

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Birkstraat 134

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijzen	4
Overzicht van wijzigingen.....	6

Inleiding

Vanaf 15 november 2018 tot en met 27 december 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 134' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Birkstraat 134 te Soest. Het perceel Birkstraat 134 heeft op basis van het bestemmingsplan Landelijk Gebied een horecabestemming. Dit sloot aan bij de hotelfunctie die hier oorspronkelijk aanwezig was. Inmiddels heeft het bedrijf Chiqcare WoonZorg B.V. de gronden in eigendom. Zij bieden woonzorgruimte aan cliënten met een aan termijnen gebonden beschikking voor beschermd / begeleid wonen. Om de bestaande bebouwing voor deze functie te kunnen gebruiken, is een wijziging van de bestemming nodig naar de bestemming Maatschappelijk. Het bestemmingsplan voorziet in de onderbouwing over de functiewijziging én maakt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij twee zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	TenneT TSO B.V.	Postbus 718	6800 AS	Arnhem
02	De Clercq advocaten namens Duynparc Soest B.V.	Postbus 11051	2301EB	Leiden

De zienswijzen zijn 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.

Nr.	Zienswijze
1.	Zienswijze 1 Op zich heeft TenneT hier geen bezwaar tegen, maar indien er werkzaamheden binnen de belemmerde strook plaats gaan vinden dient er wel een zogenaamde toestemming te worden aangevraagd. Dit om de werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren en om de plannen op toelaatbaarheid te kunnen toetsen. De aanvraag hiervoor kan worden gestuurd naar FM klic_helpdesk@stedin.net. We gaan er vanuit dat voor het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning dit aangegeven wordt. Reactie gemeente De gemeente zal zorg dragen dat in de omgevingsvergunning wordt gemeld dat TenneT om toestemming wordt gevraagd. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zienswijze 2 Voor eigenaren van hoogspanningsinfrastructuren zoals TenneT, is het van groot belang om de leveringszekerheid van elektriciteit te kunnen garanderen. Zij is verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van dit net. Een zeer belangrijke kerntaak van TenneT is dan ook het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van nieuw te realiseren en gerealiseerde assets ten behoeve van een ongestoorde ligging daarvan gedurende de gehele levensfase. Uitgangspunt is dat deze vitale en zware infrastructuur een gepaste bescherming kent, verankerd in een duurzaam liggingsregime. De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Hierbij zijn onder meer aspecten aan de orde waaronder de veiligheid van personen en goederen, de aan te houden veiligheidsafstanden, de bereikbaarheid van de hoogspanningsverbindingen en de benodigde ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Daarom zijn werkzaamheden binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding onderhevig aan schriftelijke goedkeuring van TenneT. TenneT vraagt daarom de volgende aanpassing van de regels van het bestemmingsplan: Artikel 4.1.1. 'met de daarbij behorende bebouwing. ..' Wij willen verzoeken om bebouwing te wijzigen in bouwwerken, omdat bij een bovengrondse hoogspanningsverbinding masten behoren en geen gebouwen. Artikel 4.1.2 en 4.1.3 Omdat de bestemming Archeologie samenvalt met de bestemming Leiding Hoogspanningsverbinding is het noodzakelijk om een voorrangsregeling op te nemen. Deze voorrangsregeling staat in artikel 4.1.2 aangegeven als gelijkwaardig, maar in artikel 5 staat dat de bestemming Archeologie voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. Wij willen verzoeken om ook in artikel 4.1.2 duidelijk aan te geven dat de dubbelbestemming Leiding Hoogspanningsverbinding voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. Als tekstvoorstel het volgende: " In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn".

