

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

---

---

**Betreft:** Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen inzake  
ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

**Datum:** 24 januari 2012/Ruimte/860283

---



## INHOUDSOPGAVE

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>             | <b>5</b>  |
| <b>2. Zienswijzen.....</b>            | <b>7</b>  |
| <b>3. Overzicht wijzigingen .....</b> | <b>13</b> |



**1. Inleiding**

**a. Periode ter inzage legging**

Vanaf donderdag 13 oktober tot en met woensdag 23 november 2011 heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" 1) in de gemeentelijke INFOhoek in de hal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Soest, 2) bij het Omgevingsloket van de afdeling Dienstverlening in de hal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Soest, 3) in Idea kunstencentrum, theater en bibliotheek, Willaertstraat 49 in Soest, en 4) in de bibliotheek Soesterberg, Rademakerstraat 97 in Soesterberg, voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien via internet: [www.soest.nl/bestemmingsplannen](http://www.soest.nl/bestemmingsplannen).

**b. Doel**

Het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" heeft als doel a) het gebied voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling en b) ruimte bieden voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

**c. Zienswijzen**

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" zijn er bij de gemeenteraad in totaal 7 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze Nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijzen naar het oordeel van de gemeente gegrond dan wel ongegrond zijn en of deze de gemeente aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**d. Wijzigingen**

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier om wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen, alsmede om de ambtshalve wijzigingen.

**e. Reactie provincie Utrecht**

Op 4 november 2011 heeft de Provincie Utrecht de gemeente meegedeeld, dat het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen, zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.



## **Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

---

### **2. Zienswijzen**

Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" (vanaf donderdag 13 oktober tot en met woensdag 23 november 2011) zijn bij de gemeenteraad in totaal 7 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor het naar voren brengen van een mondelinge zienswijze.

Het nummer refereert aan het nummer van de beantwoording van de zienswijzen.

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

De zienswijzen van de personen/instanties, die gereageerd hebben, zijn samengevat in deze Nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. De conclusie is in het '***cursief en vet***' weergegeven.

