

Nota van Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het ontwerp bestemmingsplan "Birkstraat 132" is het plan toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Waterschap Vallei & Eem;
3. Stedin;
4. Commissie Milieu en Ruimte.

Het waterschap Vallei-Veluwe en Stedin hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben tegen het ontwerp bestemmingsplan

De provincie Utrecht en de adviescommissie Milieu en Ruimte van de gemeente Soest hebben wel een reactie gegeven. Derhalve wordt enkel ingegaan op de opmerkingen van de provincie en de adviescommissie.

I. commentaar provincie Utrecht

Ontbreken overzicht wijzigingen t.o.v. vigerende bestemmingsplan;

a. Dit bestemmingsplan is geënt op de nieuwe wet- en regelgeving per 1 oktober 2010 (waaronder art. 3 lid 2 van Bijlage III Besluit ruimtelijke ordening). Daarnaast is beoogd de planregels in de pas te laten lopen met de in werking getreden bestemmingsplannen voor twee andere recreatiebedrijven in de gemeente (het Bossch en het Eekhoornnest). Van belang is dat het perceel van het recreatiepark in omvang niet wordt uitgebreid, en dat de functies en de doelomschrijving behoudens aanpassingen aan de wet- en regelgeving gelijk blijven. Het plan heeft daarmee een conserverend karakter, met dien verstande dat de voor recreatieve doeleinden bestemde gronden in omvang zijn verkleind ten gunste van de functies bos en natuur, met name door de natuurstrook aan de noordzijde van het plangebied. Ook zijn de gronden en gebouwen behorend bij de villa in het ontwerp buiten het plangebied gehouden.

b. Omdat met de invoering van de Wabo het onderscheid tussen verschillende soorten recreatieve bouwwerken is komen te vervallen en alle recreatieve bouwwerken zijn samengebracht in één begrip, te weten: "een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf" is het onderscheid dat in het vigerende plan werd gemaakt tussen verschillende soorten recreatieve nachtverblijven vervallen. Een andere invulling van de planregels zou in strijd zijn met de wet.

c. Het bestemmingsplan staat op het park maximaal 138 recreatiebungalows toe. Voor zover de recreatiewoningen voldoen aan artikel 3 lid a onder 2 van bijlage III Bor, zijn deze recreatiewoningen vergunningvrij. Indien dat niet het geval is, dient een omgevingsvergunning bouwen te worden aangevraagd. De bouwvoorschriften voor de recreatiebungalows zijn opgenomen in artikel 5

Inrichtingsplan

Voor een goede bedrijfsvoering en een efficiënt en doelmatig gebruik van de voor recreatief gebruik bestemde gronden is een inrichtingsplan onwenselijk. Een goede ruimtelijke ordening is met een dergelijk inrichtingsplan ook niet gediend. Vanuit de optiek van art. 3.1 Wro is in wezen enkel van belang dat het aantal toegestane eenheden is gemaximaliseerd, en daarin voorzien de planregels. Voor het overige zijn de toegelaten activiteiten in het plangebied in voldoende mate begrensd door de bouwvoorschriften in het plan en het systeem van de wet (dat immers dwingt tot bouwaanvragen in gevallen waarin de maatvoering en de bouwvoorschriften van het Bor worden overschreden).

Kwaliteitsslag

Met dit bestemmingsplan wordt een kwaliteitsslag gerealiseerd. Aan de westzijde van het plangebied is een aanzienlijke natuurstrook voorzien die anders dan nu het geval is - niet meer zal kunnen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. Voorts wordt een deel van het plangebied bestemd als "Bos".

Aansluiting, doorstroming en verkeersveiligheid

Naar het oordeel van de provincie ontbreekt in de plantoelichting een analyse over wat de plannen voor het recreatiepark betekenen voor het gebruik van de aansluiting van het park op Birkstraat. Een nadere toelichting of onderzoek zou wellicht gerechtvaardigd zijn als het zou gaan om nieuwe functies of nieuwe bestemmingen, maar daarvan is geen sprake. De functie recreatieve doeleinden bestaat op dit

moment (al geruime tijd) voor het gehele plangebied, en deze functie wordt geconserveerd opgenomen. Dat geldt ook voor de nevenfuncties, bijvoorbeeld de toe- en afrit van King's Home op de Birkstraat. Er zijn mitsdien geen andere dan de reeds bestaande effecten op de omgeving, noch in de sfeer van de mobiliteit, noch op de andere functies in de directe omgeving van het plangebied (wonen, verkeer, natuur). Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het totaal metrage dat in het plangebied is bestemd voor recreatieve doeleinden ten opzichte van de bestaande situatie wordt verkleind ten gunste van bos en natuur. Voor zover een nadere toelichting aangewezen wordt geacht, kan met deze opmerkingen worden volstaan.

