



GEMEENTE
SOEST

Kenmerk

Nummer RB

Ruimte/2430212

20-51

Agendapunt 7

De raad der gemeente Soest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2020, nr. RV 20-51;

besluit:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Lange Brinkweg 69' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Lange Brinkweg 69', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0060-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPSOE0060-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Soest, 17 december 2020

de raad voornoemd,
de griffier,

M. van Vliet MPM AA

de voorzitter,

R.T. Metz

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Lange Brinkweg 69

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Verseonnr.: 2430213

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van wijzigingen.....	7

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Lange Brinkweg 69" heeft vanaf 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Het plan betreft de realisatie van 10 nieuwe woningen aan de Lange Brinkweg 69. Op het betreffende perceel bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel valt in twee bestemmingsplannen: 'Soest Midden en Zuid', en 'Landelijk gebied'. Het hele perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de bestaande bedrijfswoning aan de zijde van de Lange Brinkweg wordt gewijzigd in een burgerwoning. De overige gronden worden bestemd als agrarische gebiedsbestemming. De woningen vallen binnen de rode contour, in het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Het stuk grond buiten de rode contour (landelijk gebied) blijft onbebouwd en de bestemming 'Agrarisch' blijft gehandhaafd.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Lange Brinkweg 69' kenbaar maken. In totaal is er 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

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

2. Zienswijzen

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	H. Poncia	Lange Brinkweg 65/65 A	3764 AB	Soest

De zienswijze van reclamant is 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.	A. Aangezien alle bouwwerken worden gesloopt en er geen reeds in uitvoering zijnde werkzaamheden kunnen zijn, kan punt B van 3.3.2 worden geschrapt, dit kan alleen leiden tot problemen en oponthoud. 3.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod <i>Het verbod van 3.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:</i> <i>A. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen,</i> <i>B. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;</i> <i>C. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.</i> Reactie gemeente: Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat rekening wordt gehouden met bestaande rechten. Dit betekent dat de werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voortgezet mogen worden, ook als het in strijd is met de nieuwe regels. Artikel 3.3.2 onder lid B is opgenomen om op die manier de rechten van de eigenaar c.q. grondgebruikers van het perceel te blijven waarborgen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. B. Omdat alle bestaande bebouwing wordt gesloopt en er daarna nieuwbouw wordt uitgevoerd vind ik regel A en D van 12.2 overgangsrecht niet van toepassing en dienen geschrapt te worden. Er mag geen sprake zijn van legalisatie van situaties die in strijd zijn met het vorige dan wel het nieuwe bestemmingsplan door dit bestemmingsplan. 12.2 Overgangsrecht gebruik <i>A. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet</i> <i>B. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.a, te veranderen ofte laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.</i> <i>C. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.a. na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.</i> <i>D Het bepaalde in lid 12.2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.</i> Reactie gemeente: Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. C. Er is geen rekening gehouden met de stank overlast van de thans nog in werking zijnde verouderde mestopslagkelder binnen 20 meter van het plangebied onder en achter de oude koeienschuur van het aangrenzend perceel lange brinkweg 67. Deze dient buiten gebruik gesteld te worden (op last van een

boete) en dient het liefst ook gelijk verwijderd te worden.

Reactie gemeente:

Het activiteitenbesluit milieubeheer stelt in artikel 3.51, lid 1 t/m lid 10, richtafstanden voor mestbassins. In lid 11 wordt echter gesteld dat diezelfde richtafstanden in lid 1 t/m 10 niet van toepassing zijn op een mestkelder.

Een mestkelder wordt binnen de begripsbepalingen van het activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 1.1) als volgt gedefinieerd: "*mestkelder: ondergronds mestbassin, voorzien van een afdekking die als vloer kan fungeren en onderdeel is van een dierenverblijf of van een voormalig dierenverblijf;*"

Bij de Lange Brinkweg 67 staat de mestkelder in directe verbinding met de daarbij behorende stal en is daarmee onderdeel van een (voormalig) dierenverblijf. Bij de huidige situatie is daarmee sprake van een mestkelder waarvoor geen richtafstanden gelden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Er is wel sprake van geluidsoverlast door railverkeerslawaai op de opgegeven planlocatie door de op korte afstand aanwezige spoorbaan, dit zal nader onderzocht moeten worden.

Reactie gemeente:

Het spoor Amersfoort-Baarn ligt ruim 500 meter van het betreffende ruimtelijke plan en het spoor Utrecht-Soest ligt ruim 300 meter van het plan.

Artikel 4.3 lid 1, Besluit Geluidhinder stelt dat er akoestisch onderzoek moet worden ingesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een zone van een spoorweg. De zonering van spoorwegen is vastgelegd in de 'Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder'. De maximale reikwijdte van een dergelijke zone is 100 meter. De locatie ligt op een afstand van meer dan 100 meter van het meest dichtstbijzijnde spoor, er hoeft derhalve geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

E. "Uit onderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige asbest vervuiling ter plaatse (ASB1 proefgat 09 ernstige asbest vervuiling), dit komt voornamelijk door de oude asbestdakbeplating. Omdat alle opstallen worden verwijderd zijn die dan niet meer van toepassing, echter staat er op minder dan 20 meter van de woningen dan nog een schuur met oude asbestdakbeplating op het naast gelegen perceel lange brinkweg nummer 67. Dit dak dient vernieuwd te worden voordat er gebouwd en gewoond kan worden op locatie Lange Brinkweg 69."

