

3 MRT 2011

(16)

## ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

<b>Steller advies:</b> S.F. Supusepa/A.C. de Jong	<b>Par./hfd</b> 8	<b>Kenmerk</b> 775719	<b>Afdeling:</b> Ruimte	<b>Datum:</b> 3-3-2011	<b>Par. dir</b> RC
------------------------------------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------	-----------------------

**Onderwerp:**  
ontwerpbestemmingsplan Soest Midden en Zuid

**Voorstel tot besluit:**

vaststellen ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de opmerkingen van de gemeenteraad, de brieven aan de gemeenteraad en de niet verwerkte /te late inspraakreacties.

**Advies secretaris:**

Bespreken (9)

**Beslissing**

Conform advies (9)

Openbaar	Ja,	<b>B&amp;W verg.d.d.</b> <b>8 MRT 2011</b>					
Bijzondere aspecten	Nee		AN	HW	JvB	YK	RC
Portefeuillehouder	Witte	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd.	DV/V&H	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte						

**Bijlage**

Memo opmerkingen in de Ontmoeting/Ronde  
Verslag Ontmoeting/Ronde  
Overzicht wijzigingen  
3 concept beantwoordingbrieven

## Voorstel tot besluit

vaststellen ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de opmerkingen van de gemeenteraad, de brieven aan de gemeenteraad en de niet verwerkte /te late inspraakreacties.

### Inleiding

In uw vergadering van 9 december jl. stemde u in met de Nota van inspraak en vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Soest Midden en Zuid.

Tijdens de behandeling van die nota in de Ontmoeting/Ronde van 13 januari jl. had de gemeenteraad met name opmerkingen over het grote aantal inspraakreacties.

De communicatie met insprekers was volgens de gemeenteraad ook niet zorgvuldig verlopen.

In de bijlage bij deze nota is in een memo aangegeven op welke manier er tegemoet gekomen is aan de opmerkingen/wensen van de raad. Ook is er een beknopte wijzigingenlijst voorontwerp-ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.

Enkele inspraakreacties waren niet (goed) verwerkt in de Nota en waren te laat ingediend.

### Beoogd resultaat

De procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan vervolgen.

### Argumenten

1.1 *In het bijgevoegde memo en de lijst met wijzigingen is aangegeven hoe er tegemoet gekomen is aan de opmerkingen van de raad.*

In het memo is een overzicht gegeven van de insprekers in De Ontmoeting en de wensen van de gemeenteraad gedaan in de Ronde.

De gemeenteraad wilde een gedetailleerd overzicht van de (andere) ambtelijk aangebrachte wijzigingen in de verbeelding. Het is echter niet werkbaar om een groslijst van alle wijzigingen t.o.v. het voorontwerp te maken.

In het bijgevoegde wijzigingenlijst is daarom in grote lijnen aangegeven hoe het ontwerpbestemmingsplan is aangepast.

Voor een belangrijk deel herhaalden insprekers hun eerdere inspraak wat niet leidde tot andere standpunten van de wethouder/college. In de Ontmoeting en de Ronde stelde de raad met name vragen over de (gewijzigde) bestemming van de percelen aan de Birkstraat 99-105.

In het volgende argument is aangegeven welke bestemming is gekozen voor deze bedrijven.

Via een mailing zullen alle eigenaren in het plangebied op het ontwerpbestemmingsplan worden gewezen.

Op deze wijze is voor het aspect communicatie de zorgvuldigheid in deze fase van de vaststelling van het bestemmingsplan geborgd.

1.2 *Voor de percelen Birkstraat 99-105 is de bestemming grootschalige detailhandel gekozen*

Voor de opstallen aan de Birkstraat 99-105 is er contact gezocht met de eigenaren om te komen tot een passende bestemming die recht doet aan de huidige bedrijfsvoering van Middelman Wonen en het toekomstige gebruik door Van Dam Intersport. In de memo is aangegeven dat grootschalige detailhandel hier past. In het ontwerp is deze bestemming daarom opgenomen.

1.3 *Twee wijzigingsgebieden zijn niet meer opgenomen in het ontwerp en er is een nieuwe toegevoegd.*

De twee gebieden die niet meer zijn opgenomen zijn Lange Brinkweg 8 en Kerkpad ZZ naast 76.

Hier liepen al andere ruimtelijke procedures en is de bouw van de woningen inmiddels in gang gezet.

Het nieuwe wijzigingsgebied is de Birkstraat, locatie Wijnands (nrs 36-42) toegevoegd aan de verbeelding en de regels. Bij het opstellen van het voorontwerp kon dit gebied niet mee genomen worden vanwege de datum van uw besluitvorming voor deze locatie.

