

Afzender

Dorresteinweg 88A

3763LL Soest

Aan: AWB-adviescommissie van PS en GS
t.a.v. het secretariaat
Postbus 80300
3508TH Utrecht

Soest, 29 oktober 2025

Betreft: klacht over gedrag van gedeputeerde en ambtenaren, het aan het lijntje te worden gehouden door de provincie en de gevoerde procedure

Samenvatting

Bij deze dien ik een klacht in over onbehoorlijk en onrechtmatig gedrag van zowel ambtenaren als de gedeputeerde RO van de provincie Utrecht.

Ik wil met mijn klacht bereiken dat:

1. De provincie de gemeente Soest bericht dat de provincie adviseert de procedure voor te zetten op grond van de uitzonderingsgrond "versterking van het bebouwingslint met een positief advies van de provincie;
2. mij een schadevergoeding wordt toegekend voor onnodig gemaakte kosten.

Mijn klacht komt erop neer dat alle beginselen van behoorlijk bestuur met voeten zijn getreden door de provincie. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) behandelt gewekte verwachtingen via het vertrouwensbeginsel, op grond waarvan het bestuursorgaan zich niet zomaar kan terugtrekken als er bij iemand gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt door toezeggingen. Maar belangrijker nog is dat de provincie in strijd met de Omgevingswet heeft gehandeld door via het onverplichte adviesrecht de gemeente Soest te dwingen de omgevingsvergunning te weigeren als er geen grond wordt aangekocht door aanvrager voor natuur. En tot slot zult u zien dat er in deze casus onethisch is gehandeld door ambtenaren van de provincie en de Gedeputeerde door onder meer Provinciale Staten onjuist te informeren en zoals hiervoor aan te geven machtsmisbruik jegens de gemeente Soest.

De provincie erkent dat er niet goed is gehandeld in mijn casus door in een openbare commissievergadering bij monde van de gedeputeerde aan te geven dat mijn casus "een serieus incident" is. Echter, het blijft bij deze constatering en er worden verder geen consequenties aan verbonden; ik blijf met de schade zitten.

Met deze klacht beoog ik dat de provincie alsnog consequenties verbindt aan het erkennen dat mijn casus een serieus incident is.

Mocht mijn klacht niet naar tevredenheid worden afgehandeld zal ik deze voorleggen aan de Nationale ombudsman.

Strijd met de Omgevingswet

Gedeputeerde Staten hebben geen advies- en/of instemmingsrecht in deze. Bevoegd gezag in deze is het college van burgemeester en wethouders van Soest. Omdat het de kernrandzone betreft heeft het college in deze casus evenwel onverplicht advies gevraagd aan de provincie bij de start van de vooroverlegprocedure in september 2023. De provincie heeft laten weten dat de provinciale belangen vooral gelegen zijn in zichtlijnen. Daar is door de ambtelijke organisatie van Soest direct bij aanvang op gewezen. Het plan is verder uitgewerkt op basis van de positieve grondhouding van zowel gemeente als provincie.

In 2024 als het plan door een architect en landschapsarchitect is uitgewerkt en alle benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden geeft de provincie plotsklaps aan geen bebouwing toe te staan. In een dergelijk geval dient er sprake te zijn van strijdigheid met een provinciaal belang. Uit geWOODE stukken blijkt de provincie negatief adviseert omdat “aanvraagster het plan uit economisch gewin in procedure heeft gebracht”. Dit is geen belang dat uit provinciale stukken als “provinciaal belang” naar voren komt en dus is er strijd met de Omgevingswet die voorschrijft dat er provinciale belangen gemoeid moeten zijn met de inmenging van de provincie.

Strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur

Willekeur

Er is allereerst sprake van willekeur bij het toetsen van mijn bouwplan aan de provinciale regelgeving. Daarnaast wordt regelgeving steeds op een andere manier uitgelegd, net hoe het de provincie het beste uitkomt; de ene keer is er bijv. sprake van een bebouwingslint, dan weer niet, steeds zijn er weer andere zichtlijnen van doorslaggevend belang, er wordt moeiteloos gewisseld van uitzonderingsgronden op het verstedelijkingsverbod en iedere keer wordt er weer iets anders van de ruimtelijke onderbouwing verwacht.

Dat er in deze casus sprake is van willekeur en vooringenomenheid heeft er mijns inziens alles mee te maken dat er bij de provincie slechts 1 ambtenaar naar het bouwplan kijkt, te weten de landschapsdeskundige. Terwijl er bij de gemeente Soest een hele batterij aan deskundigen naar kijkt. Ter informatie vermeld ik hier welke disciplines aan tafel hebben gezeten bij de omgevingstafels: stedenbouw, cultuurhistorie, landschap, groen, natuurbescherming en stikstof, wonen, economie/recreatie/toerisme, mobiliteit, water/riolering/klimaatadaptatie, milieu, energietransitie, archeologie, grondzaken en planeconomie, openbare ruimte en een contactambtenaar (zie de verslagen van de tafels). Dus terwijl de gemeente Soest 15 mensen aan tafel zet om naar het plan te kijken is dat er aan de zijde van de provincie 1. En dat blijkt iemand met een enorme vooringenomenheid te zijn waar er gezegd wordt dat ik dit uit economisch gewin doe. Waar het proces bij de gemeente zo is georganiseerd dat willekeur en vooringenomenheid van ambtenaren wordt voorkomen doordat er vele ogen meekijken vindt de provincie het verantwoord dat er jaarlijks 500 a 600 aanvragen door één enkele ambtenaar worden bekeken.

Strijd motiveringsbeginsel

Op 30 augustus heeft de gemeente Soest het bouwplan voor een tweede keer aan de provincie voorgelegd. De gemeente Soest laat mij vervolgens weten dat de provincie negatief adviseert m.b.t. het bouwplan zonder te hebben aangegeven waarom. Het is daarna een enorm trekken en sleuren voor de gemeente Soest om achter de motivatie te komen waarom de provincie negatief adviseert.

Bovendien wisselt de motivering continu. Eerst kan er geen beroep worden gedaan op de uitzonderingsgrond op het verstedelijkingsverbod “versterking bebouwingslint” omdat de Dorresteinweg geen bebouwingslint is. Daarna is het wel een bebouwingslint maar staat de economische waardecreatie niet in verhouding tot de maatschappelijke waardecreatie. Dan weer moet mijn woning worden gesloopt om zichtlijnen te herstellen. En tot slot kan alleen medewerking worden verleend als ik grond aankoop voor natuurherstel.