Reactie gemeente:

Er is een asbestonderzoek uitgevoerd op nummer 69 ter plaatse van de beoogde herontwikkeling. De mogelijke risico's van de aanwezige asbestdakbedekking en de asbestdakbedekking ter plaatse van nummer 67 voor bodemvervuiling vormen een onderdeel van het onderzoek. Het vervangen van het asbest dak op perceel 67 valt buiten de bevoegdheid van de gemeente.

Met dit asbestonderzoek wordt de milieuhygiënische situatie en daarmee de geschiktheid van de locatie voor het toekomstig gebruik op nummer 69 vastgesteld. De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) heeft de resultaten van het asbestonderzoek beoordeeld en aangegeven dat aanvullend onderzoek nodig is. Het benodigde vervolgonderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

F. De algemene afwijkingsregels (artikel 10) is te vaag en de zaken en afwijkingen dienen nader gespecificeerd of omschreven te worden.

Reactie gemeente:

Reclamant citeert een passage uit de toelichting van het bestemmingsplan, die over de juridische planopzet gaat. Voor de inhoud van deze algemene afwijkingsregels wordt verwezen naar het hieronder aangegeven artikel 10, zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De gevraagde specificatie wordt binnen dit artikel afgebakend.

*Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
10.1 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2.00 meter bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
- d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3.00 m en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
- f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5.00 m.

10.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 10.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

G. "De vervuiling word door de gemeente te veel gebagatelliseerd, er is sprake van ernstige asbest en bodemvervuiling.

In de conclusie staat daarom dat: De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoek locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt verworpen, en: De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoek locatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen.

Hieruit begrijp ik dat de locatie verdacht is van ernstige vervuiling.

Ook mis ik in het bodem onderzoek de **Pfas** waarden ter plaatse en wat dit betekent voor de uitvoering van de bouwplannen."

Reactie gemeente:

De aanwezige bodemverontreiniging dient te worden meegenomen in de planvorming van de voorgenomen herontwikkeling maar is op zich zelf geen belemmering voor deze planvorming of bestemmingswijziging. Vanuit een bestemmingswijziging dan wel een omgevingsvergunning is er alleen noodzaak voor een (asbest)bodemonderzoek op basis van de NEN5740 en 5707. De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) heeft de resultaten van de bodemonderzoeken beoordeeld en aangegeven dat aanvullend onderzoek nodig is. Het benodigde vervolg onderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de nog te verlenen omgevingsvergunning. Eventuele noodzakelijke vervolgstappen worden opgepakt in een procedure bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (RUD Utrecht onder mandaat van de provincie Utrecht). Er is geen sprake van een bagatellisering.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

H. dit **pfas** onderzoek moet alsnog plaats vinden.

Reactie gemeente:

Op basis van het Tijdelijk Handelingskader PFAS (d.d. 2 juli 2020) dient op basis van het vooronderzoek (NEN5725) te worden bepaald of er een aanleiding bestaat een bronlocatie te verwachten voor de stoffen PFAS. Wanneer deze aanleiding **niet** aanwezig is, is er geen noodzaak PFAS te onderzoeken in het kader van een omgevingsvergunning dan wel een bestemmingswijziging. Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen aanwijzing is voor een bronlocatie wat betreft PFAS. Er is dus geen noodzaak voor een verkennend bodemonderzoek PFAS in het kader van deze bestemmingsplanwijziging.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I. Mijn inziens dient de bodem gereinigd en gerenoveerd te worden voordat bouw en bewoning plaats kunnen vinden op locatie lange brinkweg 69.

Reactie gemeente:

De bodem dient inderdaad eerst gereinigd te worden voordat de bouw kan plaatsvinden. Op basis van artikel 6.2 lid c van de WABO <https://wetten.overheid.nl/BWBR0Q24779/2016-07-01#Hoofdstuk6I> kan echter, een omgevingsvergunning worden verleend met een vertraagde in werking treding (de vergunning wordt dus **wel** verleend). De voorwaarden hiervoor worden beschreven in het desbetreffende wetsartikel. Hiermee is geborgd dat voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden en/of bewoning is voldaan aan alle wettelijke verplichtingen.

Toezicht en handhaving hiervoor ligt bij het bevoegd gezag van de omgevingsvergunning, de gemeente Soest.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

J. Bij de 25 meter contour is uitgegaan van de geselecteerde locatie (rode lijn) het hoofdgebouw op nummer 69 (zie hieronder) en niet van de bouwlocatie voor 10 woningen, het hoofdgebouw blijft immers bestaan. Er dient een nieuwe 25 meter contour te worden vastgesteld van uit de bouwlocatie achter het hoofdgebouw lange brinkweg 69 al waar de 10 woningen gebouwd gaan worden.

**Reactie gemeente:**

De door reclamant aangehaalde tekening komt uit bijlage 9 behorende bij het verkennend bodemonderzoek. Deze bijlage bevat de beschikbare historische gegevens die relevant zijn voor het bodemonderzoek. Het gaat hier om bestaande gegevens op basis van de huidige en/of historische situatie. De 10 nieuwe woningen staan hier los van. Daarnaast is onder punt G. al gesteld dat de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) de resultaten van de bodemonderzoeken heeft beoordeeld en aangegeven dat aanvullend onderzoek nodig is. Het benodigde vervolg onderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 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
	n.v.t.	n.v.t.