Dienstwoningen

De provincie gaat er ten onrechte van uit dat het voorontwerp bestemmingsplan 4 dienstwoningen toestaat op het recreatieterrein. Het bestemmingsplan staat maximaal één bedrijfswoning toe (artikel 5.2.2 onder g planregels).

Speelvoorziening

De provincie is van oordeel dat het oostelijk tot Bos bestemde perceel op grond van het bestemmingsplan mede gebruikt mag worden als speeltuin. De provincie ziet de speeltuin als een nieuwe functie zonder beperkingen in de EHS gebied, zodat hier een nee-tenzij onderzoek moet worden uitgevoerd om te verifiëren dat aantasting van de EHS wordt uitgesloten. Bij de provincie dient in dit licht onder de aandacht te worden gebracht dat ook de speelvoorziening een bestaande functie is die conserverend is opgenomen in het bestemmingsplan.

Ontwikkelen natuurstrook als bosstrook

De strook aan de westzijde is bestemd als 'Natuur'. Naar het oordeel van de provincie dient deze strook als bosstrook te worden ontwikkeld om negatieve uitstralende effecten richting het aangrenzende open natuurgebied te voorkomen. Hier is van belang dat de bestemming als natuurstrook na ampele afweging en na ampel overleg tussen gemeente en eigenaren tot stand is gekomen, waarbij een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen de wens van de gemeente extra natuurwaarden te creëren en de wens van eigenaren met het nieuwe plan zo min mogelijke afbreuk te doen aan de exploitatiemogelijkheden van de onderneming. Mede met het oog op deze belangen, en met het oog op de eisen van een goede ruimtelijke ordening is de nu gekozen oplossing in het ontwerp opgenomen, en zowel cliënte als de gemeente ondersteunen die oplossing als een waardevol compromis op grond van een uiterst zorgvuldige belangenafweging. Cliënte voegt daaraan toe dat de voorziene natuurstrook op een adequate wijze mogelijke negatieve uitstralende effecten richting het aangrenzende natuurgebied zal beperken of voorkomen, een verdergaande eis is daarvoor niet nodig. Met de planregels is met de bestemming natuur op juiste wijze de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden beoogd.

II Gezamenlijke opmerkingen van de provincie Utrecht en de adviescommissie Milieu en Ruimte

Aanbevelingen adviescommissie Recreatie & Toerisme

Zowel de provincie als de adviescommissie zijn van oordeel dat de aanbevelingen in het advies van de adviescommissie Recreatie & Toerisme ("provinciale adviescommissie"), waarnaar wordt verwezen in het goedkeuringsbesluit van GS van 22 september 2009, niet (geheel) zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Besluitvorming en formele rechtskracht

Het College heeft bij besluit van 30 juni 2009 uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals die is neergelegd in de artikelen 34 en 35 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994. Daarmee heeft het perceel waar nu de inrit en het receptiegebouw zijn gevestigd ook de bestemming

"Recreatieve doeleinden I". Een belangrijke kanttekening is dat de aanbevelingen van de provinciale adviescommissie niet als voorwaarden zijn verbonden aan dat wijzigingsbesluit, dat inmiddels ruimschoots formele rechtskracht heeft verkregen. Het College overweegt in het wijzigingsbesluit dat:

a. de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden, zoals aangeven op de natuur- en landschapskaart in acht moeten worden genomen;

b. de verkeers- en parkeersituatie niet op onevenredige wijze mag worden geschaad.

