

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Birkstraat 132 (Duynparc Soest)

GEANONIMISEERDE VERSIE

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Zienswijzen.....	5
2. Overzicht ambtshalve wijzigingen.....	17

Inleiding

Van 14 juli 2013 tot en met 21 augustus 2013 heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Birkstraat 132" ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het recreatiepark voormalige Parc King's Home (thans: Duynparc Soest) aan de Birkstraat 132.

De nieuwe eigenaar is voornemens het recreatiepark aan de Birkstraat 132 in fasen ruimer op te zetten dan voorheen gebruikelijk was. Duynparc Soest zal een kwaliteitsslag maken door het park ruimer op te zetten als ook recreatieopstallen te realiseren die groter en luxer zijn. Op deze wijze kan Duynparc Soest ingaan op de wensen van de huidige recreant.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er bij de gemeenteraad in totaal 4 zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en zijn zij voorzien van een inhoudelijke reactie.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

1. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 4 zienswijzen ontvangen. Het nummer refereert naar het nummer van de beantwoording van de zienswijze.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven'.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze A. Bouwmogelijkheden Voor Duynparc zijn er ruimtelijke mogelijkheden om de gewenste kwaliteitsslag te maken, mits deze passend zijn bij de andere provinciale belangen. Er dient dus een balans gevonden te worden in de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan voor Duynparc biedt. Het nu voorliggende plan staat op grond van artikel 5.2.2 onder L toe dat 5% van het totale perceel bebouwd mag worden ten behoeve van sanitaire voorzieningen, receptie e.d. Aangezien het totale perceel van Duynparc 7,9 ha bedraagt, mag op basis van dit artikel ca. 3.950 m² aan gebouwen ten behoeve van receptie en sanitair e.d. gebouwd worden. De provincie vindt dit buitenproportioneel groot en dient in hun optiek verkleind te worden tot een aanvaardbare oppervlakte. Overigens merkt de provincie op dat binnen de huidige bouwregels een aanzienlijke hoeveelheid aan overige bebouwing opgericht kan worden, iets wat de kwaliteit van het gebied aanzienlijk aan zal kunnen tasten. De provincie verzoekt de gemeente goed te kijken naar de bouwmogelijkheden en deze in overeenstemming te brengen tot de concrete plannen. Reactie gemeente: In het bestemmingsplan zal art 5.2.2. onder L de tekst als volgt worden gewijzigd: "De oppervlakte van overige gebouwen zoals sanitaire voorzieningen en een receptiegebouw mag niet meer dan 1500 m² van het totale oppervlak van het perceel bedragen". B. Bedrijfswoningen In reactie op de provinciale inspraakreactie is aangegeven dat er geen 4 bedrijfswoningen aanwezig zijn. Verwezen wordt naar de regels die 1 bedrijfswoning toestaat. De provincie wijst er echter op dat in paragraaf 3.7 van de toelichting is beschreven dat 4 bedrijfswoningen aanwezig zijn op het park en dat de aanwezige bedrijfswoningen gehandhaafd zullen blijven (paragraaf 4.7 van de toelichting). De provincie verzoekt de toelichting in overeenstemming te brengen met de regels en zodoende één bestaande bedrijfswoning toe te staan. Van een nieuwe bedrijfswoning, zoals gesuggereerd wordt in paragraaf 4.6 van de toelichting, kan geen sprake zijn. Reactie gemeente: In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 132' zal onder paragraaf art 3.7. (pagina 23) de tekst als volgt worden gewijzigd: "3.7. Wonen en niet-agrarische bedrijven en instellingen." Er bevinden zich geen andere woningen, niet-agrarische bedrijven en/of instellingen binnen het plangebied"

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 132' zal onder paragraaf 4.6. (pagina 28) de tekst als volgt dienen te luiden:

"4.6. Duynparc Soest wenst op het recreatiepark recreatieve nachtverblijven te realiseren bestaande uit: 138 recreatieve nachtverblijven; 4 trekkershutten, 79 toeristische plaatsen voor tent, vouwwagen, camper en (sta)caravans en 1 groepsaccommodatie met de daarbij behorende voorzieningen.

Voorts wordt bij de entree een bouwwerk gerealiseerd waar in de onderste bouwlaag een horecagelegenheid, de receptie en een kantoor is gevestigd. In de bovenste bouwlaag wordt een bedrijfswoning ten behoeve van de beheerder van het park gerealiseerd."

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 132' zal onder paragraaf 4.7. (pagina 28) de tekst als volgt worden gewijzigd;

"4.7. Wonen en niet- agrarische bedrijven en instellingen"

Er bevinden zich verder geen woningen, niet-agrarische bedrijven of instellingen in het plangebied."

C. Mobiliteit

In paragraaf 4.8 van de toelichting wordt ingegaan op het verkeer en het parkeren. Echter wordt vrijwel niet ingegaan op de verkeersafwikkeling, maar slechts op het aantal parkeerplaatsen. In artikel 3.7 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is opgenomen dat in ieder ruimtelijk plan, waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving dient te worden opgenomen die voorziet in het aantal verplaatsingen dat deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Deze mobiliteitsscan dient te worden uitgevoerd om te bepalen of een mobiliteitstoets dient te worden uitgevoerd. De provincie verzoekt alsnog om een mobiliteitsscan uit te voeren en hiermee inzicht te geven in het aantal verkeersverplaatsingen in de toekomstige situatie evenals in de mogelijke te ontstane knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk.

Reactie gemeente:

De mobiliteitsscan is in september 2013 uitgevoerd en wordt hierbij als bijlage gevoegd.

D. Nee, tenzij-onderzoek

In het voorliggende plan is de mogelijkheid opgenomen dat het oostelijk tot Bos bestemde perceel als speeltuin mag worden gebruikt. Aangezien hieraan geen beperkingen worden gesteld, het een nieuwe ontwikkeling betreft én deze is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur, is een 'Nee, tenzij-onderzoek' nodig aangezien ernstige aantasting te verwachten is. De provincie verzoekt dit onderzoek uit te voeren en de resultaten te overleggen aan de provincie, ofwel, als aantasting redelijkerwijs niet is te voorkomen, deze ontwikkelingsmogelijkheid te schrappen.

Reactie gemeente:

Het gebruik van het oostelijk tot Bos bestemde perceel als speeltuin wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan , zodat een " nee, tenzij" onderzoek niet nodig is

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 132' zal onder paragraaf 5.2.2. (pagina 31) de tekst als volgt worden gewijzigd:

"5.2.2. Bestemmingsregels."

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Er is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Bos.

De gronden ten zuiden van het recreatieterrein hebben in overeenstemming met de huidige situatie een bosbestemming gekregen."

In het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 132 zal onder art 3 .1. Bos. (pagina 9) de tekst als volgt worden gewijzigd:

"artikel 3 Bos"

3.1. Bestemmingsomschrijving.

De voor "bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing, ten behoeve van het behoud en herstel van de landschappelijke waarden;
- b. veiligheidszone, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone-lpg"
- c. komt te vervallen.

Op de verbeelding zal de functieaanduiding 'Speeltuin' worden verwijderd.

E. Perceel westzijde

Het is goed te zien dat zowel het perceel aan de westzijde als de zuidzijde een natuurbestemming heeft gekregen. Om negatief uitstralende effecten richting het open natuurgebied te voorkomen, dient de strook aan de westzijde als bosstrook en bestemd en als zodanig ontwikkeld te worden, dit is overigens conform het advies van Bureau van den Bijtel. Wij verzoeken u dit aan te passen voor vaststelling van het plan.

Reactie gemeente:

In overleg met de provincie is besloten om het perceel aan de westzijde, dat als "natuur" is bestemd te handhaven. Het betreffende perceel met als bestemming "natuur" zal conform het advies van de Commissie Recreatie & Toerisme (pag.9) in overleg met de eigenaar van het aangrenzende perceel (Natuurmonumenten) worden ontwikkeld om negatief uitstralende effecten richting het open natuurgebied te voorkomen. Zo zal zorg gedragen worden voor een goede landschappelijke inpassing. Dit zal in de anterieure overeenkomst nader worden geregeld.

F. Paragraaf 2.3 'Provinciaal en regionaal beleid'

In bovengenoemde paragraaf wordt het provinciaal beleid, en de voor deze ontwikkeling relevante aspecten, beschreven. In het voorliggende plan wordt echter nog het oude provinciaal beleid beschreven. In haar vergadering van 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 vastgesteld, deze zijn op 5 maart 2013 in werking getreden. De provincie verzoekt het plan in overeenstemming te brengen met de bepalingen uit dit nieuwe beleid.

Reactie gemeente:

In de toelichting op het Ontwerp Bestemmingsplan Birkstraat 132 paragraaf 2.3. zal het provinciaal beleid en de voor de door de Provincie gewenste ontwikkeling relevante aspecten wordt als volgt opgenomen en beschreven conform de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS 2013-2028) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2028

De Kadernota Ruimte en het huidige coalitieakkoord hebben als basis gediend voor de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028'. De filosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' staat in beide centraal. Het accent is verlegd van een toetsende rol van de provincie naar sturen op kwaliteit (ontwikkelingsplanologie). Een belangrijke wijziging met betrekking tot de nieuwe verordening is dat bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voorkomt. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.



Figuur 2 Uitsnede gemeente Soest op de Visiekaart

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie:

- Het landschap moet ontsloten worden voor de stedeling en ruimte bieden voor een aantrekkelijk recreatieaanbod;
- Het landelijk gebied dient gevrijwaard te blijven van oprukkende verstedelijking. Ruimte moet behouden blijven voor de landbouw als drager van de kwaliteit van het landschap en voor de robuuste ecologische hoofdstructuur als drager van de biodiversiteit staan hierbij

voorop;

- In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stelt de provincie voor de invulling van de kernrandzones de voorwaarden, dat het slechts één of meer van de volgende functies mag betreffen:
 1. kleinschalige functies ten dienste van recreatie of natuur;
 2. uitplaatsing waardoor het stedelijk gebied wordt verbeterd;
 3. woning(en) in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling;
 4. stadsrandactiviteiten zoals maneges, kinderboerderijen, sportvelden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen en recreatiecomplexen (geen tuincentra).

Bovendien moet de functie passen in een integrale visie en in het landschap en moet de ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding hoger worden. Tenslotte mogen omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening:

- Op gronden, die op de verbeelding van de PRS zijn aangewezen als 'Landelijk gebied' mag geen verstedelijking worden toestaan. In afwijking hierop mag dit bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten, die voorzien in burger- en bedrijfswoningen met een maximale inhoudsmaat van 600 m³;
- Voor gebouwen, die in het verleden niet zijn opgericht om permanent te worden bewoond, maar wel als zodanig worden gebruikt, bedraagt de maximale inhoudsmaat 250 m³. Voor zover de bestaande inhoud groter is dan 250 m³ wordt aangesloten bij de bestaande inhoudsmaat;
- In bebouwingsenclaves of bebouwingslinten mag verstedelijking plaatsvinden onder voorwaarden dat:
 1. verstedelijking resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 2. bebouwing niet plaatsvindt buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
 3. belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast.
- Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven is toegestaan indien sprake is van een economische noodzaak en de uitbreiding niet meer dan 20% bedraagt.
- Bij algehele bedrijfsbeëindiging kunnen agrarische bedrijfswoningen en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte een Woonbestemming krijgen indien:
 1. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden, dan wel versterkt;
 2. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 3. het aantal wooneenheden met ten hoogste één toeneemt.
- Functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is toegestaan mits:
 1. 50% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing vermindert;
 2. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, dan wel versterkt;
 3. uit een mobiliteitsscan blijkt, dat de functiewijziging niet leidt tot een onevenredige toename van het gemotoriseerde verkeer;
 4. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- Onder voorwaarden zijn woon-zorgvoorzieningen mogelijk;
- Bij uitvoering van de 'Ruimte voor ruimte-regeling' dienen de aanvullende criteria uit de Verordening in acht te worden genomen.

Bodem

- Grootschalige ontgroningen zijn niet toegestaan op de Utrechtse Heuvelrug.

Cultuurhistorie

- In het gebied ten zuiden van Soest tot aan de spoorweg Utrecht-Amersfoort alsmede ten westen van de Eem moet de cultuurhistorische hoofdstructuur veilig gesteld worden;
- In het gebied ten zuiden van de spoorweg Utrecht-Amersfoort moeten archeologische waarden behouden blijven.

Landelijk gebied

- Het gebied tussen Soest en de Wieksloot is aangemerkt als stedelijk uitloopgebied;
- In het gebied tussen Soest en de Eem ligt het accent op het agrarisch grondgebruik;
- In het gebied ten zuidwesten van Soest staat de natuur voorop;
- Verstedelijking is nergens toegestaan tenzij het stedelijk uitloopgebied, Ruimte voor Ruimte, Rood-voor-groen, Groene werklandschappen, kernrandzones, nieuwe landgoederen, EHS-saldobenadering betreft. Voor de overige gevallen kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen;
- De 'groene contour' mag niet worden aangetast;
- Voor de Eempolder geldt, dat bescherming en versterking van de kernkwaliteiten, zoals genoemd in Bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen bij de verordening, voorop staat vanwege de status van Nationaal Landschap;
- De toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving van de kernkwaliteiten, het te voeren beleid en de wijze waarop hiermee omgegaan wordt te bevatten voor het gedeelte bij de Eem.

Landelijk en stedelijk gebied

- Speciale regels voor de inhoud van woningen en oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
- Woonzorgvoorzieningen zijn toegestaan.

Stedelijk uitloopgebied

- Stadsrandactiviteiten zijn toegestaan ten oosten van de Wieksloot en ten noorden van Soest. Voor het gebied bij de Eem is dit onder voorwaarden toegestaan.

Glastuinbouw

- Niet toegestaan.

Rood-voor-groen

- Overal behalve bij de Eem toegestaan. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden.

Landgoederen

- Nieuwe landgoederen zijn niet toegestaan. Voor het gebied bij de Eem kan ontheffing door Gedeputeerde Staten verleend worden.

Verblijfsrecreatie

- Nieuwvestiging is niet toegestaan. Bestaande vestiging mag bij de Eem worden uitgebreid. Voor het overige uitbreiding onder voorwaarden toegestaan;
- Permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan.

Infiltratiegebieden

- Er dient rekening gehouden te worden met het infiltratiegebied, dat ten zuiden van Soest is gelegen.

Groene werklandschappen

- Over het algemeen enkel toegestaan direct rond Soest. Langs de Eem toegestaan onder voorwaarden.

2.3.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

Het 'Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost' (2005) is vastgesteld door de Provinciale Staten van zowel Utrecht als Gelderland en daarna goedgekeurd door het Rijk. Met het Reconstructieplan worden de interprovinciale problemen, die zich voordoen in het landelijk grensgebied, en in de landbouw ontwikkelingsgebieden (LOG's) integraal aangepakt en een goede ruimtelijke structuur bevorderd. Hierbij moet vooral gedacht worden aan het beter op elkaar afstemmen van landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang:

- 200 ha gereserveerd voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsaccommodaties. Dit is ook (deels) in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug mogelijk;
- De traditionele melkveehouderij behouden in Eemland;
- Verzachting van de harde bebouwingsranden en het voorkomen van hoogbouw aan de randen van de openheid is wenselijk;
- Natuurontwikkeling op de gradiënt van Heuvelrug naar Eem zodat de ecologische uitwisseling daardoor ook weer kan plaatsvinden;
- Verbreding van de landbouw met groene en blauwe diensten mogelijk. Groene Diensten zijn gericht op het beheer van landschap en wandelpaden (zoals houtwallen en knotwilgen). Een Blauwe Dienst kan zich richten op het vasthouden van water op percelen en in de watergangen;
- Verdroogde natuurterreinen moeten tegengegaan worden. In verband met de kwaliteit van het kwelwater wordt extensivering van agrarische bedrijven langs de flank van de Heuvelrug bevorderd;
- Op de Heuvelrug zelf moet versnippering van het bosgebied worden teruggedrongen, cultuurhistorische waarden worden versterkt en recreatieve druk in de juiste banen worden geleid;
- Waardevolle elementen als stuifzanden moeten daarbij gehandhaafd worden en waar nodig hersteld;
- In delen besloten cultuurlandschap bij Soest en Baarn ligt het accent op handhaven van de ruimtelijke afwisseling en het versterken van natuurwaarden in aansluiting op de Heuvelrug. Dit betekent, dat het bos plaatselijk weer open wordt gemaakt door het herstellen van zichtlijnen en het terugbrengen van heideterreinen;
- Alle vormen van toerisme en recreatie kunnen de economische potenties en de identiteit van het gebied langs de Eem vergroten.

2.3.3 Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

Algemeen

De provincie Utrecht heeft voor haar hele grondgebied, per landschap, kwaliteitsgidsen opgesteld. Het doel van deze kwaliteitsgidsen is tweeledig. Enerzijds worden hierdoor kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. Anderzijds wordt hierdoor inspiratie en houvast geboden over het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden. Op het plangebied zijn twee verschillende

kwaliteitsgidsen van toepassing:

- kwaliteitsgids Eemland, voor het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied;
- kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug, voor het zuidelijk en westelijke deel van het plangebied.



Figuur 3 Uitsnede van de ambitiekaart Eemland

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot het katern Eemland:

- Behoud van open ruimte. Wanneer zich ontwikkelingen voordoen moeten deze worden aangegrepen om de openheid te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan het verplaatsen van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen;
- Richting de Heuvelrug (omgeving Birkstraat) is sprake van een overgangsgebied waar het landschap wat meer verdicht is. Eikenlanen en houtwallen op kavelgrenzen passen in dit gebied;
- Manifesteren van grootschalige infrastructuur als gast in het landschap;
- Behoud van het doorlopend grastapijt. Koeien zijn daarbij wenselijk in tegenstelling tot paarden (maneges) en schapen. Dit omdat ook kleinschalige bebouwing in het landschap tegengegaan moet worden;
- Nieuwe bebouwing in open gebied moet vermeden worden. Wanneer door schaalvergroting in de landbouw de openheid wordt versterkt (bijvoorbeeld door het verwijderen van leegkomende opstallen en andere bebouwing) verdient dat de voorkeur;
- Het karakteristieke landschap rondom de Eem dient herkenbaar te blijven;
- Gebieden langs de Eem kunnen dienen als drager voor economie en recreatie gezien de geschiedenis, die het gebied heeft met (handels)nijverheid;
- Het transparant houden van de boerderijlinten in het gebied. Bij bedrijfsbeëindiging moet de bebouwing van het erf zoveel mogelijk worden afgebroken en verkleind. Nieuwbouw (volgens de Ruimte voor ruimte-regeling) moet bij voorkeur in de dorpen, achter de randen van de openheid, plaatsvinden;
- Het spoor moet als een gast in het open landschap benaderd worden. Beplanting langs het spoor moet verwijderd worden.

	Conclusie: <i>De zienswijze van de provincie Utrecht gegrond verklaren. De wijzigingen/aanpassingen zoals verwoord in de gemeentelijke reactie worden in het bestemmingsplan verwerkt.</i>
2.	Zienswijze A. In de toelichting is het provinciaal en regionaal beleid niet op een correcte wijze verwoord. Reactie gemeente: Met betrekking tot de zienswijze van het Utrechts Landschap over de beschrijving van het provinciaal en regionaal beleid in paragraaf 2.3. van de toelichting wordt korthedshalve verwezen worden naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie onder punt 1 F. B. 'Neen, tenzij-onderzoek' inzake de functie-aanduiding 'speeltuin' in de bestemming 'Bos'. Reactie gemeente: Wat betreft de zienswijze over het 'neen, tenzij onderzoek' van het Utrechts Landschap wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de provincie Utrecht, zoals opgenomen onder pun 1 D. C. Ontbreken van een inrichtingsplan. Het Utrechts Landschap stelt dat een inrichtingsplan ontbreekt en voorts geeft zij aan dat de beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie minimaal is. Er is echter een inrichtingsplan opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 132 onder transect rapport 17 blz. 18, waarin de nieuwe situatie is opgenomen. De opmerking van het Utrechts Landschap, dat daardoor door haar geen inzicht kan worden verkregen of een kwaliteitsslag door de Gemeente Soest wordt gemaakt is derhalve ongegrond. De eigenaar zal bij de uitvoering van het inrichtingsplan zorgen voor een goede landschappelijke inpassing en tevens ook zorgen voor een vloeiende overgang, die landschappelijk goed aansluit bij de naastgelegen percelen. Dit zal n de anterieure overeenkomst nader worden geregeld. D. Ecologisch onderzoek. De Gemeente Soest zou met het ontwerp estemmingsplan 'Birkstraat 132' aansluiting zoeken bij het bestemmingsplan "Recreatiebedrijven 2011" en de daarin gekozen systematiek. Daarin zijn volgens het Utrechts Landschap wel inrichtingsplannen bijgevoegd en is uitgebreider ecologisch onderzoek gedaan. Reactie gemeente: De vraag waarom dit niet uitgebreider is gedaan, is niet relevant voor de noodzaak dit ook te doen voor Duynparc Soest. E. Economische uitvoerbaarheid. Reactie gemeente: Voor wat betreft de vraag of de economische uitvoerbaarheid door de indiener van het bestemmingsplan voldoende kan worden

	gewaarborgd het volgende. Gelet op het feit dat het inrichtingsplan is opgesteld vanuit de economische haalbaar geachte exploitatiemogelijkheden van Duynparc Soest kan geste worden dat de economische uitvoerbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Conclusie: <i>De zienswijze van het Utrechts Landschap deels gegrond, deels ongegrond verklaren. De wijzigingen/aanpassingen zoals verwoord in de gemeentelijke reactie worden in het bestemmingsplan verwerkt.</i>
3.	Zienswijze 1. Reclamant acht haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied d.d. 22 mei 2013 als geheel overgenomen en ingelast hierin te beschouwen. Haar zienswijze op het perceel Birkstraat 148, zoals zij stelt, is gehonoreerd binnen het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied. Reactie gemeente: Dit is niet relevant als zienswijze in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 132'. 2. Reclamant acht permanente bewoning als gebruiksmogelijkheid voor een tweetal recreatiewoningen, die niet worden vermeld op de plankaart, doch volgens haar wel deel uitmaken van Birkstraat 132, niet toegestaan. Reactie gemeente: In het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 132' zijn recreatiewoningen opgenomen, waarvan de gebruiksvoorschriften aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd. Zoals in de Nota Onrechtmatig Wonen Recreatiecentra (2009) staat aangegeven wil de gemeente Soest op termijn een einde maken aan onrechtmatig wonen op recreatiecentra. De gemeente beraadt zich thans op welke wijze hieraan uitvoering kan worden gegeven. 3. Reclamant is het oneens met de voorgenomen bestemmingswijziging van het oostelijk gelegen "Multifunctioneel Bos" in "Bos bestemd als speelvoorziening", omdat het geluid van spelende kinderen wel eens kan leiden tot reactiegeluid van dieren in het pension, waardoor het risico ontstaat, dat er door blaffende honden een overschrijding van de maximale geluidwaarden aan de Dierenpensionvergunning verbonden zou kunnen ontstaan. Reactie gemeente: Het gebruik van het oostelijk tot Bos bestemde perceel als speeltuin wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan , zodat deze argumentatie niet meer van toepassing is. Conclusie: De zienswijze van Dierenhotel Hondenkennels mbt punt 2 gegrond verklaren, voor het overige ongegrond.
4.	Zienswijze Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 juli 2013 tot en met 21 augustus 2013 ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Birkstraat 132'

ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. De zienswijze is ingekomen op 26 augustus 2013, dus na de termijn van terinzagelegging. Er zijn geen verschoonbare redenen aangevoerd.

Conclusie:

De zienswijze is na sluitingstermijn van de terinzageleggingsperiode ingediend, er zijn geen verschoonbare redenen aangevoerd, derhalve niet-ontvankelijk.

2. Overzicht ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Bijgaand de ambtshalve wijziging.

Ambtelijke wijzigingen		
	Verbeelding	Het plangebied zal worden uitgebreid. Het gedeelte met de voormalige 4 dienstwoningen van het park zal worden betrokken in het plangebied. De bewoners van de voormalige bedrijfswoningen 136-02 en 136-04 krijgen de functie aanduiding specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht. De overige 2 voormalige bedrijfswoningen worden gebruikt als een dienswoning en als een recreatiewoning.
	Regels	In artikel 14 wordt de bepaling inzake het persoonsgebonden overgangsrecht toegevoegd.