	Artikel 4.2.1 We willen verzoeken om dit artikel als volgt te wijzigen: a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd; b. Op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken; c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Motivatie hiervoor is, dat de regels zoals in artikel 4.2.1 zijn verwoord naar onze mening niet correct zijn. Zo is onder a aangegeven dat er gebouwen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter. Bij een bovengrondse verbinding behoren geen gebouwen, doch masten (bouwwerken). Onder b is een bouwmogelijkheid van andere bouwwerken van maximaal 2 meter. Masten zijn beduidend hoger dan 2 meter. TenneT verzoekt om dit te schrappen. De onder c aangegeven bepaling is niet duidelijk omschreven en we willen dan ook verzoeken om dit te schrappen. Indien de gemeente vindt dat dit zo opgenomen dient te worden, dan zouden deze bepalingen ook in artikel 5 opgenomen moeten worden. Artikel 4.4.4 TenneT verzoekt om hier dezelfde omschrijving op te nemen zoals is opgenomen in artikel 4.2.2. onder b. Reactie gemeente De gemeente kan instemmen met een aanpassing van de regels in het bestemmingsplan ter bescherming van de hoogspanningsverbinding die over het terrein loopt. Maar er is toch voor gekozen om de dubbelbestemming archeologie en leiding gelijkwaardig te maken. De dubbelbestemming voor de hoogspanningsverbinding krijgt geen voorrang op de archeologie. Conclusie: De zienswijzen leiden tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
--	---

Nr.	Zienswijze
2.	Zienswijze Tegen het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 134 te Soest is een zienswijze ingediend namens Duynparc Soest B.V. (kenmerk 18-00677, d.d. 24 december 2018 opgesteld door DeClercq advocaten). De zienswijze gaat o.a. over § 4.5 van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijven en milieuzonering". In de conclusie van de zienswijze wordt (samengevat) gesteld dat, bij ongewijzigde vaststelling, het bestemmingsplan Birkstraat 134 de toekomstige herstructurering en ontwikkeling van Duynparc Soest zal belemmeren. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan te heroverwegen en bij deze heroverweging over te gaan tot onderzoek naar de impact van het plan voor de activiteiten van Duynparc Soest. Reactie gemeente Het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 134 maakt de realisatie mogelijk van een aantal woon-/zorgeenheden. Namens de exploitant van het bestemmingsgebied Birkstraat 132 is een zienswijze ingediend, welke globaal inhoudt dat de woon-/zorgeenheden belemmerend zullen zijn voor de doorontwikkeling van Birkstraat 132. Uit berekeningen blijkt dat met name de woning Birkstraat 130 bepalend is voor de "geluidruimte" van Birkstraat 132 (Duynpark). Dit betekent dan ook dat de realisatie van de woon-/zorgeenheden aan de Birkstraat 134 niet extra belemmerend zijn op het onderdeel geluid. In het bestemmingsplan Birkstraat 132 is ten onrechte geen aandacht besteed aan de woning Birkstraat 130. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Wel zal het geluidonderzoek als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Overzicht van wijzigingen

Hierbij treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de nota van zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1.	Regels	<u>Nu staat in artikel 4 het volgende:</u> 4.1 Bestemmingsomschrijving 4.1.1 Algemeen De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'. 4.1.2 Dubbelbestemmingen Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemming en de bestemming genoemd in lid 4.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschild. 4.1.3 Andere bestemmingen Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing. 4.2 Bouwregels 4.2.1 Algemeen Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat: a. ten dienste van de hoogspanningsverbinding(en) uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter; b. ten dienste van de hoogspanningsverbinding(en) uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 meter; c. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 4.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder a en b uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan. Dit wordt aangepast naar: 4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een

		bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende: a. belemmerde strook; b. masten en (veiligheids)voorzieningen. 4.2 Bouwregels 4.2.1 Algemeen Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat: a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd; b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken; c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. <u>Nu staat in artikel 5.1 het volgende:</u> 5.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Dit wordt aangepast naar: 5.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.
2.	Toelichting	Als bijlage wordt aan de toelichting toegevoegd het geluidsonderzoek van 8 juli 2019 van RHO adviseurs.