De aard van het goedkeuringsbesluit

Het wijzigingsbesluit is op 22 september 2009 goedgekeurd door GS. Dat GS in het goedkeuringsbesluit verwijzen naar de aanbevelingen van de provinciale adviescommissie heeft geen zelfstandige materiële betekenis voor de strekking van het besluit;

a. immers, ondermeer uit de AbRS 30 augustus 2006, BR/127 volgt dat aan een goedkeuringsbesluit geen voorwaarden kunnen worden verbonden, vergelijk ook art. 10:29 lid 2 Awb;

b. in het dictum van het goedkeuringsbesluit wordt onvoorwaardelijk (conform het wettelijk voorschrift) goedkeuring verleend aan het wijzigingsbesluit. Dat de provincie in de overwegingen heeft opgenomen dat zij er van uitgaat dat de gemeente zal toezien op uitvoering van de voormelde aanbevelingen doet daar niet aan af, en betekent inhoudelijk niet meer en anders dan een referentie aan de bevoegdheden van (in dit geval) het College in het licht van deze besluitvorming

Niettemin zijn de aanbevelingen van de provinciale commissie in het bestemmingsplan verwerkt. Immers, het plangebied wordt qua omvang kleiner dan de bestaande situatie, de omvang van het metrage met de functie "recreatieve doeleinden" neemt af, een deel van het terrein is bestemd als "Bos" en in overeenstemming met de aanbevelingen van de provinciale adviescommissie is een deel aan de westelijke kant van het park bestemd als "Natuur". Anders gezegd: het gebruik van het park voor recreatie is beperkt en er is ruimschoots rekening gehouden met de natuur.

III. Opmerkingen van de adviescommissie

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

De adviescommissie geeft aan dat het College zou kunnen overwegen ter voorbereiding van een correcte besluitvorming door de raad in de plantoelichting bij paragraaf 2.2 aandacht te besteden aan de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu. In de plantoelichting wordt de volgende tekst toegevoegd: "Op 13 maart 2012 Is de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu vastgesteld. De structuurvisie bevat een actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid zal in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieuleefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Uitgangspunt van de structuurvisie is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij....').

Ecologische hoofdstructuur EHS

De adviescommissie merkt inzake de EHS het volgende op:

a. Met betrekking tot het provinciaal beleid (paragraaf 2.3 toelichting) wordt opgemerkt dat op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is vastgesteld door de Provinciale Staten met als gevolg dat de EHS is afgeslankt ten opzichte van de EHS uit het Streekplan 2005-2015. Ook rond Park King's Home is de EHS gewijzigd. Vastgesteld moet worden dat de wijziging van de EHS geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

b. De adviescommissie geeft aan dat het College zou kunnen overwegen ter voorbereiding van een correcte besluitvorming door de raad in de plantoelichting bij paragraaf 2,4 aandacht te besteden aan de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest van 13 januari 2012 en de beleidsnota Bos en Natuur of de Bosnota 2012-2022, door toevoeging van de volgende tekst in paragraaf 2.4; "De Gebiedsvisie geeft een visie voor de toekomst van het landelijk gebied van Soest op hoofdlijnen en dient tevens een belangrijke input voor het bestemmingsplan Landelijk gebied. Uit deze visie volgt dat op de 'groene contour' het nee-tenzij reolme niet van toepassing is. Het terrein van Parc King's Home valt niet binnen de EHS en ook niet binnen de 'groene contour'. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest. Voorts is het bestemmingsplan niet in strijd met de beleidsnota Bos en Natuur en de Bosnota 2012-2022."

c. Met betrekking tot de paragraaf 2.5 toelichting verzoekt de adviescommissie om aandacht voor de opmerking; "Met name bij de flanken van de heuvelrug moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met eventuele gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en grondwaterstanden." Voorts wordt inzake 'bodem en water' (paragraaf 3.2) en 'water' (paragraaf 4,2.2) om nadere aandacht gevraagd, maar het is ons niet duidelijk waar de adviescommissie hier op doelt. Het Waterschap heeft dit onderdeel naar de overtuiging van gemeente zorgvuldig beoordeeld en heeft geen bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan kenbaar gemaakt. Wat betreft de bodem zijn er evenmin bezwaren gerezen. Wij verwijzen kortheidshalve naar de uitgevoerde bodemonderzoeken behorend bij het ontwerp.

d. De adviescommissie meent dat figuur 3.1 (paragraaf 3.4) niet correct is doordat de EHS is gewijzigd. De figuur wordt aangepast ter voorbereiding van de besluitvorming door de raad.