In de bijgevoegde lijst met wijzigingen zijn deze gebieden opgenomen. Het is bestuurlijk zorgvuldig deze drie wijzigingsgebieden expliciet te benoemen in deze nota.

1.4 *Drie beantwoordingbrieven van brieven over inspraak in de gemeenteraadsvergadering worden voorgelegd aan de raad en worden verzonden nadat ze correct bevonden zijn.*

De brieven hadden betrekking op:

- de verkeersproblematiek aan de Van Lenneplaan (grote vrachtwagens indraaien op het binnenterrein van het voormalige terrein van Van der Pol);
- onduidelijkheid over de verwerking van de inspraak voor de percelen Bartolottilaan 2 en 4;

- de mogelijkheid die O&B vastgoed ziet om het woningplan Staringlaan alsnog te ontwikkelen. Deze brieven overlappen met eerdere inspraakreacties en daarmee met de Nota van inspraak en vooroverleg. Er wordt verwezen naar de concepten van de beantwoordingbrieven, die aan de raad zullen worden voorgelegd.

*1.5 De reactie op twee insprekers zijn abusievelijk niet opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg*  
De inspraakreacties hebben betrekking op bouwmogelijkheden op het perceel Kerkpad ZZ 5 en 7 en de borging van het beschermd dorpsgezicht van het deel dat nu niet meer binnen het onderhavige plan ligt. Met beide indieners is contact geweest en ze zullen na vaststelling van deze adviesnota schriftelijk bericht ontvangen met daarin een verontschuldiging.

*1.6 Twee inspraakreacties, ingediend na de ter inzagelegging van het voorontwerp, zijn formeel nog niet verwerkt.*

Een inspraakreactie betreft De Deel, Kerkstraat 11 b onderdeel uitmakend van De Oude Kerk. Er is hiervoor ook ingesproken in de Ontmoeting. De bestemming zal worden aangepast. De andere inspreker geeft aan dat voor zijn perceel aan de Soesterbergsestraat 47 en 47 A verkeerde nok- en goothoogtes zijn aangehouden. Deze hoogtes zijn echter correct opgenomen in het voorontwerp. Beide insprekers zullen nog schriftelijk bericht ontvangen.

#### Kanttekeningen/risicobeheersing

n.v.t.

#### Aanpak/uitvoering

De opmerkingen/suggesties van de diverse overlegpartners en insprekers, neergelegd in de Nota van inspraak en vooroverleg, zijn inmiddels verwerkt in de toelichting, verbeelding en regels.

Het ontwerp bestemmingsplan kan ter inzage worden gelegd vanaf 16 maart.

Via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is het ontwerp (toelichting, regels en verbeelding) digitaal te raadplegen.

Na de periode van de ter inzagelegging zal uw college opnieuw worden voorzien.

De door u nog vast te stellen nota van zienswijzen zal naar verwachting nog voor de zomervakantie aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd.

#### Communicatie

Aangezien tijdens de Ronde de gemeenteraad zorgen uitte over de communicatie met de burgers én het grote aantal inspraakreacties zullen via een mailing alle bewoners/gebruikers (3500) van de bebouwde percelen in het plangebied worden geïnformeerd. Deze mailing zal na uw besluit en voor 16 maart worden verzorgd.

De wettelijke adviseurs zullen ook bericht worden.

#### Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

#### Kosten, baten, dekking

De extra kosten door de mailing kunnen worden gedekt uit reguliere budgetten.

#### Referendabel ja/nee

nee

# MEMO

---

**Aan:** B&W  
**Van:** H. de Jong/S.F. Supusepa  
**Betreft:** Beantwoording vragen uit de Ontmoeting/Ronde van 13-1-2011 (bestemmingsplan Soest Midden en Zuid)  
**Datum:** 3 maart 2011/Ruimte/782459

---

## **De Ontmoeting**

Voor de onderstaande percelen hebben de volgende personen hebben ingesproken:

### **De Deel, Kerkstraat 11 B**

De heer Martijn (De Oude Kerk)

De aanduiding van De Deel is niet correct opgenomen in de verbeelding.

De bestemming moet maatschappelijke doeleinden zijn.

*Reactie van wethouder:*

*De verbeelding is op dit punt aangepast en wordt maatschappelijk.*

### **Middelwijkstraat 10 en 6, 8 en 10**

De heer Dohmen

Hij herhaalt zijn inspraakreactie voor zijn perceel op nr. 10 en een bouwkegel tussen genoemde percelen en de spoorlijn.