| NR. | SAMENVATTING ZIENSWIJZE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <p><b>a. Perceel Beukenlaan 86 B staat te koop en heeft een bedrijfsbestemming. Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de bouw van maximaal 2 woningen.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Op het perceel Beukenlaan 86 B was vanaf 1977 tot en met 2011 drukkerij/stempelmakerij Neo Print gevestigd. In het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" is dit perceel opgenomen met de bestemming 'Verzorgende bedrijven (cat. BVE 1)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor ambacht en nijverheid van overwegend plaatselijk verzorgende aard met daarvoor nodige bedrijfsgebouwen en daarbij behorende andere gebouwen, andere bouwwerken, andere werken, open terreinen, zoals opslag-, los- en laadplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is dit perceel opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. In principe wordt accoord gegaan met het opnemen van de bestemming 'Wonen' op het perceel Beukenlaan 86 B. Dit onder de volgende randvoorwaarden: - één vrijstaande of één twee onder één kap woning; - een maximale goot-/bouwhoogte van respectievelijk 4/7 meter; - afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter; - voortuin minimaal 20 meter diep; - bebouwing en gebruik conform de standaardregels van de gemeente Soest. Voorts zijn onder meer aandachtspunten een bodemonderzoek en de overige wettelijk verplichte onderzoeken, het waarborgen van de in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, alsmede de verkeersveiligheid. In het verlengde van het verzoek in de zienswijze wordt het perceel Beukenlaan 86 B <i>aangewezen als gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 4 (Beukenlaan 86 B)'</i>. Met een wijzigingsplan en een wijzigingsprocedure kan de bestemming 'Bedrijf' dan in principe worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Met andere woorden: de bestemming 'Bedrijf' kan onder voorwaarden worden omgezet ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling, zijnde één vrijstaande of één twee onder één kap woning. De voorwaarden waaronder er kan worden gewijzigd worden in de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" opgenomen. Er dient dan <i>eerst</i> een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b><i>De zienswijze is gegrond.</i></b><br/><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.</i></b><br/><b><i>Er wordt op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 4 (Beukenlaan 86 B)'</i> opgenomen. De bepalingen, die hierbij gelden, worden in de regels opgenomen.</b></p> |
| 2.  | <p><b>a. Perceel Smitsweg 4 a heeft detailhandelsbestemming. Wijzigen bestemming in die zin, dat gekochte etenswaren ook ter plaatse kunnen worden genuttigd. Bedoeling is ter plaatse een bakkerij/shoarmawinkel te hebben. Geen horeca.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Binnen de bestemming 'Detailhandel' wordt bepaald, dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde met betrekking tot het gebruik voor detailhandel, ten behoeve van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Er wordt toegestaan, dat de gronden en gebouwen, die gebruikt mogen worden voor detailhandel, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, tevens mogen worden gebruikt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, voor zover ten dienste van en onderschikt aan de detailhandelsfunctie. Aan deze afwijkingsbevoegdheid worden enkele</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>randvoorwaarden verbonden, te weten: a) er mag maximaal 10% van de bruto vloer oppervlakte (BVO) met een maximum van 25 m2 worden gebruikt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, voor zover ten dienste van en onderschikt aan de detailhandelfunctie; b) de exploitatie van een terras niet is toegestaan. Het beleid, zoals vertaald in deze afwijkingsbevoegdheid voor uw college, beoogt niet meer dan het bieden van een extra service aan het winkelende publiek. Voorkomen moet worden, dat het publiek uitsluitend naar de winkel komt met het oog op het ter plaatste nuttigen van etenswaren. De ruimte, die in een winkel geschikt wordt gemaakt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, is bovendien niet bedoeld als 'verdienend oppervlak' (daar waar genuttigd wordt en dus het geld verdiend wordt). Om, ook in ruimtelijk opzicht, van een winkel te kunnen blijven spreken moet het verdienen evident in de verkoop van producten zijn gelegen, die niet ter plaatse worden genuttigd. Voorgesteld wordt derhalve, dat de op het perceel Smitsweg 4 a opgenomen bestemming 'Detailhandel' niet wordt gewijzigd. Er wordt alleen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het afwijkende gebruik ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de detailhandelfunctie. Daarnaast zal deze afwijkingsbevoegdheid ook worden opgenomen in de standaardregels bestemmingsplannen van de gemeente Soest. Overigens is het vanuit stedenbouwkundige en planologische overwegingen bepaald ongewenst op het perceel Smitsweg 4 a een bestemming 'Horeca' op te nemen. Dit vanwege de onmiddellijke nabijheid van het achterliggende parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt begrensd door schuttingen en muren zonder ramen. Er is onvoldoende controle mogelijk. Het parkeerterrein is een potentiële bron van ongewenst gedrag. In combinatie met horeca is het gevaar potentieel aanwezig, dat dit voor veel overlast kan zorgen.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b>De zienswijze is gegrond.</b><br/><b>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.</b><br/><b>Er wordt in de regels een nieuw lid 7.3 (Specifieke gebruiksregels) en een nieuw lid 7.4 (Afwijken van de gebruiksregels) opgenomen.</b></p> |
| 3, 6. | <p><b>a. Perceel sectie G., nr. 6172 heeft bestemming Maatschappelijke doeleinden. Ruimere commerciële bestemming overwegen, zowel kantoren als detailhandel alsook wonen.</b></p> <p><b>b. Percelen sectie G., nr. 10467 en sectie G., nr. 10420: Bestemmingsverruiming (bouwvlakvergroting) voor onder andere dit perceel en omliggende ruimte nader onderzoeken. Op termijn naar meer ruimtelijke kwaliteit en samenhangende gebiedsopzet tussen Nieuweweg/Smitsweg en huidige AH streven.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Verzocht wordt door betrokkenen voor een ruimere bestemming voor het perceel sectie G., nr. 6172. Betrokkenen doelen op het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie G., nr. 6712. Dit betreft het perceel Nieuweweg 14 en 14 A. Dit perceel is in het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemming 'Bijzondere doeleinden Gezondheidszorg (cat. BDG)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichtingen ten behoeve van de gezondheidszorg met daarbij nodige gebouwen. <i>Overwogen dient te worden, dat het opnemen van een dubbelbestemming 'Maatschappelijk' en 'Kantoor' niet mogelijk is.</i> De landelijke RO-standaarden laten dit niet toe. Overigens is het opnemen van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Kantoor', 'Detailhandel' en 'Wonen' op één en het zelfde pand op het perceel Nieuweweg 14 en 14 A stedenbouwkundig niet wenselijk. Betrokkenen dienen eerst een keuze te maken naar welke bestemming hun voorkeur uitgaat. <i>Ook wordt voor dit perceel thans geen wijzigingsgebied opgenomen.</i> Er zijn nog teveel onzekerheden met betrekking tot onder meer verkeer, parkeren, geluidhinder, inspraak, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid en bodemgesteldheid. Wij blijven gaarne in gesprek met betrokkenen voor een eventuele herontwikkeling van dit gebied. Betrokkenen kunnen na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige desgewenst een volledig (principe)plan bij de gemeente indienen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>b. Voorts wordt door betrokkenen verzocht om een bestemmingsverruiming voor de percelen, sectie G., nrs. 10467 en 10420. Bij deze bestemmingsverruiming wordt gedacht aan een verruiming van het ter plaatse opgenomen bouwvlak. Het perceel kadastraal bekend sectie G., nr. 10467 betreft de percelen Smitsweg 8 t/m 30 (winkelcentrum Smitshof. Dit perceel is in het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemming 'Winkels (W 1)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor winkels met daarbij behorende nevenruimten. Het perceel kadastraal bekend sectie G., nr. 10420 betreft het parkeerterrein aan de Smitsweg ten behoeve van het winkelcentrum Smitshof. Dit perceel is in het vigerende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemmingen 'Weg, parkeerterrein en/of parkeerstrook' en 'Fietspad, voetpad en/of plein'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichtingen ten behoeve van respectievelijk weg, parkeerterrein en/of parkeerstrook en voor fietspad, voetpad en/of plein. Overwogen dient te worden, dat het verruimen van het in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" op het perceel sectie G., nr. 10467 thans niet aan de orde is, daar het thans opgenomen bouwvlak met de bestemming 'Detailhandel' volledig mag worden bebouwd. Juridisch gezien zijn daarmee de bebouwingsmogelijkheden reeds geoptimaliseerd. <i>Stedenbouwkundig gezien is een verruiming van dit bouwvlak thans ook niet aan de orde, daar daarmee een uitbreiding van de thans aanwezige bebouwing zou worden gerealiseerd op openbaar gebied.</i> Dit gebied is in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en rijbanen, met onder meer de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Wij blijven gaarne in gesprek met betrokkenen voor een eventuele herontwikkeling van het winkelcentrum Smitshof. Betrokkenen kunnen na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige desgewenst een volledig (principe)plan bij de gemeente indienen.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b>De zienswijze is ongegrond.</b><br/><b>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.</b></p> |
| 4. | <p><b>a. Perceel Weegbreestraat 209: wijzigen bestemming Maatschappelijk in bestemming Bijzondere doeleinden en Wonen. Goothoogte van 4 m wijzigen in goothoogte van 7 m.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het perceel Weegbreestraat 209 is in het geldende bestemmingsplan "Smitsveen" opgenomen met de bestemming 'Bijzondere doeleinden Gezondheidszorg'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichtingen ten behoeve van de gezondheidszorg met daarbij nodige gebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is dit perceel opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk'. Betrokkene wenst de huidige op het perceel Weegbreestraat 209 aanwezige opstal te amoveren en tot nieuwbouw te komen. Met de gewenste verhoging in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" van de maximaal toegestane goothoogte van 4 naar 7 meter kan, gelet op de mogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan "Smitsveen", worden ingestemd. <i>Het opnemen van de bestemming 'Wonen' naast de reeds opgenomen bestemming 'Maatschappelijk' op dit perceel bij recht (directe bouwtitel) is –nog– niet mogelijk.</i> Betrokkene dient eerst aan te geven naar welke categorie woningen zijn voorkeur uitgaat. Ook zal hierover eerst op gemeentelijk niveau stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk overeenstemming dienen te bestaan. <i>Ook wordt voor dit perceel thans geen wijzigingsgebied opgenomen.</i> Er zijn nog teveel onzekerheden met betrekking tot onder meer verkeer, parkeren, geluidhinder, inspraak, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid en bodemgesteldheid. Betrokkene kan na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige desgewenst een volledig (principe)plan bij de gemeente indienen.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b>De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.</b><br/><b>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.</b><br/><b>Er wordt op de verbeelding op het perceel Weegbreestraat 209 de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' gewijzigd. De aanduiding '4/4' wordt gewijzigd in '7/7'.</b></p>                                                                                                                               |

