain richting gemeente en aanvraagster.

Dit terwijl de provincie aangeeft een stimulerende rol te willen vervullen met betrekking tot woningbouw (zie bijgaand artikel in de Soester Courant). En te willen samenwerken met gemeenten. Deze casus laat echter een heel ander beeld zien: woningbouw wordt tegengegaan, gevraagd wordt een bestaande woning te slopen en de gemeente wordt tegengewerkt als zij medewerking wil verlenen aan een bouwplan. En ik ken meer van dit soort casussen; aan de Wieksloterweg is iemand al 10 jaar bezig om haar woning aan haar zoons over te kunnen dragen waarbij er voor haar een mantelzorgwoning wordt gebouwd. Ik zie deze persoon eraan onderdoor gaan.

Als de provincie werkelijk een stimulerende rol wil vervullen om woningbouw mogelijk te maken vergt dat de bril “nee, tenzij” wordt afgezet en plaats maakt voor eenzelfde montuur als de gemeente “ja, mits’.

Waar de gemeenteraad van Soest zo dapper is om tegen heilige huisjes te schoppen door voor woningbouw in de polder te kiezen kan zij een meewerkende provincie met een positieve(re) insteek goed gebruiken! En door aan casus zoals de onderhavige, waarbij gezegd kan worden dat het perceel danwel in landelijk gebied ligt maar gelet op de omgeving eigenlijk tot de bebouwde kom behoort, medewerking te verlenen kan er wellicht uiteindelijk natuur worden gespaard. Sterker nog: in dit geval komt er met een extra woning uiteindelijk natuur bij op een plek die de provincie graag van agrarisch naar natuur omgevormd ziet.

Uiteindelijk kent dit traject enkel verliezers:

- Er komt geen extra woning, terwijl we zitten te springen om extra woningen;
- Er wordt geen extra natuur gerealiseerd;
- Er komt (in ieder geval tijdelijk maar mogelijk ook definitieve) verstedelijking bij binnen de groene contour;
- Gerealiseerde natuur verdwijnt om plaats te maken voor een bouwwerk;
- Er is voor niets heel veel tijd en energie door gemeenteambtenaren en aanvrager in dit traject gestoken;
- aanvrager is 25.000 euro kwijt die zij ook in het herstel van haar woning had kunnen steken.

De vraag aan u is:

- 1) Wilt u de verantwoordelijk portefeuillehouder(s) binnen GS op deze casus bevragen en verzoeken hier alsnog positief op te adviseren, zulks gelet op:
  - a. De bestaande bouwmogelijkheid binnen de groene contour;
  - b. De reeds op het perceel gerealiseerde natuur;
  - c. De bereidheid van aanvrager om agrarische grond aan te kopen danwel geld te storten in een provinciaal potje voor natuurontwikkeling.
- 2) Wilt u op spoed aandringen waarmee wellicht het dempen van de paddenpoel en het neerzetten van een bouwwerk voorkomen kan worden;
- 3) Het college van Gedeputeerde Staten verzoeken al dan niet met een motie (vreemd) om in geval van woningbouw waarbij de provincie een adviserende rol heeft de betrokken gemeente in de lead te laten en geen aan gemeentelijk beleid strijdige dingen te verlangen.

Wellicht dat initiatiefneemster en haar kinderen van uw bemoeienis in deze de vruchten kunnen plukken en dit verhaal toch nog een mooie afloop krijgt.



Soest

U bent tot slot van harte uitgenodigd om een keer een kijkje te komen nemen op locatie. NB: Ook als u geïnteresseerd bent in een tijdelijke plek om te recreëren of om te verblijven tijdens een verbouwing [redacted] 😊. Laat u vooraf even weten of en wanneer u komt via [redacted] of [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**Bijlagen:**

- Mail gemeente Soest
- Artikel Gooi en Eemlander waterschade [REDACTED]
- Artikel Gooi en Eemlander vasthouden water Laagte van Pijnenburg
- Gedeelte uit oorspronkelijk plan initiatiefneemster
- Artikel Soester courant over vergunning [REDACTED]
- Artikel Soester courant over stimuleren van woningbouw door provincie