### **Middelwijkstraat 10**

*Inspraakreactie:*

Inspreker heeft op 12 mei 1997 het college verzocht de bestemming zodanig te wijzigen, dat sprake zou zijn van één algehele woonbestemming, waarbij het bijgebouw diende te worden beschouwd als integraal deel uitmakend van het (hoofd)woonhuis.

Dit verzoek werd d.d. 30 mei 1997 (brief verzonden: 3 juni 1997) gehonoreerd in de vorm van een "vrijstelling t.b.v. het gebruik van de bijgebouwen".

Met het oog op het nieuwe bestemmingsplan is het verzoek nu dus inderdaad om deze ooit verleende vrijstelling definitief zodanig om te zetten, dat dit deel van ons huis niet langer wordt aangemerkt als bijgebouw, maar als onderdeel van de hoofdwooning, met het daaraan gekoppelde bouwrecht.

*Gemeentelijke reactie:*

In de brief van 3 juni 1997 is aan inspreker kenbaar gemaakt dat het college vrijstelling heeft verleend voor het gebruik van de bijgebouwen op het betreffende perceel. Uitdrukkelijk is aangegeven dat een dergelijke vrijstelling geen recht creëert t.b.v. nieuwe of meerdere bijgebouwen ter plaatse.

Het verzoek dient te worden afgewezen, omdat inspreker daarmee ook meer bouwrechten toebedeeld zou krijgen.

### **Middelwijkstraat 6, 8 en 10**

*Inspraakreactie:*

Inspreker verzoekt mede namens andere eigenaren bouwmogelijkheden mogelijk te maken tussen de genoemde woningen en de spoorlijn.

*Gemeentelijke reactie:*

Verzocht wordt om voor percelen Middelwijkstraat 6,8 en 10 de bestemming 'Wonen' uit te breiden tot een 'bouwbestemming'. Doel is de percelen te benutten voor extra woningbouw.

Dit zou betekenen dat er woningen achter woningen worden gebouwd. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst. De redenen hiervoor zijn:

- de bereikbaarheid is slecht (calamiteiten!)
- parkeren door bezoekers geeft problemen
- de beleving van de omringende tuinen lijdt eronder, zeker als het bouwvlak wordt vergroot en bijgebouwen mogen worden gebouwd (zoals gewoonlijk moet worden toegestaan).

*Reactie van wethouder:*

Het standpunt van het college is helder.

### **Bartolottilaan 7A en 9**

De heer C. Wals, eigenaar Bartolottilaan 9, herhaalt zijn inspraakreactie voor het ruimer bestemmen van zijn kavel en die van zijn burens.

*Reactie van wethouder:*

De wethouder geeft aan dat er schriftelijk wordt gereageerd op zijn inspraakreactie.

*Schriftelijke reactie:*

Inspreker geeft aan dat er in het voorontwerp onvoldoende rekening is gehouden met het inpassen van de woningen Bartolottilaan 9 (en 7A).

De bestemmingsplangrens is onterecht gewijzigd waardoor een deel van het perceel nu bij het Landelijk gebied zou gaan horen.

Het bouwvlak is verkleind en het bijgebouw is niet ingepast. Een deel van het perceel heeft de bestemming tuin, terwijl deze gronden dienden als ontsluitingsweg. Een ander deel van het perceel heeft de bestemming tuin terwijl dit "wonen" moet zijn. Inspreker heeft dit op tekeningen aangegeven. Een deel van het perceel is ten onrechte bestemd als agrarische grond (met landschappelijke en natuurwetenschappelijke) waarden. Dit zou de aanleg van een hoogstamboomgaarden en herstel van nieuwe landschapselementen in de weg staan. De gronden in het door inspreker aangeleverde landschapinrichtingsplan aangeduid met tuin/erf en paddock dienen in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid overeenkomstig te worden bestemd.

*Gemeentelijke reactie*

De grootte van de bouwvlakken van beide percelen, zoals weergegeven in het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 is overgenomen in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid.