De motivering van de provincie waarom er strijdigheid is met provinciale belangen is gedurende de procedure continu gewijzigd.

Strijd vertrouwensbeginsel

Er is sprake van schending van het vertrouwensbeginsel. Er zijn verwachtingen bij mij gewekt door gemeente en provincie waar ik op heb geacteerd en hoge kosten heb gemaakt. Mijn bouwplan is in september 2023 door de gemeente Soest en de provincie Utrecht voorgelegd. Het bouwplan behelsde compensatie van de bouw van een woning met natuur op eigen terrein. De gemeente liet mij na de bespreking weten dat de provincie had meegegeven zichtlijnen heel erg belangrijk te vinden. Maar dat gemeente en provincie “*in het algemeen positief over de voorliggende ontwikkeling*” waren. Op basis daarvan ben ik het plan verder uit gaan werken en heb ik een architect en een landschapsarchitect in de arm genomen. Ook hebben er vele onderzoeken plaatsgevonden naar bijvoorbeeld flora en fauna en bodemgesteldheid.

De overheid is gehouden aan toezeggingen die mij er als aanvrager toe brachten om redelijkerwijs te denken dat mijn aanvraag zou worden goedgekeurd. Er is in 2023 niet aan de gemeente Soest meegegeven door de provincie dat er alleen gebouwd mag worden als mijn eigen woning wordt gesloopt of als ik in de groene contour agrarische grond aankoop om daar natuur van te maken. Er is slechts meegegeven door de provincie dat de zichtlijnen van belang zijn.

Vooringenomenheid

Verder is er sprake van vooringenomenheid bij de provincie waar er in de stukken staat dat ik “dit voor het geld zou doen”.

Vooringenomenheid bij de overheid bij het aanvragen van een vergunning is verboden en staat vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (AWB). De provincie dient -net als de gemeente Soest dat doet- een vergunningaanvraag objectief en onpartijdig te behandelen, zonder vooropgezette meningen als “deze mevrouw zal het wel voor het geld doen”.

Détournement de pouvoir

Er is sprake van détournement de pouvoir waar de provincie de gemeente Soest dreigt met een aanwijzingsbesluit danwel beroep als de gemeente mij niet verplicht grond in de groene contour aan te kopen in ruil voor een omgevingsvergunning.

Terwijl ik in 2023 de grond achter mijn woning nog voor € 80.000 kon aankopen heeft het handelen van de provincie een prijsopdrijvend effect en wil de eigenaar van de grond nu € 270.000 euro. Dit komt omdat mijn architect ook voor een initiatiefnemer aan de Veenzoom Soest een plan ontwikkelt. Hij heeft de provincie gevraagd of het ook mogelijk is op een andere plek dan bij de woning, te weten in de groene contour achter mijn woning voor de extra woning natuur te compenseren. Het antwoord van de provincie was hierop positief. Dit maakt dat de eigenaar van de gronden achter mijn woning nu in ieder geval door twee geïnteresseerde partijen is benaderd met de vraag grond aan te mogen kopen. En wellicht heeft de provincie hier ook andere partijen op gewezen. Terwijl de provincie dus mij heeft laten weten dat ik alleen een positief advies krijg op mijn bouwplan als ik grond achter mijn woning kan aankopen maakt de provincie dat tegelijkertijd onmogelijk door de prijs enorm op te drijven.

Er is in deze niet integer gehandeld door de gedeputeerde.

In de commissievergadering d.d. 19 februari 2025 waarin deze casus is behandeld geeft gedeputeerde Van Essen in reactie op vragen vanuit PS aan dat er “500 a 600 casus per jaar” aan de Provincie worden voorgelegd. Tevens geeft de gedeputeerde in deze vergadering aan dat de beoordeling van mijn bouwplan “*helemaal niet subjectief is, want in 2023 is er gecommuniceerd door ons wat de mogelijkheden en de onmogelijkheden daar zijn*”. En eerder in de vergadering geeft hij aan dat de gemeente in de lead is maar de provincie advies geeft en “*dat die advisering in deze in het begin ook is gebeurd*”.

Waar de gedeputeerde over “in het begin” spreekt en “het communiceren wat wel en niet kan” refereert hij aan het overleg tussen provincie en gemeente over mijn bouwplan op 18 september 2023.

Gedeputeerde Van Essen geeft in deze commissievergadering aan het onbegrijpelijk te vinden dat de gemeente Soest eind 2024 groen licht heeft gegeven op mijn bouwplan omdat de kaders in de Handreiking zo ontzettend duidelijk zouden zijn en er ook nog eens duidelijk een richting zou zijn meegegeven in het gesprek tussen provincie en gemeente Soest op 18 september 2023. De gedeputeerde gooit de gemeente Soest voor de bus door te zeggen in een commissievergadering van PS dat er sprake is van “een serieus incident” waar er een duidelijk advies is gegeven door de provincie aan de gemeente op 18 september 2023.

Uit de terugkoppeling van het overleg van de gemeente Soest met de provincie blijkt echter duidelijk dat de provincie in het overleg op 18 september 2023 alleen heeft meegegeven zichtlijnen belangrijk te vinden. Er blijkt nergens uit dat er gezegd is dat mijn woning gesloopt zou moeten worden (die overigens ook niet in het zicht ligt want die is achter bedrijfsloodsen van de burens gebouwd) of dat ik natuur dien aan te kopen. Ik heb herhaalde malen om het verslag van de bespreking op 18 september 2023 gevraagd. Daar is op geen enkel moment een reactie op gekomen. Uiteindelijk heb ik het verslag van het overleg d.d. 18 september gewoo't. In het besluit op het WOO-verzoek krijg ik het verslag niet.

Niet eerder dan in het verweerschrift van de provincie voor de hoorzitting over mijn bezwaar tegen het besluit op het WOO-verzoek verneem ik dat er geen verslag is. Er wordt aangegeven dat *“uit navraag bij de huidige en de toenmalige accounthouder van de gemeente Soest blijkt dat er bij het overleg op 18 september 2023 geen gespreksverslag is opgesteld”*. Heel opmerkelijk waar de Gedeputeerde zo precies weet in de commissievergadering van 19 februari 2025 wat er daar besproken is. En waar de accounthouder mij meldde *“dat de provincie aan de gemeente in 2023 heeft aangegeven hoe op deze plek gedacht kan worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit”* (mail contactambtenaar 12 november 24).