Natuur - herijking EHS

Met betrekking tot paragraaf 3.4 inzake Natuur wordt opgemerkt dat sinds de herijking van de EHS de tekst in de toelichting niet correct is. De smalle bosstrook die het plangebied doorsnijdt, is uit de EHS geschrapt. De redactie zal worden aangepast ter voorbereiding van de besluitvorming door de raad. De commissie merkt op dat in de paragrafen 4.4 en 4.1 inzake Natuur geen rekening is gehouden met de EHS; de zuidzijde van het plangebied ligt ook na herbegrenzing in de EHS, zodat de ruimtelijke ontwikkeling van King's Home valt onder het 'nee, tenzij-regime' van de Spelregels EHS. Voorts dient naar het oordeel van de commissie te worden onderzocht of aantasting van de EHS zal plaatsvinden omdat een ingreep nabij de EHS plaatsvindt die significante effecten kan hebben. Tot slot bericht de adviescommissie dat niet duidelijk is welk type natuur wordt toegevoegd in de natuurstrook in het westelijk deel van het plangebied en dat ook onduidelijk is voor welke soorten de natuurstrook is beoogd.

Geen "ingreep", geen effecten 1

Vooropgesteld dient te worden dat het anders dan de commissie meent niet gaat om een ingreep in de zin van de spelregels, maar om de conservering van de bestaande situatie (met een capaciteitsafname van het recreatief gebruik ten gunste van bos en natuurwaarden). De verlegging van de EHS kan bij een dergelijke conservering van het bestaande en vergunde gebruik niet leiden tot een onderzoeksplicht. Die plicht zou immers ook niet kunnen ontstaan als de bestaande situatie zonder planherziening zou worden gecontinueerd. Dat betekent dat het door de commissie bedoelde onderzoek niet is aangewezen en niet van de betrokken eigenaren of belanghebbenden kan worden verlangd. Wat betreft de natuurstrook zal in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst nadere voorwaarden worden geformuleerd.

Geen "ingreep", geen effecten 2

De adviescommissie voert aan dat niet vaststaat dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is daar een nader ecologisch onderzoek ontbreekt naar mogelijke effecten die de voorgenomen ingreep zal hebben op vleermuizen, huismus en gierzwaluw (paragraaf 4.4 toelichting). Hier geldt mutatis mutandis hetgeen onder het hiervoor gestelde is opgemerkt (het gaat hier niet om een ingreep, maar om conservering van de bestaande situatie met een capaciteitsafname van het recreatief gebruik ten gunste van bos en natuurwaarden). Bij een dergelijke conservering van het bestaande en vergunde gebruik kan geen sprake zijn van een (nadere) onderzoeksplicht. Dat betekent dat het door de commissie bedoelde nadere onderzoek niet is aangewezen en niet van de betrokken eigenaren of belanghebbenden kan worden verlangd. Tegen het uitgevoerde ecologisch onderzoek bestaan vanuit de provincie geen bezwaren. Geconcludeerd kan worden dat ook daarom geen nader onderzoek is vereist.

De belangenafweging bij de bestemming van de natuurstrook

Betoogd wordt dat de binnen de bestemming "Natuur" (paragraaf 5.2.2) de aanleg van groenvoorzieningen voor recreatief gebruik is toegestaan, zonder hier nadere voorwaarden aan te verbinden. Naar het oordeel van de adviescommissie bestaat hierdoor het gevaar dat de natuurstrook aan de westzijde wordt ingericht als groenstrook met geen of zeer beperkte natuurwaarden. Tot slot is de adviescommissie van oordeel dat in artikel 4.1 van de planregels het begrip "natuur" erg ruim wordt uitgelegd door het toestaan van een LPG opslag en de aanleg van groenvoorzieningen voor recreatief gebruik.

Hier is van belang dat de bestemming als natuurstrook na ampele afweging en na ampel overleg tussen gemeente en eigenaren tot stand is gekomen, waarbij een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen de wens van de gemeente extra natuurwaarden te creëren en de wens van eigenaren met het nieuwe plan zo min mogelijk afbreuk te doen aan de exploitatiemogelijkheden van de onderneming. Mede met het oog op deze belangen, en met het oog op de eisen van een goede ruimtelijke ordening is de nu gekozen oplossing in het ontwerp opgenomen, en zowel cliënte als de gemeente ondersteunen die oplossing als een waardevol compromis op grond van een uiterst zorgvuldige belangenafweging. Wat betreft de natuurstrook zal in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst nadere voorwaarden worden geformuleerd. Verdergaande eisen zijn gezien de planregels niet aangewezen, maar zouden ook afbreuk doen aan het bereikt compromis. De LPG opslag is een bestaande situatie die conserverend wordt opgenomen in het bestemmingsplan.