Ten behoeve van de duidelijkheid over de begrenzing van het plangebied is de rode contour als grens aangehouden tussen het plangebied Soest Midden en Zuid en het plangebied landelijk gebied. Dat wil dus zeggen dat een gedeelte van de betreffende percelen welke is gelegen buiten de rode contour met de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN)' uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is gelaten. Het weggelaten gedeelte zal worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bestemming ALN in het bestemmingsplan Landelijk gebied beter tot zijn recht komt. Voorts heeft de provincie in het vooroverleg het volgende aangegeven. Het plangebied grenst aan het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland. De openheid is een kernkwaliteit van het nationaal landschap. Er zijn extra regels nodig vanwege de invloed van de aangrenzende bebouwing op het nationaal landschap. Een aantal percelen heeft nu alleen een agrarische bestemming, terwijl dit agrarisch landschappelijke waarden moeten zijn. Ook grenzen er woonpercelen aan het nationaal landschap. Deze bestemming biedt onvoldoende bescherming aan de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Een strook met tuinbestemming als buffer naar het open gebied is een optie. Gelet op de opmerkingen van de provincie, alsmede het gegeven dat de bestemming ALN in het bestemmingsplan Landelijk gebied beter tot zijn recht komt is gekozen om een gedeelte van de betreffende percelen met de bestemming ALN uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid te laten. Overigens dient hierbij opgemerkt te worden dat in dat gedeelte van het perceel op nr. 9 een aantal handhavingszaken lopen, die thans bij de rechter liggen.

Voor wat betreft de bestemming 'tuin' het volgende. In het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 zien we bij woonbestemmingen: een geel woonvlak met daarin een bouwvlak opgenomen. Thans hebben we te maken met een nieuwe wijze van bestemmen. Dit uit zich onder meer in de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te

vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden op een perceel zo dekkend mogelijk te maken.

### **Van Lenneplan 25**

De heer Spijker

Hij herhaalt zijn inspraakreactie voor een bouwmogelijkheid op het betreffende perceel en in ruil daarvoor stelt hij voor om de agrarische bestemming inclusief de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Ferdinand Huycklaan 17 te laten vervallen.

*Reactie van wethouder:*

*De wethouder geeft aan dat er schriftelijk zal worden gereageerd.*

*Gemeentelijke reactie:*

Reeds in 1997, 1998, 2000, 2003, 2006, 2007 en 2008 heeft inspreker bij herhaling diverse soortgelijke verzoeken ingediend om op een stuk grond gelegen tussen de Van Lenneplan 25 en 27 een woning te mogen bouwen. Het college heeft telkens de ingediende verzoeken afgewezen met de overweging dat de bebouwing op deze plek zou leiden tot een aantasting van de bestaande nog resterende open structuur en het groene karakter van het gebied. Voorts staat in de in 2009 vastgestelde structuurvisie Soest aangegeven dat doorzichten en relaties met de polder versterkt moeten worden. Het bouwen van een woning op deze locatie werkt deze versterking tegen en veroorzaakt ongewenste verstening van het gebied. Er is geen aanleiding om thans een andersluidende standpunt in te nemen.

### **Birkstraat 99 en 101**

De heer E. Middelman

Hij maakt bezwaar tegen de bestemming "Detailhandel met volumineuze goederen". Deze bestemming wijkt af van het voorontwerp en hij is daarover niet geïnformeerd. Bovendien zijn twee dienstwoningen niet opgenomen in de verbeelding.

*Reactie van wethouder:*

Er zal een gesprek plaatsvinden met de heer/heren Middelman en de uitkomst zal worden betrokken in het ontwerp-bestemmingsplan.

*Gemeentelijke reactie*

Er is op 10 februari jl. een gesprek geweest met de heren E. en W. Middelman. In dit gesprek hebben beide personen aangegeven dat zij content zijn met de bestemming Detailhandel zoals opgenomen in het voorontwerp. Insprekers geven nog aan, gelet ook op de opmerkingen die in de Ontmoeting/Ronde zijn gemaakt, dat zij zich kunnen vinden met het gegeven dat de vestiging van een supermarkt aldaar dient te worden uitgesloten.

Voor de bestemming detailhandel zijn er verschillende mogelijkheden.

1) Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Voor de betreffende percelen is deze bestemming te algemeen.

2) Grootschalige detailhandel is een vestiging van detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en perifere detailhandel/volumineuze goederen. Kortom, grootschalige detailhandel heeft te maken met de vloeroppervlakte. U dient hierbij te denken aan onder andere detailhandel in de woonbranche (zoals tuininrichtingsartikelen, keukens en sanitair en woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen), recreatieve branche (zoals camping/outdoor- en sportartikelen) en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen.

3) Perifere detailhandel/detailhandel in volumineuze goederen is detailhandel die wegens aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling. Kortom, perifere detailhandel/ volumineuze goederen heeft te maken met de aard en omvang van de

gevoerde artikelen. U dient hierbij te denken aan de produkten die ook bij grootschalige detailhandel van toepassing zou kunnen zijn, maar daarnaast ook aan auto's en caravans etc.