Het is wel heel ongeloofwaardig dat meer dan een jaar na dato een accounthouder die er in september 2023 nog niet was en een gedeputeerde anno 2025 - waar er 500 a 600 casussen per jaar zijn – nog weten wat er eind 2023 is besproken in het overleg op 18 september 2023 als er geen verslag is. Maar er wordt wel glashard beweerd op vragen van PS dat er in 2023 duidelijke kaders zijn meegegeven voor wat mijn bouwplan en dat de gemeente Soest in strijd hiermee zou hebben gehandeld.

Strijd met het evenredigheidsbeginsel

Al in het begin van de procedure heb ik aangegeven richting provincie dat ik nog 62 m2 vergunningvrije bouwwerken mag neerzetten in de groene contour. De provincie heeft gedurende het gehele traject verkozen dit argument te negeren, ondanks herhaalde navraag van mijn kant en van de zijde van de gemeente Soest. De provincie heeft echter geen rekening gehouden met het feit dat door het negeren van deze argumentatie ik mij gedwongen voelde de bouwwerken neer te zetten. Immers, dan zou het voor de provincie onvermijdbaar zijn alsnog te reageren op mijn betoog dat er eigenlijk geen sprake is van een toename van verstedelijking omdat ik 62 m bebouwing plaats laat maken voor natuur. Het evenredigheidsbeginsel houdt in dat de voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met dat besluit te dienen doelen. Het bestuursorgaan moet altijd nog wel beoordelen of er bijzondere omstandigheden zijn.

Onder de streep ben ik er niet alleen slechter uit gekomen maar ook de buurt. Er staat nu in plaats van één woning tussen twee enorme schuren op de buurpercelen, een overkapping en stal die niet alleen het zicht vanaf de Dorresteinweg op de achtergelegen weilanden belemmeren maar ook vanaf de Wieksloterweg. Er staan nu in een zichtlijn vanaf een belangrijke entree van Soest, te weten de Wieksloterweg een overkapping en stal vol in het zicht. Verder is er een paddenpoel gedempt en er is extra verstedelijking in de groene contour bijgekomen. Dit omdat de provincie niet inhoudelijk wenst in te gaan op de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen.

Ad 2 schadevergoeding

Ik ben economisch ernstig benadeeld door de handelswijze van de provincie. Ik had in 2023 overeenstemming met de eigenaar van het weiland achter mijn woning de helft hiervan aan te kopen. De gemeente Soest liet echter in de vooroverlegprocedure weten dat ik ook natuur op eigen perceel kon compenseren en de aankoop van het weiland derhalve geen vereiste was. Het bouwplan is vervolgens zonder het weiland achter de woning aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft in het overleg op 18 september 2023 niet laten weten aan de

gemeente dat de aankoop wel nodig was. De gemeente koppelde terug dat de provincie het in het overleg op 18 september vooral over zichtlijnen had. Ik heb het weiland in 2023 niet aangekocht. Het daarvoor bestemde geld is uitgegeven voor andere doeleinden, onder meer aan leges en onderzoekskosten. Ik nam mij voor om met de opbrengsten van de verkoop van de tweede woning alsnog het weiland aan te kopen. Niet eerder dan in november 2025 stelt de provincie als harde eis dat er natuurcompensatie in de groene contour plaatsvindt omdat natuurcompensatie op eigen perceel onvoldoende is. Echter, inmiddels is door toedoen van de provincie die andere particulieren laat weten op deze grond(en) natuur te mogen compenseren de prijs verdriedubbeld.

Op basis van de uitspraak van gemeente en provincie eind 2023 dat partijen positief waren over de voorgenomen ontwikkeling van een extra woning op mijn perceel heb ik € 30.000 euro aan kosten gemaakt. Op een vraag van een statenlid in de commissievergadering van 19 februari 2025 of mij compensatie kan worden toegekend antwoordt de gedeputeerde dat hij dat aan de gemeente Soest zal vragen. Navraag bij de gemeente Soest leert echter dat dat niet is gebeurd.

Er is sprake van een onrechtmatige overheidsdaad zoals hierboven aangegeven door onzorgvuldig en nalatig handelen jegens mij die tot economische schade aan mijn kant heeft geleid. Dit is gebaseerd op artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek. De provincie geeft het onrechtmatig handelen ook toe door in een openbare commissievergadering aan te geven dat hier sprake is van “een serieus incident”. Maar verbindt hier geen consequenties aan omdat de gemeente Soest schuld hieraan zou hebben en niet de provincie. Indien de provincie van mening blijft dat de gemeente Soest hier schuld aan heeft zoals gedeputeerde Van Essen beweert verhaalt de provincie de schadevergoeding maar op de gemeente Soest. Ik stel de provincie in ieder geval aansprakelijk voor de geleden schade.

Had de provincie in 2023 de gemeente Soest direct laten weten dat compensatie van de natuur op eigen perceel niet mogelijk is en ik mijn eigen woning zou moeten slopen had ik ofwel in 2023 het weiland achter mij aangekocht danwel de procedure stopgezet en mij de tot nog toe gemaakte kosten van 30.000 euro voor de gemeentelijke procedures, architect, landschapsarchitect, stedenbouwkundige en diverse onderzoeken kunnen besparen.

Daar komt bij dat ik doordat de provincie niet is ingegaan om mijn vraag of er rekening gehouden kon worden met het feit dat ik op mijn achtererf 62 m² aan vergunningvrije bebouwing mag realiseren heb ik (onnodig) veel extra kosten moeten maken door;

- het dichtgooien van de paddenpoel met 120 kuub grond nadat deze eerst leeggepompt is;
- het bouwen van een stal en overkapping (tezamen 62m²);
- verschillende nieuwe tekeningen van de landschapsarchitecte.

Feitenrelaas

Sinds 1 april 2019 woon ik met mijn beide kinderen aan de Dorresteinweg 88A te Soest. De woning dateert van 2010 en is in dat jaar met een buitenplanse vrijstelling en met toestemming van de provincie vergund.



Op 11 februari 2019 dien ik een verzoek in bij de gemeente Soest voor vooroverleg voor het plaatsen van een stal en garage op het achtererf naast mijn woning.

Ik krijg te horen dat ik geen vergunning behoef aan te vragen omdat ik vergunningvrij 110 m² 1 meter uit de voorgevel op het achtererf mag bouwen.

Ik besluit hierop een garage van 8 x 6 m (48 m²) dicht tegen de woning te plaatsen en de bouw van de stal vooralsnog achterwege te laten omdat die vol in het zicht vanaf de weg en midden in het groen komt te staan.