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | <p><b>a. Perceel Eigendomweg 151: een bouwvlak opnemen voor een woning van 6,6 m x 10 m.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het perceel Eigendomweg 151 is in het geldende bestemmingsplan "Klein Engendaal 2000" opgenomen met de bestemming 'Woondoeleinden'. In principe wordt accoord gegaan met het opnemen van een bouwvlak van 7 bij 10 meter voor de bouw van een woning binnen de op het perceel Eigendomweg 151 opgenomen bestemming 'Tuin'. Dit onder de volgende randvoorwaarden: -één vrijstaande woning; -een bouwvlak van 7 bij 10 meter; -een maximale goot-/bouwhoogte van respectievelijk 3/6 meter; -afstand van 5 meter aanhouden vanuit de kadastrale grens met het perceel Wielewaal 42; -de groene waarde van het gebied dient gewaarborgd te blijven, ter uitvoering waarvan in ieder geval niet mag worden gebouwd binnen de kroonprojectie van de aanwezige eikenbomen; -bebouwing en gebruik conform de standaardregels van de gemeente Soest. Voorts zijn onder meer aandachtspunten een bodemonderzoek en de overige wettelijk verplichte onderzoeken, het waarborgen van de in het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, alsmede de verkeersveiligheid. In het verlengde van het verzoek in de zienswijze wordt het perceel Eigendomweg 151 <i>aangewezen als gebiedsaanduiding</i> 'wro-zone – wijzigingsgebied – 5 (Eigendomweg 151)'. Met een wijzigingsplan en een wijzigingsprocedure kan de bestemming 'Tuin' dan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Met andere woorden: de bestemming 'Tuin' kan onder voorwaarden worden omgezet ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling, zijnde één vrijstaande woning. De voorwaarden waaronder er kan worden gewijzigd zijn in de regels opgenomen. Er dient dan <i>eerst</i> een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, waaronder de waarborging van de groene waarde van het gebied, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b>De zienswijze is gegrond.</b><br/><b>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.</b><br/><b>Er wordt op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 5 (Eigendomweg 151)' opgenomen. De bepalingen, die hierbij gelden, worden in de regels opgenomen.</b></p> |
| 7. | <p><b>a. Perceel Nieuweweg 62 A: dient in zijn geheel bestemming Bedrijfsdoeleinden te krijgen.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het perceel Nieuweweg 62 A is in het geldende bestemmingsplan "Klein Engendaal 2000" opgenomen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. In het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" is dit perceel eveneens opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Abusievelijk is daarbij een klein deel van dit perceel opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Deze omissie dient te worden gecorrigeerd.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b>De zienswijze is gegrond.</b><br/><b>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.</b><br/><b>Er wordt op de verbeelding op het gehele perceel Nieuweweg 62 A de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