Geadviseerd wordt om in het ontwerpbestemmingsplan de percelen Birkstraat 99, 101, 103 en 105 (Middelman Wonen en Pronto, Intersport) te bestemmen als detailhandel met de aanduiding grootschalige detailhandel. Grootschalige detailhandel houdt het volgende in: een vestiging van detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> bvo per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en perifere detailhandel/volumineuze goederen. De nieuwe Wro staat branchering in bestemmingsplannen toe. Op grond van de Wro hebben wij thans de mogelijkheid om, ter bevordering van de ruimtelijk-economische kwaliteit, in een bestemmingsplan eisen te stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel. Voor de betreffende percelen biedt deze bestemming een uitkomst, aangezien het ook mogelijk is om samenhangende artikelen te verkopen.

Voor wat betreft de dienstwoning het volgende. Op grond van de regels in het bestemmingsplan Soest-Zuid is het toegestaan om in het bebouwingsvlak ten hoogste een bedrijfs- of dienstwoning bij eenzelfde bedrijf, kantoor of andere instelling te bouwen. Die mogelijkheid wordt in het ontwerp-bestemmingsplan Soest Midden en Zuid alsnog opgenomen.

In overleg met de heren Middelman wordt het ingediende verzoek om het voormalige terrein van Van de Pol, dat thans in hun bezit is, te herbestemmen als woon-werkatelier voor startende ondernemers als zienswijze aangemerkt. Het verzoek vergt namelijk de nodige ambtelijke voorbereiding.

### **Birkstraat 103 en 105**

Namens de eigenaar van de percelen Birkstraat 103 en 105, spreekt de heer Majoor (makelaar) Hij maakt bezwaar tegen de bestemming "detailhandel met volumineuze goederen" in de wetenschap dat in het voorontwerp "detailhandel" was opgenomen.

Verder zijn twee dienstwoningen niet opgenomen en kloppen de goot- en nokhoogtes niet. De term detailhandel met volumineuze goederen is volgens hem achterhaald.

### **Gemeentelijke reactie**

Op 10 februari jl. heeft er een gesprek plaatsgevonden met de heer Majoor en de eigenaar, de heer Bosman. In dit gesprek hebben beide personen aangegeven dat zij content zijn met de bestemming Detailhandel zoals opgenomen in het voorontwerp. Insprekers geven nog aan, gelet ook op de opmerkingen die in de Onmoeting/Ronde zijn gemaakt, dat zij zich kunnen vinden met het gegeven dat de vestiging van een supermarkt aldaar dient te worden uitgesloten. Voorts verzoeken zij om perceel Birkstraat 105c, waarin Van der Linden is gevestigd (verkoop van bedrijfskleding, ook voor particulieren) als detailhandel te bestemmen. Voor de percelen Birkstraat 103 en 105 wordt hetzelfde geadviseerd als bij Middelman Wonen en Pronto.

Voor wat betreft de dienstwoning het volgende. Op grond van de regels in het bestemmingsplan Soest-Zuid is het toegestaan om in het bebouwingsvlak ten hoogste een bedrijfs- of dienstwoning bij eenzelfde bedrijf, kantoor of andere instelling te bouwen. Die mogelijkheid wordt in het ontwerpbestemmingsplan alsnog Soest Midden en Zuid opgenomen. De goot-en nokhoogtes worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Voor wat betreft Birkstraat 105c (Van der Linden) dient de huidige bestemming (bedrijf) gehandhaafd te worden, want voldoet niet aan de vloeroppervlakte behorende bij grootschalige detailhandel.

### **De Ronde**

#### **Algemeen**

Verschillende fractie spreken hun zorg uit over het grote aantal fouten in de verbeelding van het bestemmingsplan en de ongelukkige communicatie met name over de percelen Birkstraat 99-105. Zij wensen een overzicht van de ambtelijke wijzigingen t.o.v. het voorontwerp.

#### Gemeentelijke reactie

In de praktijk blijkt dat het ambtelijk niet werkbaar is om letterlijk alle ruim 3500 perceelwijzigingen binnen het bestemmingsplan aan te geven. Dit heeft onder meer te maken met de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden zo dekkend mogelijk te maken. Diverse verouderde bestemmingplannen zijn samengevoegd. Door de modernisering van het Wro-instrumentarium moet er uniform gewerkt worden en is bijvoorbeeld een bouwvlak aangegeven in de verbeelding daar waar in eerdere bestemmingsplannen bouwstroken waren aangegeven. Ook zijn de aanduidingen op de verbeelding en in de regels gemoderniseerd en moesten omgezet worden.

Vanzelfsprekend worden er fouten gemaakt in de wijzigingen. Het voorontwerp biedt echter de mogelijkheid om zonder consequenties fouten uit met name de verbeelding te halen.