Ik vraag de gemeente vervolgens of ik twee tiny houses in het weiland mag plaatsen. De gemeente Soest geeft aan dat er een vooroverlegprocedure gevoerd kan worden maar waarschuwt vooraf te verlangen dat natuurontwikkeling aan een e.v.t. verstedelijking voorafgaat. Later is dat ook per mail bevestigd.

Ik maak hierop samen met de gemeente Soest een plan voor natuurontwikkeling. Op de plek waar ik vergunningvrij nog 62 m2 bebouwing neer mag zetten plannen we een grote paddenpoel.



In 2021 en 22 laat ik een paddenpoel op mijn perceel graven, plant ik meidoornhagen aan, worden watergangen hersteld en laat ik een houtwal plaatsen om de bedrijfsloodsen van de buren aan het zicht te onttrekken.



De paddenpoel net gegraven en eind 2024



Voor en na natuurontwikkeling

Op 28 november 2022 dien ik een formeel verzoek om een vooroverleg in voor de bouw van 2 tiny houses. In mijn ruimtelijke onderbouwing van het plan geef ik aan het weiland achter mijn woning aan te willen kopen (ik heb daarover al contact gehad met de eigenaar) als natuurcompensatie voor de verstedelijking.

Bij mail van 16 mei 2023 laat de gemeente Soest weten:

“Afgelopen week is de intaketafel geweest waarin uw vooroverleg aan de Dorresteinweg 88a besproken is. De uitkomst van de intaketafel is dat wij het initiatief niet wenselijk vinden. Ten eerste is woningen bouwen voor bestaande woningen niet gewenst. Daarnaast zou eerst de landschappelijke verbetering gewaarborgd moet worden en op basis daarvan zou kunnen worden gekeken naar eventuele bebouwingsmogelijkheden.”

Bij mail van 23 mei 2023 laat ik weten geen genoegen te nemen met de reactie van de gemeente omdat er niet voor een bestaande woning wordt gebouwd maar in het weiland waar zich geen woning bevindt en ten tweede ik overeenstemming heb met de eigenaar van het weiland achter mijn woning om hier de helft van aan te kopen om daar natuur van te maken.

Op 10 juli 2023 vindt er een gesprek plaats met [REDACTED] en [REDACTED] van de gemeente Soest. Daarin komt aan de orde dat de vooroverlegprocedure voortgezet kan worden. Er mag echter maar 1 extra woning komen; de gemeente staat geen woningen achter elkaar toe. Er behoeft geen weiland aangekocht te worden omdat natuur ook op eigen perceel kan worden gerealiseerd.

Ik maak naar aanleiding van het gesprek een nieuwe ruimtelijke onderbouwing en een bijbehorende inrichtingsschets t.b.v. de verkennende tafel. In het plan maakt (de aankoop van) het achterliggende weiland van de buurman geen deel meer uit.



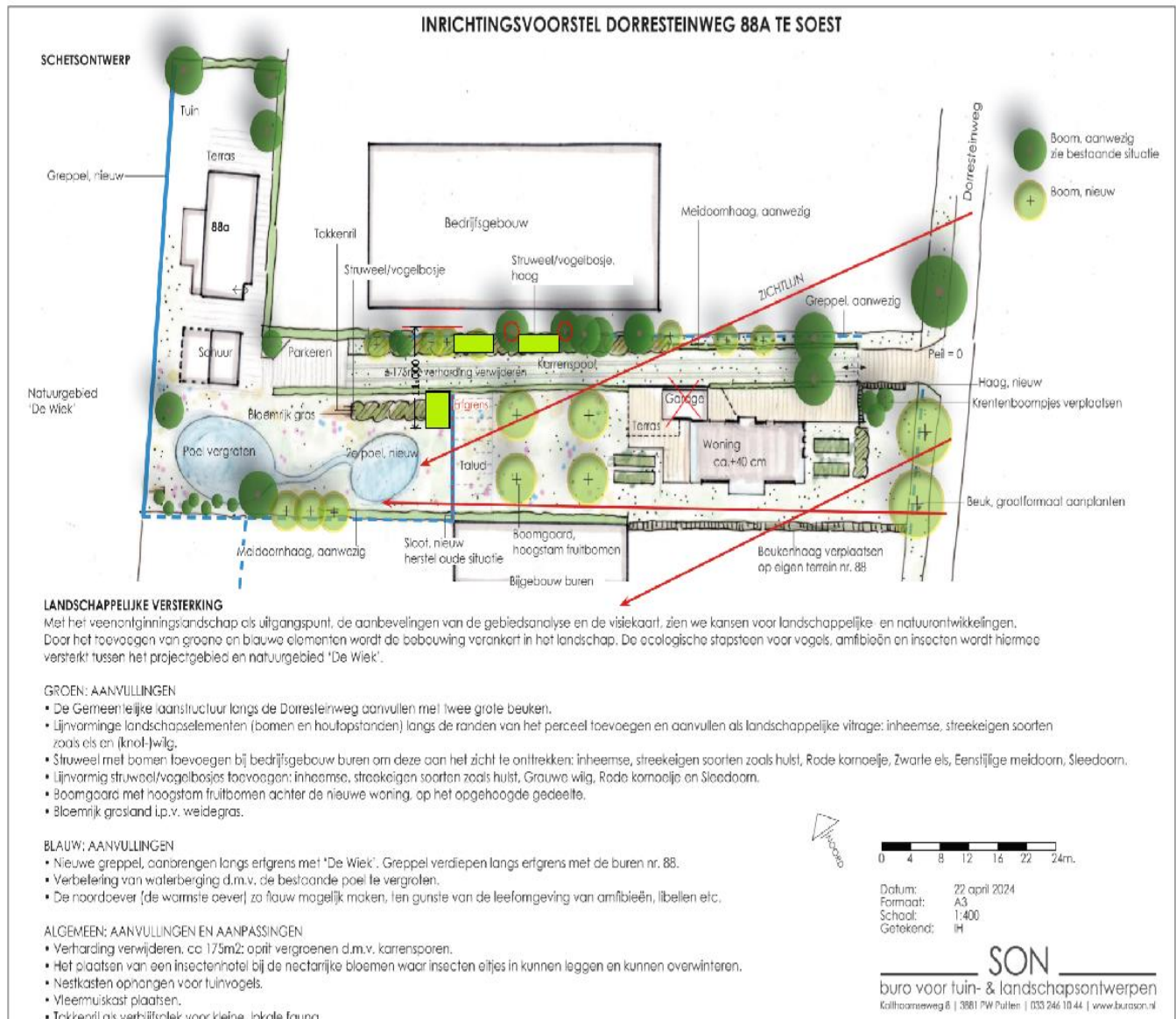
Dit plan wordt door de gemeente besproken met de provincie Utrecht op 18 september 2023.

N.a.v. een ontwerpde tafel 26 september 2023 waarbij alle betrokken disciplines van de gemeente Soest aanschuiven en ook de door mij ingeschakelde architect en stedenbouwkundige laat de gemeente weten dat provincie en gemeente: *“in het algemeen positief over de voorliggende ontwikkeling”* zijn.” Bij de provincie werd aangegeven dat de zichtlijnen van belang zijn. In tegenstelling tot eerder gemeld kan de aankoop van een deel van het achterliggende perceel en de natuurlijke inpassing hiervan als extra motivering dienen voor het toevoegen van de woning. Voorkeur gaat uit naar een woning welke past qua diepte in het bebouwingslint.” De adviezen van de ontwerpde tafel worden verwerkt in het inrichtingsplan en de ruimtelijke onderbouwing. Op 13 juni 2024 wordt een nieuw formulier vooroverleg ingediend bij de gemeente Soest. Hierbij wordt aangegeven: *“Het plan is in 2023 voorbesproken met mevr. [REDACTED] van de gemeente Soest. Het plan is ook reeds behandeld bij de omgevingstafel op 21.09.23. De opmerkingen uit de omgevingstafel zijn verwerkt in een ruimtelijke onderbouwing met verder uitgewerkte tekeningen, zie bijlagen. We gaan er van uit dat u met deze gegevens de procedure van het vooroverleg kunt vervolgen en hopelijk ook kunt afronden.”*

Tijdens een ontwerpde tafel op 19 september 2024 wordt het plan besproken. Aan de orde komt dat vanwege de zichtlijnen de aan de woning verbonden garage moet komen te vervallen.

Dit resulteert in een aangepast plan dat op 20 september 2024 aan de gemeente wordt toegestuurd. Op 23 september laat de betrokken ambtenaar weten het

aangepaste plan aan de provincie te hebben gestuurd en het op 30 september te zullen bespreken met de provincie.



Bij mail van 15 oktober 2024 laat de betrokken ambtenaar weten:

“Op 30 september hebben wij inderdaad overleg gehad met de provincie over uw verzoek. Excuses voor de late reactie. Wij zijn nog in afwachting van het definitieve advies van hun landschapsdeskundige, die laat helaas nog op zich wachten. Eigenlijk wilde ik hun definitieve advies afwachten voordat ik een reactie aan u zou geven, maar omdat wij deze nog steeds niet hebben, vertel ik u alvast het voorlopige standpunt van de Provincie. 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 landschappelijk 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.”

Tijdens en na het overleg hebben wij nog argumenten aangevoerd om toch na te denken om een dergelijke ontwikkeling op deze plek toe te staan, in welke vorm dan ook.

Op dit moment ligt dit ter beoordeling bij hun landschapsdeskundige.

Ik begrijp dat dit niet de reactie is waar u op had gehoopt en dat dit een hoop onzekerheid met zich meebrengt. Op dit moment kunnen wij niets anders doen dan nog even afwachten wat hun definitieve reactie is. Hopelijk kunnen we toch nog tot een positieve uitkomst komen samen met de Provincie.”

Op 15 oktober verzoek ik de gemeente Soest om aan de provincie het volgende mee te geven voor de standpuntbepaling:

“Het achteruitgaan van de omgevingskwaliteit gaat erger achteruit met het niet toestaan van de extra woning omdat er in de huidige situatie 62 m² aan bebouwingsruimte is voor vergunningvrije bouwwerken. Die mag 1 m uit de voorgevel van de woning naast de schuur op het achterterf 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).”

Op 4 november 2024 laat de betrokken ambtenaar per mail weten:

“Ik heb inmiddels reactie gehad van de Provincie, maar zij houden vast aan hun standpunt.

Volgende week maandag heb ik het weer op de agenda gezet voor het overleg met de Provincie, om nog een laatste keer onze argumenten toe te lichten en het over hun gegeven advies te hebben. Na het overleg zal ik u een terugkoppeling geven. Wat ze wel nog aangaven is dat er misschien wel wat mogelijk is als de bestaande woning achter op het perceel komt te vervallen, omdat dat wel als kwaliteitsverbetering van zichtlijnen en natuur in het totale gebied kan worden gezien. Ik weet niet in hoeverre dat voor u een optie is om over na te denken.”

Op 5 november 2024 verzoek ik om een gesprek met gedeputeerde Van Essen.

Op 12 november mailt de betrokken ambtenaar van de gemeente Soest n.a.v. het overleg met de provincie op 11 november 2025: *“We hebben daarin afgesproken dat we u uitnodigen voor een overleg gezamenlijk met zowel de gemeente als de provincie (op ambtelijk niveau). Ik wil niet voor de provincie spreken, maar hoe ik het gisteren heb begrepen is het bedoeld om het beleid van de provincie uit te leggen en vervolgens samen te kijken of er nog mogelijkheden zijn voor uw perceel.”*

Op 12 november mailt de contactambtenaar van de provincie Utrecht n.a.v. mijn verzoek om een gesprek met gedeputeerde Van Essen: *“Ambtelijk zijn wij een aantal maanden geleden door de gemeente betrokken bij uw initiatief. Wij hebben de gemeente aangegeven hoe op deze plek gedacht kan worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. 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.”*

Op 20 november 2024 vindt er een gesprek plaats bij mij thuis waarbij aanwezig zijn [REDACTED] van de provincie, [REDACTED] mijn architect en mijn stedenbouwkundige.



Om duidelijk te maken hoezeer de vergunningvrije bebouwingsmogelijkheid de zichtlijnen doorkruist heb ik voor het bezoek van de ambtenaar van de provincie een zelfgenaaide vlag opgehangen van 10 bij 5 m.



Tijdens het gesprek heb ik aangegeven dat tussen de 2 vlaggenmasten vergunningvrij een gebouw van 10 meter breed en 6 meter lang en 5 meter hoog mag worden neergezet.

In het gesprek wordt als alternatief door de ambtenaar van de provincie aangedragen dat het mogelijk is om twee woningen, e.v.t. als tweeonderéénkapper, in het weiland te bouwen als in ruil hiervoor de bestaande woning in de groene contour wordt gesloopt.

Ik laat weten dat dat 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. ik nog steeds geen reactie heb op het feit dat ik 62 m² bebouwingsmogelijkheid binnen de groene contour inlever en natuur heb gerealiseerd en nog wil realiseren 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 realisatie van natuur in de groene contour achter de woning wel tot instemming van de provincie zou kunnen leiden inzake de extra versterking in het gebied.

Naar aanleiding van het bezoek op 20 november 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 besproken, 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 20 januari 2025 dien ik een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) in en verzoek ik om openbaarmaking van informatie over de locatie Dorresteinweg 88A te Soest.

Ik spreek in bij Provinciale Staten op 12 februari 2025

(<https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Praten-met-de-Staten/2025/12-februari/19:30>).

Naar aanleiding van mijn inspraak wordt het onderwerp op verzoek van een aantal statenfracties geagendeerd op 19 februari 2025 voor de

statencommissievergadering Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

(<https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Statencommissie-Ruimtelijke-ontwikkeling-en-Wonen/2025/19-februari/09:00/Ontvangen-bericht-De-provincie-houdt-woningbouw-en-natuurontwikkeling-tegen>).

In de laatste week van februari en de eerste week van maart 2025 wordt de paddenpoel leeggepompt en met 120 kuub aarde gevuld.



De paddenpoel wordt in de winter van '24/'25 met 120 kuub grond gedempt.

Op 18 maart 2025 ontvang ik een besluit op mijn WOO-verzoek. Op 25 maart 2025 dien ik hiertegen bezwaar in en geef ik aan dat ik het door mij gevraagde verslag van het overleg tussen provincie en gemeente op 18 september 2023 niet heb ontvangen.

Op 23 april 2025 vindt er een mediationgesprek plaats tussen gemeente, provincie en mij. Hier wordt een verslag van gemaakt. Tijdens het gesprek wordt er weer iets nieuws aangedragen door de provincie; het effect van de voorgestelde

maatregelen zoals bijvoorbeeld een sloot op de natuurdoelstellingen van de Provincie moet duidelijk gemaakt worden in de ruimtelijke onderbouwing.

In de maanden april/mei wordt er een stal en een overkapping van tezamen 62 m² op de plek van de paddenpoel geplaatst.



De overkapping van 10m bij 4m en de stal van 2m bij 5m staan vol in het zicht vanaf Wieksloterweg en Dorresteinweg

Op 14 mei 2025 hebben de contactambtenaar van de provincie en mijn landschapsarchitecte overleg over de vraag wat de provincie nu eigenlijk wil omdat dat zowel voor mij als de architect, de stedenbouwkundige en de landschapsarchitect nog steeds niet duidelijk is.

Op 10 juni 2025 vindt er een zitting van de bezwaarschriftencommissie inzake mijn bezwaar tegen het besluit op mijn Woo verzoek plaats. Tijdens de hoorzitting wordt er van de zijde van de provincie aangegeven dat het door mij gevraagde verslag van het overleg tussen provincie en gemeente Soest d.d. 18 september 2025 niet bestaat.

Op 16 juli 2025 ontvang ik de beslissing op mijn bezwaarschrift tegen het besluit op mijn Woo-verzoek.

Bij mail van 21 juli 2025 laat de contactambtenaar mijn landsarchitecte weten:

“Voor de provinciale doelstellingen om groene contour om te zetten naar (NNN) natuur is dit een prima plan. De stedelijke ontwikkeling vindt buiten de groene contour (en NNN) plaats, binnen het bebouwingslint en om dat mogelijk te maken wordt er een substantieel deel van de groene contour ingericht als natuur. Dit voldoet aan de eisen uit artikel 6.6 van de Omgevingsverordening. Nat schaalland, vochtige heide en ven hebben hoge prioriteit op deze locatie.

Het plan moet goed landen in het omgevingsplan (of bopa) en moet er een inrichtings- en beheerplan komen (die moet voldoen aan de eisen uit 6.11 Omgevingsverordening) en omdat wij de Groene Contour na inrichting als NNN aanwijzen vestigen wij een Kwalitatieve Verplichting (KV) waarop we kunnen handhaven. En daarnaast zullen we een overeenkomst sluiten om te borgen dat de natuur wordt gerealiseerd. Een KV gaat overigens alleen maar over dingen die iemand niet mag doen.

Mocht deze casus dermate concreet worden en er duidelijkheid komt over de daadwerkelijke aankoop van het compensatieperceel, dan kunnen we ook een modelovereenkomst maken.

Meer informatie hierover is te vinden in deze [PDF](#). Paragrafen 5.6 t/m 5.9.

Ik neem de gemeente ook even mee in CC want zij moeten hier zorg voor dragen en op toezien.”

Ik laat de gemeente Soest weten dat de provincie de plannen goedkeurt **MITS** er wordt voldaan aan de overige verplichtingen; het omvormen van de groene contour tot NNN. Ik geef een makelaar opdracht om met de eigenaar van het weiland achter mij opnieuw te onderhandelen over de aankoop van de helft van het weiland (ca. 6000 m²).

De gemeente Soest laat weten dat zij met de provincie Utrecht contact op zullen nemen hierover en naar aanleiding van dit contact mailt de ambtenaar dat het weiland wel in mijn bezit moet zijn voordat er daadwerkelijk vergunning kan worden verleend.

Op 20 augustus 2025 laat ik de gemeente Soest weten dat de eigenaar van het weiland achter mijn woning 45 euro per m² voor het weiland vraagt en wij er niet uitkomen. Maar dat de makelaar de onderhandeling voorzet. Tot drie keer toe wordt een nieuw bod uitgebracht maar de eigenaar van het weiland laat weten niet eerder dan in december te zullen reageren op het laatste bod.

In oktober word mij duidelijk waarom de prijs voor het weiland achter mijn woning verdriedubbeld is sinds 2023; mijn architect laat weten de provincie Utrecht te hebben gevraagd of het mogelijk is voor een bouwplan aan de Veenzoom natuur in de groene contour (achter mijn woning) te compenseren en het antwoord van de provincie was hierop bevestigend.

Wachtend op een reactie van de eigenaar van het weiland achter mijn woning op het laatste bod probeer ik op andere plekken in de groene contour grond aan te kopen door eigenaren van grond in de directe omgeving van mijn woning te benaderen en een bod uit te brengen op agrarische grond die via makelaar Van der Waaij te koop is gezet.

Tot slot

Laat voorop staan dat ik het volstrekt legitiem vind dat de provincie ervoor waakt dat het buitengebied niet steeds verder verstedelijkt. Maar in dit geval gaat het om één enkele woning in een bebouwingslint (zie hieronder); het Landelijk gebied begint eigenlijk pas na Dorresteinweg 88. Ik vond het een begrijpelijk standpunt van de provincie dat bij de bouw van een extra woning de zichtlijnen van belang zijn waardoor het zicht op het achterliggende natuurgebied behouden blijft. Op een perceel van 22 meter breed komt er in het weiland van 15 meter breed een woning van 7 meter breed. Aan beide zijden van de woning blijft er – op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente Soest – 4 meter vrije doorkijk naar het landschap daarachter.

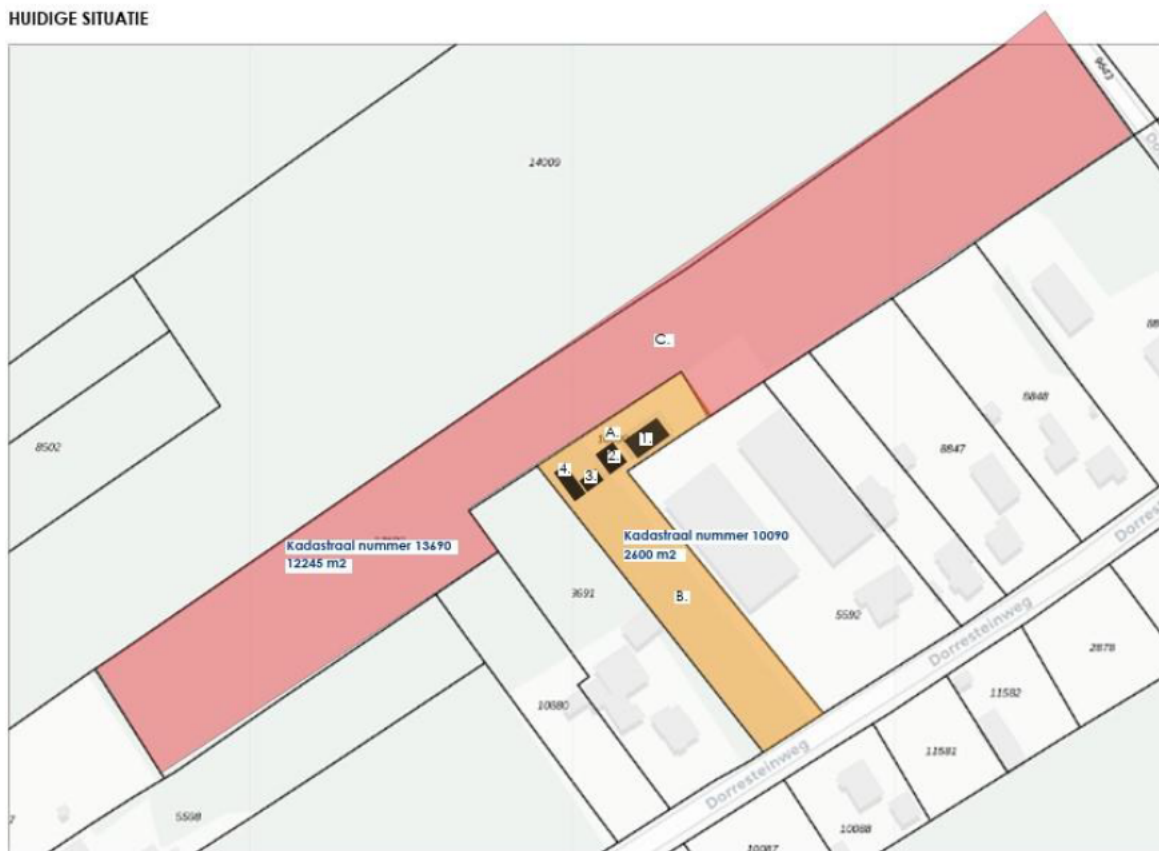
Inmiddels is er echter helemaal geen zicht meer op het achterliggende groen. Omdat de provincie niet ingaat op mijn argumentatie dat ik op mijn achtererf, vol in het zicht, midden in de groene contour, 62 m² vergunningvrij mag bouwen heb ik deze bebouwing nu neergezet. Ten koste van een stukje natuur met onder meer een paddenpoel en zoals gezegd ten koste van het doorzicht vanaf de Dorresteinweg en Wieksloterweg. Terwijl de door mij geconsulteerde buurt geen enkele moeite heeft met een woning in het bebouwingslint krijg ik continu de vraag wie het goed heeft gevonden dat er zo midden in het groen en vol in het zicht een overkapping en een stal zijn gebouwd. Ik heb dan ook op verzoek van buurtbewoners inmiddels het witte zeil van de overkapping gehaald.

Er is nauwelijks sprake van een toename van verstedelijking waar ik 62 m² bebouwing sloop om er een woning van 7x14=98m² voor terug te plaatsen. De 36 m² extra bebouwing worden gecompenseerd doordat de helft van het perceel - dat nu de bestemming woondoeleinden heeft - de bestemming natuur krijgt. En als de provincie dat niet voldoende vindt; waarom dan niet een bijdrage vragen voor natuurcompensatie of eisen dat ik ook nog mijn schuur van 48 m² sloop? In het laatste geval verdwijnt er meer bebouwing dan ervoor terugkomt.



Het perceel heeft de bestemming woondoeleinden

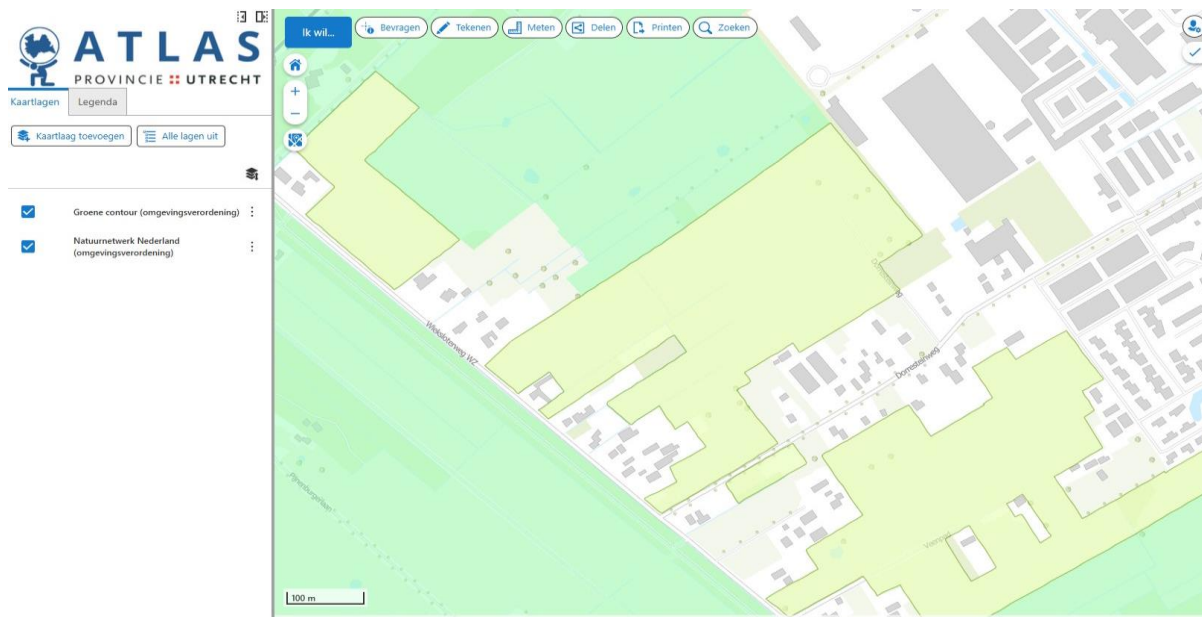
HUIDIGE SITUATIE



Kadastrale kaart

Op het perceel staat 1. Woning, 2 stal, 3 stal, 4 overkapping

De woning staat in een uitsnede in de groene contour. Gronden die de bestemming “agrarisch” hebben, maar waarvan de provincie heeft aangegeven dat deze op termijn deel uit moeten maken van NNN.



Overzicht Groene contour en NNN (omgevingsverordening provincie Utrecht)



Luchtfoto Dorresteinweg waarop duidelijk het bebouwingslint te zien is.

In de Statenbrief "Update implementatie Omgevingswet" valt te lezen dat de provincie *"transparant en als 1 overheid opereert, met gemeenten samenwerkt bij ruimtelijke ontwikkelingen door te kijken naar haalbaarheid en mogelijke kansen mee te geven"*. *"Geheel in de geest van de Omgevingswet wordt er met de nieuwe werkwijze in een vroeg stadium integraal geadviseerd over plannen en initiatieven. Door deze vroege samenwerking worden eventuele problemen sneller dan voorheenesignaleerd en is bijsturing of aanpassing van plannen mogelijk."*

Mijn casus laat een heel andere realiteit zien. Een waarin er sprake is van willekeur en detournement de pouvoir.

Raadsleden vinden de provincie afstandelijk, star, bureaucratisch, onzichtbaar en controlerend aldus een recent onderzoek van Citizens. Dat is precies hoe ik de provincie heb ervaren in deze casus. De provincie zit op de stoel van de gemeente Soest, geeft de gemeente Soest de schuld als er dingen mis gaan, dreigt met aanwijzingen als de gemeente Soest niet doet wat de provincie verordonneert, maakt misbruik van regelgeving om provinciale belangen te behartigen (natuurrealisatie) en laat een ongekende arrogantie zien door geen motivering te geven van adviezen. Dat ik intussen tot wanhoop ben gedreven laat de provincie koud.

Waar er een batterij gemeentelijke ambtenaren verschillende keren naar het plan en op locatie heeft gekeken is het plan vanachter een bureau beoordeeld door één enkele provinciale ambtenaar.

In zijn toespraak tijdens de nieuwjaarsreceptie roept uw commissaris op om écht te luisteren naar inwoners. *"Gehoord en gezien worden, het zijn de persoonlijke ingrediënten voor een gezonde democratie."* Ik voel mij in ieder geval gehoord noch gezien en dat heeft er niets mee te maken dat ik een boodschap heb gekregen die ik niet wil horen zoals de ambtenaar beweert maar om de timing van de boodschap en de manier waarop. Veilig verschanst achter een bureau in het provinciehuis zegt één ambtenaar ongemotiveerd "nee" nadat mijn plan een jaar in een bureaula heeft gelegen. En dan word ik er ook nog van beschuldigd te veel economisch gewin te hebben met het plan. Ik ben zelden met meer dedain behandeld dan door de provincie Utrecht in deze casus.

In tegenstelling tot wat er in de bovengenoemde brief van GS aan PS staat is er pas aan het eind van het vooroverlegtraject gereageerd op mijn plan, wordt de gemeente tegengewerkt waar deze n.b. het primaat heeft gekregen door de Omgevingswet en is er op geen enkele wijze meegedacht.

Uiteindelijk kent dit traject alleen maar verliezers door de bureaucratische houding van één ambtenaar. Er komt geen extra woning en natuur bij. De paddenpoel heeft plaatsgemaakt voor vergunningvrije gebouwen van 62 m2. In plaats dat er een stuk van de groene contour wordt gerealiseerd verdwijnt er een stuk. En ik ben na een jaar aan het eind van mijn latijn. Waar ik al vanaf eind 2023 in de ellende zit met een onbewoonbaar en dus onverkoopbaar huis door het verhoogde waterpeil zag ik eindelijk weer licht aan de horizon toen gemeente en provincie zeiden positief gestemd te zijn over mijn bouwplan. Op grond van die opgewekte verwachtingen heb ik van september 2023 tot en met september 2024 al mijn geld uitgegeven aan het uitwerken van het plan. Ik heb mij de laatste maanden ook in de schulden gestoken omdat de landschapsarchitecte o.g.v. overleg met de contactambtenaar weer opnieuw is gaan ontwerpen. Ik word echter aan het lijntje gehouden. En

intussen heeft de provincie er ook nog eens voor gezorgd dat ik helemaal geen natuur kan compenseren omdat meerdere initiatiefnemers door de provincie op de mogelijkheid zijn gewezen voor hun bouwplan natuur te realiseren op de plek waar ik bezig was grond aan te kopen, waardoor de grondeigenaar € 270.000 voor 50 are vraagt. Probleem opgelost zal iemand nu denken binnen het provinciehuis; “dat zal die geldbeluste mevrouw uit Soest leren.....” En mocht u nu denken: mevrouw is wat emotioneel, dan klopt dat!