**3. Overzicht wijzigingen**

Onder a. is een opsomming gegeven van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat". Het gaat hier om wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze en de tweede kolom geeft de wijziging weer. Ook is onder b. nog een tabel met ambtshalve wijzigingen opgenomen.

**a. Wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen**

| Verwijzing naar nr. zienswijze | Wijziging in verbeelding                                                                              |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                              | Beukenlaan 86 B: een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 4' opnemen.                     |
| 4                              | Weegbreestraat 209: de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' '4/4' wijzigen in '7/7'. |
| 5                              | Eigendomweg 151: een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 5' opnemen.                     |
| 7                              | Nieuweweg 62 A: op gehele perceel de bestemming 'Bedrijf' opnemen.                                    |

| Verwijzing naar nr. zienswijze | Wijziging in regels                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                              | Artikel 29: uitbreiden met een lid 8 ten behoeve van een wijzigingsgebied – 4 (Beukenlaan 86 B)'. |
| 2                              | Artikel 7: uitbreiden met een lid 7.3 en een lid 7.4 (Smitsweg 4 a).                              |
| 5                              | Artikel 29: uitbreiden met een lid 9 ten behoeve van een wijzigingsgebied – 5 (Eigendomweg 151)'. |

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

**b. Ambtshalve wijzigingen.**

| Volgnr. | <b>Wijziging in verbeelding</b>                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Achter Bosstraat 77: een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 6' opnemen.       |
| 2       | Eigendomweg 151 / Wielewaal 42: aanpassen begrenzing dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. |
| 3       | Smitsweg 2, 4 en 4A: bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak opnemen.                     |

| Volgnr. | <b>Wijziging in regels</b>                                                                               |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Aanpassen aan standaardregels gemeente Soest.                                                            |
| 2       | Toevoegen Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis.                                                       |
| 3       | Artikel 23.1: uitbreiden met "en voor daarbij behorende ontsluitingsverhardingen".                       |
| 4       | Artikel 29.5.e.: maximaal toegestane goothoogte wijzigen in 4 meter.                                     |
| 5       | Artikel 29.5.f.: maximaal toegestane bouwhoogte wijzigen in 9 meter.                                     |
| 6       | Artikel 29.6.f.: maximaal toegestane bouwhoogte wijzigen in 9 meter.                                     |
| 7       | Artikel 29.7.f.: maximaal toegestane bouwhoogte wijzigen in 7 meter.                                     |
| 8       | Artikel 29: uitbreiden met een lid 29.10 ten behoeve van een wijzigingsgebied – 6 (achter Bosstraat 77). |

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat"

| Volgnr. | Wijziging in toelichting                                                                                                                                                                                           |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Aanpassen aan standaardtoelichting gemeente Soest.                                                                                                                                                                 |
| 2       | 2.3. Klaarwater: aanvullen, dat in Honsbergen op de begane grond ook een ontmoetingscentrum en een kiosk aanwezig is, welke laatste als expositieruimte wordt gebruikt.                                            |
| 3       | 4.2.3: aanvullen met een 3-tal nieuwe ontwikkelingen.                                                                                                                                                              |
| 4       | Bijlage 1 aanpassen. 1) Honsbergen: SBI-omschrijving 'verpleeghuizen' wijzigen in 'ontmoetingscentrum en kiosk'. 2) Hoek Klaarwaterweg/Wijnand Toplaan: betreft aannemersbedrijf. 3) Hertenlaantje 4: verwijderen. |