Wethouder Kemmerling heeft een aantal vragen tijdens de Ronde beantwoord. Deze beantwoording is opgenomen in het verslag van de Ronde van 13 januari jl. Dit verslag is hier ingelast.

#### **Specifiek**

##### **Staringlaan**

Fracties willen meer duidelijkheid over de mogelijkheden om een wijzigingsbevoegdheid op te leggen voor dit gebied.

#### Gemeentelijke reactie

*Wethouder Kemmerling verwijst naar de Nota inzake juridische gevolgen Staringlaan opgesteld 17 oktober 2010, waarin is aangegeven af te zien van een bestemmingswijziging en grondverkoop om mogelijke aanspraken schadeclaims van de inschrijvers van de prijsvraag uit te sluiten. De raad heeft hiervan kennisgenomen.*

##### **Kerkstraat 15 A**

Enkele fracties willen graag duidelijkheid over het gebruik van dit perceel en wanneer de toezichtactie is/zal worden uitgevoerd.

#### Gemeentelijke reactie

Voor het bijgebouw is in 1991 vergunning afgegeven tbv berging tuingereedschap en tuinmeubelen. De zaak is in behandeling bij de afdeling Dienstverlening/V&H.

##### **Ferdinand Huycklaan in relatie tot Kerkstraat 83 A en omgeving**

Diverse fracties wensen meer duidelijkheid over de invulling van dit binnenterrein met aanliggende bedrijven.

#### Gemeentelijke reactie

De vakwethouder heeft in november 2010 een overleg gehad met alle betrokken partijen. In dat overleg heeft de vakwethouder aan alle partijen de boodschap van uw raad duidelijk meegegeven. De gemeente zal daarin alleen een faciliterende rol vervullen. De marktpartijen dienen het zelf op te lossen. Afspraak was om eind december weer bij elkaar te komen om te horen of partijen op hoofdlijnen met elkaar overeenstemming hebben kunnen bereiken over de invulling van het gebied. Door omstandigheden van een van de betrokken partijen heeft dat vervolgoverleg pas in februari 2011 kunnen plaatsvinden. Knelpunt is de financiën. Volgende afspraak is in maart 2011 gepland, waarin partijen de financiële kant van het verhaal nogmaals onder de loep zullen nemen.

##### **Birkstraat 99-105**

Meerdere fracties geven aan een bestemming detailhandel zonder restricties te willen. Wij verwijzen naar de beantwoording in het eerste deel van dit memo (de Ontmoeting).

##### **Bartolottilaan (2 en) 4**

De eigenaresse heeft op 12 januari jl. een e-mailbericht aan de gemeenteraad waarin ze aangaf dat de reactie op haar inspraak niet duidelijk was. Het e-mail bericht komt overeen met haar inspraakreactie.



#### Gemeentelijke reactie

Bouwwlak en hoogtes worden in het ontwerp aangepast.

Over de door inspreker bedoelde perceel 'Bartolotillaan 4' het volgende. In het bestemmingsplan Soest Zuid 1995 is er geen perceel Bartolotillaan 4. Kennelijk wordt door inspreker het naastgelegen perceel bedoeld. Dat perceel heeft weliswaar de bestemming Wonen, maar geen bouwwlak. Zodoende zijn er geen bouw mogelijkheden op dat perceel.

Voor het prieel is geen vergunning afgegeven. Het is niet toegestaan om voor de voorgevel-rooilijn te bouwen. Dus de status van het prieel is illegaal.

Indien betrokkene niet eens is met het voornemen van haar overburen om de uitrit van het adres Birkstraat 106 te wijzigen, dan kan zij daar tegen bezwaar aantekenen.

De erfgronden zijn juist ingetekend. Zoals betrokkene dat zelf heeft aangegeven is het een privaatrechtelijke aangelegenheid.

#### **Van Lenneplaan 25**

Wij verwijzen voor de beantwoording naar het eerste deel van dit memo.

#### **Van Lenneplaan 82**

De eigenaar van perceel Van Lenneplaan 82 heeft op 8 januari een brief aan de gemeenteraad gestuurd over de verkeershinder die hij als omwonenden ondervindt van het af- en aanrijden van vrachtwagens naar het achterterrein van Middelman.

#### Gemeentelijke reactie

Het is de bestaande uitrit van het bedrijf, er is derhalve geen aanleiding om een andere uitrit te realiseren, temeer daar het veiliger is om het (vracht)verkeer via de aansluiting met de Van Lenneplaan/Birkstraat af te wikkelen dan via een uitrit op de Birkstraat, onderdeel van de hoofdwegenstructuur.

#### **Schoutenkampweg 4**

Verschillende fracties willen meer duidelijkheid over de uitbreiding van het medisch centrum aan de Schoutenkampweg. De parkeerproblematiek zou opgelost kunnen worden via het parkeerfonds.

#### Gemeentelijke reactie

Alvorens tot die vraag te komen dient eerst het bijgevoegde stappenplan te worden doorlopen. Met andere woorden:

- 1) eerst dient aanvrager alles aan te doen om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Uitgangspunt is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd.
- 2) Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, wordt beoordeeld of een aanpassing van het bouwplan kan leiden tot het wel voldoen aan de gemeentelijke parkeereis.
- 3) Als aanpassing van bouwplan niet mogelijk is, kan de parkeerbehoefte mogelijk binnen een loopafstand van 100 tot 200 meter (afhankelijk van de functie) van het bouwplan worden gecompenseerd.
- 4) Als 1, 2 en 3 echt niet mogelijk blijken dan pas kan de aanvrager een schriftelijk verzoek indienen bij het college van B&W om voor ontheffing in aanmerking komen. Aanvrager moet kunnen aantonen dat de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is en dat de parkeerbehoefte met toepassing van een privaatrechtelijke overeenkomst elders niet kan worden gecompenseerd.

Thans ligt er geen concreet plan. Inspreker zal hierover worden geïnformeerd.

#### **Schoutenkampweg 42-48**

Een fractie stelt de vraag of hier gebouwd mag worden.

#### Gemeentelijke reactie

Vooropgesteld dient te worden dat wij als gemeente een plan in behandeling nemen als er overeenstemming is tussen de betreffende grondeigenaren.

Gebleken is dat in de maand januari jl. overeenstemming is bereikt tussen de betreffende grondeigenaren. Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan zal met toepassing van een projectbesluit de bouw van 5 woningen gerealiseerd worden.

Voor wat betreft de inspraakreactie van een buurtbewoner over de toegestane bouwhoogte van 6 meter het volgende. Het bezwaar tegen de hoogte van 6 meter wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. Voor de beleving van de privétuinen is een bouwhoogte van 6 meter op de perceelgrens te hoog.

De voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid wordt daarom in die zin aangepast, dat de maximale bouwhoogte van 6 meter slechts is toegestaan op tenminste 3 meter van de perceelgrenzen; op minder dan 3 meter van de perceelgrenzen is een maximale bouwhoogte toegestaan van 3 meter.

### **Nieuwbouw supermarkt 't Driftje**

Een fractie stelt de vraag wat de afwijzing van een nieuwe bouwmogelijkheid voor de supermarkt betekent voor de toekomst.

#### Gemeentelijke reactie

Indien er een plan wordt ingediend zal dat plan op zijn merites worden beoordeeld. Thans ligt er echter geen concreet plan. Zoals in de inspraaknota reeds is verwoord willen wij de mogelijkheden bezien vanuit een integrale visie winkelcentrum Soest-Zuid.

### **De Paardenkamp (locatie Vosseveld)**

Een fractie stelt de vraag of hier nogmaals naar gekeken kan worden.

#### Gemeentelijke reactie

Voor het betreffende perceel is in het bestemmingsplan Soest-Midden en Zuid uitgegaan van het huidige gebruik en de bestaande inrichting. Daaronder vallen de huidige stallen en de nog te vervangen stallen, waarvoor reeds vergunning is verleend en de bestaande publieksruimte. De Paardenkamp heeft een tweeledige functie, het stallen van paarden en het ontvangen van bezoekers voor het geven van informatie op het gebied van paarden.

De Paardenkamp krijgt de bestemming "agrarisch (A)" met specifieke vorm van agrarisch - bedrijf paardenkamp (sa-bpk)":

Onder een paardenkamp wordt verstaan een paardenhouderij dat gericht is op het

- bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's;
- overdragen van kennis over paarden en pony's, alsmede op alle daaraan verwante culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het op kleinschalige wijze verkopen van goederen die in rechtstreeks verband staan met de doeleinden van de Paardenkamp.

Een gebruikgerichte- of productiegerichte paardenhouderij valt niet onder de definitie van agrarisch bedrijf paardenkamp.

Om de huidige bedrijfsvoering op de locatie Vosseveld te garanderen is in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid een bebouwingsvlak opgenomen met dezelfde afmeting als in het geldende bestemmingsplan Soest-zuid 1995, een op de bestaande en vergunde bebouwing afgestemd bebouwingspercentage van 36% en een goot- bouwhoogte van 6/9 meter.

# MEMO

---

**Aan:** B&W  
**Van:** H. de Jong/S.F. Supusepa  
**Betreft:** Algemene wijzigingen in bestemmingsplan Soest Midden en Zuid  
**Datum:** 3 maart 2011/Ruimte/782470

---

Het is gebleken dat het ambtelijk niet mogelijk is om letterlijk alle ruim 3500 perceelwijzigingen binnen het bestemmingsplan aan te geven. Dit heeft onder meer te maken met de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe te passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden zo dekkend mogelijk te maken. Wel kan in algemene zin de volgende wijzigingen worden aangestipt.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel:

- het gebied voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling;
- ruimte bieden voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

In het plangebied lopen meerdere ontwikkelingen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is er een passende juridische regeling opgesteld, waarin de (juridische) kaders voor de gewenste ontwikkelingen zijn vastgelegd. Tevens gaat het om een actualisering van het bestaande bestemmingsplan omdat de geldende bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar zijn.

Het plangebied "Soest Midden en Zuid" is belegd met diverse bestemmingsplannen van overwegend oudere datum. Deze plannen kennen over het algemeen regelingen die niet zijn afgestemd op het nieuwe beleid van de provincie en gemeente.

Door het verschil in vaststellingsdata van deze bestemmingsplannen bestaat er in zijn totaliteit geen rechtsgelijkheid voor de bewoners van de diverse wijken binnen het plangebied. Voor het gehele plangebied geldt dat een actueel stelsel van regels (regeling aan-/bijgebouwen; parkeernormen, etc.) ontbreekt.

Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt voor zover het bestaand beleid betreft of

als de ontwikkelingen dusdanig concreet zijn dat er randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan de plannen. Daarnaast is het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor Soest Midden en Zuid zijn zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren of een ongewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is.

Gedurende de afgelopen bestemmingsplan periode zijn er diverse ontwikkelingen geweest. Deze ontwikkelingen zijn door middel van een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Het gaat hier, veelal, om aan- en bijgebouwen, ver- en herbouwen van woningen. Deze aan- en verbouwingen zijn niet apart genoemd omdat het hier gaat om een kleine verbouwing die weinig impact heeft op zijn omgeving. Alle ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan als bestaand recht opgenomen.

Binnen het plangebied zijn een aantal ontwikkelingen voorzien. Het gaat hier om enkele uitbreidingen van bestaande mogelijkheden en functiewijzigingen. Daarnaast is er een aantal kleine en grotere ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen waarvan nog onvoldoende bekend is, zijn niet in het bestemmingsplan meegenomen. Deze zullen in een later stadium, middels een eigen procedure, geregeld worden. De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristalliseerd is,

zijn thans in het plan opgenomen. Daar waar voor de plannen nog geen bouwvergunning verleend is of nog niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd is een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) opgenomen. Bij een wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid. In het voorontwerp zijn er 11 wijzigingsgebieden opgenomen.

<b>Nr. Project</b>	<b>Adres</b>	<b>Huidige functie</b>	<b>Nieuwe functie</b>
1. Steenhoffstraat	Steenhoffstraat 7	Kantoor	Wro-zone - Wijzigingsgebied voor wonen
2. Schaapskooi	Lange Brinkweg 18e	Wonen onbebouwd	Wro-zone - Wijzigingsgebied voor wonen
3. Steitner	Lange Brinkweg 38	Detailhandel	Wro-zone - Wijzigingsgebied voor wonen
4. Geitenweitje	Kerkpad ZZ.tussen 34 en 76	Agrarisch met waarde	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
5. Kerkpad ZZ naast 76	Kerkpad ZZ naast 76	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
6. Stationsweg (nabij station soest midden)	Stationsweg tussen 5 en 13	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
7. Kerkstraat (terrein Van de Lee)	Kerkstraat 56-58	Gemengde doeleinden	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
8. Schoutenkampweg (Hendrikse en Hilhorst)	Schoutenkampweg 42 en 48	Bedrijf	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
9. Kerkpad ZZ naast 148	Kerkpad ZZ naast 148	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
10. Lange Brinkweg	Lange Brinkweg 8	Wonen/Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
11. Eikenlaan naast 35	Eikenlaan naast 35	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer van de bestaande situatie.

Voor de ontwikkellocaties waarvan nog onvoldoende bekend is, is in de verbeelding een gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" opgenomen.

De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling in de

verbeelding en in de regels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructurering zijn in dit gebied niet aan de orde. Het bestemmingsplan is opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een bouwvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf én de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang.