

# Nota van inspraak en vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

*Bestemmingsplan Soesterberg*



## **Inhoudsopgave**

Inleiding .....	4
1. Inspraak .....	5
2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	38
3. Overzicht wijzigingen.....	43

## **Inleiding**

Van 27 september 2012 tot en met 7 november 2012 heeft ten behoeve van de inspraak het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het dorp Soesterberg, alsmede de woningbouwlocatie Apollo Noord en het nieuwe bedrijventerrein Richelleweg.

Voor de ontwikkelingen zoals op het bedrijventerrein Soesterberg Noord (verplaatsen van bedrijven en realiseren van woningen), aan de Oude Tempellaan (realiseren van circa 150 woningen), 't Zwarte Wegje (realiseren van circa 15 woningen), ontwikkelingen aan de Rademakerstraat en Odijkplein, ontwikkelingen op het Evenemententerrein en de overkluizing van de N237 worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Van de bovenstaande ontwikkelingen waren ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg nog geen gedetailleerde plannen. Daarom is de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de inspraak zijn er 28 inspraakreacties ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en zijn zij voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ontvangen reacties van de overleginstanties samengevat en zijn deze eveneens van een inhoudelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

**1.**

## 2. Inspraakreacties

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij volgende inspraakreacties ontvangen:

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

NR.	SAMENVATTING INSPIRAAKREACTIE
1.	<p><b>Inspraakreactie:</b> <b>Zoveel mogelijk groen behouden om het karakter van het groene Soesterberg zoveel mogelijk te behouden. Het witte gedeelte (Apollo Noord – Oude Tempel) in het bestemmingsplan wordt in 2015 gewijzigd? Dit gedeelte dient te worden zoals het is aangezien het beschermd dorpsgezicht is. Mijn kinderen spelen daar met vriendjes en vriendinnetjes (en andere kinderen) in het bos, bouwen hutten enz. Het is zonde om dit te gaan bebouwen.</b></p> <p>Reactie gemeente: In het kader van de wettelijke eis om bestemmingsplannen voor 1 juli te actualiseren dienen dus ook de bestemmingsplannen van de gemeente Soest voor 1 juli 2013 geactualiseerd en gedigitaliseerd te zijn. Hierdoor wordt het gebied van Apollo Noord – Oude Tempel alsnog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Soesterberg'. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt dit gebied de bestemming 'Bos -Bostuin'. Dit is in lijn met het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Voor dit gebied zijn bij de gemeente plannen in voorbereiding om woningbouw te realiseren in het kader van de uitruil van rood-groenbalans van het project Hart van de Heuvelrug. Voor het juridisch en planologisch mogelijk maken van woningbouw op de locatie wordt mettertijd door de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voordat dit nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld, zal de bevolking van Soesterberg geïnformeerd worden over de plannen van de gemeente. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan voor de Oude Tempel ter inzage ligt in het kader van het voorontwerp en ontwerp, kan hier door een ieder een inspraakreactie en/of zienswijze worden ingediend.</p> <p><b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast, maar niet naar aanleiding van deze inspraakreactie..</b> <b>Het gebied van Apollo Noord – Oude Tempel krijgt op de verbeelding de bestemming 'Bos-Bostuin' .</b></p>
2.	<p><b>Inspraakreactie:</b> <b>Het mogelijk maken van een supermarkt aan de Rademakerstraat 6 in het bestemmingsplan Soesterberg. Hiervoor zal het bestaande object gesloopt worden.</b></p> <p>Reactie gemeente: In het geldende bestemmingsplan Soesterberg Kom heeft het perceel Rademakerstraat 6 de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is een supermarkt / detailhandel niet toegestaan.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg is het niet mogelijk om op Rademakerstraat 6 een supermarkt te realiseren. Om hier een supermarkt en woningbouw mogelijk te maken wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan</p>

	<p>Soesterberg. Met de aanduiding van 'wijzigingsbevoegdheid 5' kan het college van B&amp;W medewerking verlenen voor het oprichten van een supermarkt en de bestemming wijzigen naar 'Centrum'. Het gebied achter de supermarkt, waar de woningbouw komt, kan het college van B&amp;W wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Tuin'.</p> <p>De eigenaar/aanvrager moet, voordat de bestemming wordt gewijzigd, een ruimtelijke onderbouwing opstellen. In een ruimtelijke onderbouwing moet o.a. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst verzekerd worden, er moet voldaan worden aan de parkeernormen die opgenomen zijn in de 'Nota parkeernormen en parkeerfonds', de parkeerbehoefte moet op eigen terrein plaatsvinden en er mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van verkeer ontstaan, door middel van alle wettelijke onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade ontstaat voor het milieu (o.a. onderzoeken op het gebied van geluid en externe veiligheid), bodem en cultuurhistorische waarden, een planschaderisco-analyse moet worden gedaan en bij omwonenden en belanghebbenden dient een maatschappelijk draagvlak te zijn gecreëerd.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>Het gebied achter Rademakerstraat 6 wordt aangeduid met wijzigingsbevoegdheid 5 zodat er een supermarkt en woningbouw mogelijk is.</b></p>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Inspraakreactie:</b></p> <p><b>a. Worden onderstaande afstanden in acht genomen t.o.v. de dichtstbijzijnde woningen?</b>  <b>Minimale richtafstand omgevingstype rustige woonwijk bij invulling nieuw bedrijventerrein:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cat 2: 30 m</b></li> <li>• <b>Cat 3.1: 50 m</b></li> <li>• <b>Cat 3.2: 100 m</b></li> <li>• <b>Cat 4.1: 200 m</b></li> </ul> <p>Reactie gemeente:  Met betrekking tot het nieuwe bedrijventerrein aan de Richelleweg is rekening gehouden met de afstand tot de bestaande woningen in de Wijk Apollo. Op de verbeelding zijn de bedrijven uit categorie 1 en 2 gesitueerd op tenminste 65 meter van de bestaande woningen. Per abuis zijn, op de verbeelding, de afstanden voor de bedrijven in milieuzones categorie 3.2 op circa 95 meter t.o.v. van de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd en bedrijven in milieuzones categorie 4.1 zijn op circa 195 meter tot de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. De afstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hadden moeten worden gehanteerd. De afstanden zullen op de verbeelding dan ook aangepast worden op respectievelijk 100 (voor categorie 3.2) en 200 meter (voor categorie 4.1).</p> <p><b>b. Waarom is de overgang van categorie 2 naar categorie 3.2? Waarom is categorie 3.1 buiten beschouwing gelaten?</b>  <b>Waarom is deze milieuzonering gekozen?</b></p> <p>Reactie gemeente:  Categorie 3.1 is NIET buiten beschouwing gelaten. Binnen categorie 3.2 mogen ook bedrijven in categorie 3.1 gerealiseerd worden. Bedrijven uit categorie 3.1 zullen nu op 100 meter van de dichtstbijzijnde woningen gerealiseerd moeten worden en niet, zoals de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' vermeldt, op 50 meter. Hiermee wordt de milieuhinder zoveel mogelijk geminimaliseerd.</p> <p><b>c. Waarom zulke zware milieu categorieën terwijl de woonwijk Apollo / Gemini al te maken heeft met een hoge</b></p>

**milieubelasting (geluid, lucht en externe veiligheid) afkomstig van de A28 / Richelleweg?**

Reactie gemeente:

De afstanden van de nieuwe bedrijven komen, na aanpassing op de verbeelding, tot de dichtstbijzijnde woningen overeen met de voorkeursafstanden die in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden vermeld. Bedrijven uit de lichtere milieucategorieën 1 en 2 hebben geen veiligheidsaspecten.

Bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 hebben in het algemeen ook geen veiligheidsaspecten maar als deze er toch zijn, wordt dit afgewogen in het kader van de Wet milieubeheer.

De luchtkwaliteit langs de Richelleweg voldoet aan de huidige eisen die genoemd zijn in de Wet milieubeheer.

**d. Het bedrijventerrein was toch in eerste instantie bestemd voor het uitplaatsen van bedrijven uit Soesterberg Noord. Komen de milieucategorieën van de uit te plaatsen bedrijven overeen met de categorieën uit het voorontwerp bestemmingsplan? Of wordt in het voorontwerp meer toegestaan dan nodig is voor het uitplaatsen van bedrijven?**

Reactie gemeente:

Bedrijventerreinterrein Richelleweg is niet uitsluitend bedoeld voor de verplaatsing van bedrijven uit Soesterberg Noord. Ook andere bedrijven mogen zich op de Richelleweg vestigen. Het bedrijventerrein Richelleweg zal dus niet helemaal opgevuld kunnen worden met bedrijven uit Soesterberg Noord.

**e. Is er voldoende zorgvuldig gekeken naar het soort bedrijven dat wordt toegelaten? Waarom zijn in de lijst ook bedrijven opgenomen die ook aanzienlijke geurhinder of risico externe veiligheid kunnen veroorzaken? Voorbeelden zijn slachterij, visverwerkingsbedrijf, veevoerfabrieken, chemische productfabrieken (externe veiligheid), groente – en fruitconservenfabrieken (afstand 300 m), gierverwerkingsinrichting (afstand 300 m). Waarom zijn in deze lijst ook categorie 4.2 bedrijven opgenomen?**

Reactie gemeente:

Bedrijven tot en met categorie 4.1 zijn toegestaan op het bedrijventerrein Richelleweg. Bedrijven uit milieucategorie 4.2. of hoger zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein en kunnen zich hier dus niet vestigen. Visverwerkingsbedrijven vallen in categorie 4.1 of lager en zijn dus toegestaan op het bedrijventerrein Richelleweg. Ditzelfde geldt voor veevoerfabrieken (categorie 4.1) en chemische produktfabrieken (categorie 4.1 en lager).

De verwijzing naar groente- en fruitconservenfabrieken (afstand 300 meter) en gierverwerkingsinrichtingen (afstand 300 meter) betreft bedrijven die allebei vallen in categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en zijn dus beide niet toegestaan op het bedrijventerrein Richelleweg.

Categorie 4.2 is in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen omdat dit in de eerste plaats een standaardlijst is van de VNG. In de tweede plaats is dan ook duidelijk te zien welke bedrijven NIET zijn toegestaan op het bedrijventerrein.

**f. Waarom ontbreekt in de toelichting op het bestemmingsplan (pagina 43) een uitleg over de milieucategorieën 3.2 en 4 en de keuzes die zijn gemaakt?**

Reactie gemeente:

Een motivering over de keuze van bedrijfscategorieën zal in de plantoelichting worden opgenomen. Zo is in de plantoelichting van het wijzigingsplan (vastgesteld door het college van B&W op 4 mei 2010) opgenomen dat college van Burgemeester en Wethouders pas gebruik kan maken van de hen toegekende bevoegdheid wanneer onder andere is aangetoond dat de bij/of krachtens de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet bepaalde maximale geluidsbelasting of verkregen hogere grenswaarde c.q. ontheffing niet wordt overschreden.



Door adviesbureau DHV uit Amersfoort is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het aan te leggen bedrijventerrein voor geluid (Apollo-Noord en bedrijventerrein Richelleweg: Verkeer – en milieuberekeningen, januari 2010). Op basis van het geluidsonderzoek in dit rapport blijkt dat met betrekking tot het extra verkeer vanwege bedrijventerrein Richelleweg voor het aspect geluid geen hinder is te verwachten op de nabijgelegen woningen.

**g. Wanneer is het voorbereidingsbesluit genomen en welke procedure heeft deze gevolgd? Is dit afdoende bekend gemaakt richting inwoners woonwijk Apollo / Gemini?**

Reactie gemeente:

Op 16 februari 2012 is door de gemeenteraad van Soest een voorbereidingsbesluit genomen voor het bestemmingsplangebied van Soesterberg. Op 29 februari 2012 is het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in de Soester Courant en op de website van de gemeente Soest. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 1 maart 2012.

**h. Wat is in het voorbereidingsbesluit opgenomen? Moet het voorbereidingsbesluit 1 op 1 worden overgenomen in het bestemmingsplan of is afwijking in het bestemmingsplan mogelijk?**

Reactie gemeente:

Een voorbereidingsbesluit wordt genomen om ontwikkelingen tegen te gaan die niet in het nieuwe bestemmingsplan passen maar wel mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan. Door middel van het voorbereidingsbesluit worden ongewenste ontwikkelingen aangehouden. Wanneer in het ontwerpbestemmingsplan de beschermde werking van het voorbereidingsbesluit is overgenomen, zal voor ingediende plannen alsnog bekeken worden of deze in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zijn of niet.

Een voorbereidingsbesluit beslaat een gebied waar mogelijk ontwikkelingen aangehouden kunnen worden. Hier staan dan ook geen regels of voorschriften in, en er kan dus ook niets overgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

**i. Zijn er op basis van het voorbereidingsbesluit al besluiten genomen zoals omgevingsvergunningen of grondtransacties?**

Reactie gemeente:

Op basis van het voorbereidingsbesluit worden geen besluiten genomen zoals een omgevingsvergunning. Een voorbereidingsbesluit kan juist een in het nieuwe bestemmingsplan ongewenste ontwikkeling aanhouden/weigeren.

Een grondtransactie valt onder het privaatrecht en staat los van een voorbereidingsbesluit of bestemmingsplan (deze vallen onder het publiekrecht). De gemeente kan gronden verkopen ongeacht of er een voorbereidingsbesluit is genomen of niet. De activiteiten die de koper wil gaan uitvoeren moeten wel in het nieuwe bestemmingsplan passen.

**j. De indiener verzoekt het gemeentebestuur daarom de milieuzonering in het voorontwerp bestemmingsplan als volgt te wijzigen:**

- 1. waar categorie 3.2 staat vervangen door 3.1;**
- 2. waar categorie 4.1 staat vervangen door 3.2;**
- 3. alleen uitzondering te maken op deze voorgestelde milieuzonering om de verplaatsing van de bedrijven uit Soesterberg-Noord mogelijk te maken. In dat geval voor de meest milieubelastende bedrijven de grootste afstand in acht nemen t.o.v. de woonwijk Apollo / Gemini.**

Reactie gemeente:

1. en 2. De categorieën worden niet aangepast. Deze categorieën zijn ook al opgenomen in het wijzigingsplan Richelleweg 2010 (vastgesteld door het college van B&W) en zijn dus overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg.

	<p>3. Er zal geen uitzondering gemaakt worden voor op de voorgestelde milieuzonering. Binnen categorie 4.1 zijn veel verschillende bedrijven mogelijk. De bedrijven die vallen in categorie 4.1 worden gesitueerd op 200 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Wel zal categorie 3.1 opgenomen worden voor het deel tussen de Richelleweg en de zone voor 3.2. De afstand tussen categorie 3.1 en de dichtstbijzijnde bewoning dient minimaal 50 meter te zijn en is hier circa 60 meter.</p> <p><b>k. Ik verzoek het gemeentebestuur lopende de bestemmingsplanprocedure geen besluiten te nemen op basis van het voorbereidingsbesluit die strijdig zijn met:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. het hierboven genoemde verzoek inzake de milieuzonering;</b></li> <li><b>2. de belangen van de inwoners van Apollo / Gemini. Dit om te voorkomen dat inwoners met onherroepelijke besluiten / voldongen feiten worden geconfronteerd.</b></li> </ol> <p>Reactie gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Op basis van het voorbereidingsbesluit worden geen besluiten genomen door de gemeenteraad. Een voorbereidingsbesluit is genomen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan die niet mogelijk worden gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan maar wel in het geldende bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad kunnen pas weer omgevingsvergunningen (o.a. de bouw van bedrijfspanden) verleend worden, dus eerder niet.</li> <li>2. In het nieuwe bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de belangen van de inwoners. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen omgevingsvergunningen verleend worden die in overeenstemming met het bestemmingsplan moeten zijn.</li> </ol> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt WEL aangepast.</b>  <b>In de plantoelichting wordt een motivatie opgenomen waarom bedrijven uit categorie 3.1. en 4.1 zijn toegestaan op het bedrijventerrein Richelleweg.</b>  <b>Op de verbeelding worden de afstanden bedrijfscategorieën 3.2 (100 meter) en 4.1 (200 meter) aangepast.</b></p>
4.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>Gezien de matige economische groei en de al gerealiseerde woonwijk Sterrenberg en de vergevorderde plannen voor Apollo Noord / Richelleweg lijkt het me goed om van het unieke bosgebiedje aan de Oude Tempellaan geen woonwijk te maken, maar dit aan te leggen als park. Er heerst immers een unieke flora en fauna (o.a. bosuilen). Het zou erg jammer zijn dit te vervangen voor woningen, waar nauwelijks vraag naar is.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Zie reactie gemeente bij inspraakreactie 1.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>Het gebied van Apollo Noord – Oude Tempel krijgt op de verbeelding de bestemming 'Bos-Bostuin' .</b></p>
5.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>a. Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen intentie om mogelijkheden te creëren om voor het pand Oude Tempellaan 1 vergunning te verlenen voor "horeca tot en met horecacategorie 4". Horecacategorie 4 is een zware categorie, die gepaard gaat met veel overlast voor de omgeving door geluid van muziek en verkeer en ongewenst</b></p>

gedrag van bezoekers in nachtelijke uren. De indiener acht dat deze voorgenomen bestemming in strijd met het unieke karakter van landgoed De Oude Tempel, een terrein dat is aangemerkt als landelijk gebied, waarvan de historische waarde door provincie en gemeente wordt erkend. Indiener acht dit ook in strijd met de gemeentelijke erkenning van De Oude Tempellaan als een 'beschermd dorpsgezicht'.

Op dit moment heeft het pand op de Oude Tempellaan 1 een kantoorfunctie. Helaas wordt dit pand door de huidige huurder al enige tijd gebruikt voor feesten en partijen waarvoor geen vergunning was verleend. De handhaving van de wettelijke bepalingen laat helaas te wensen over, waardoor de buurt al een beeld heeft kunnen krijgen van wat een horecavergunning teweeg zal brengen.

Op het terrein achter het pand De Oude Tempellaan 1 is een wijk gepland van circa 150 woningen. Daarnaast wordt overwogen om het gehele terrein te bebouwen. De gemeente heeft aangegeven de ontwikkeling van het bosgebied te willen uitvoeren met oog voor de zichtbare, oude lanenstructuur en te willen komen tot een groene, duurzame, hoogwaardige woonwijk, met behoud van de natuurlijke bosomgeving. Hieruit blijkt de erkenning van de historische waarde van het terrein De Oude Tempel, een van de weinige kavels die nog in takt zijn aan de in 1653 aangelegde 'Weg der Wegen'. In een dergelijke verkeersluwe omgeving met een kwalitatief hoogwaardige woonwijk, grenzend aan een 'beschermd dorpsgezicht', past geen horeca situatie met lawaai van feesten en partijen en met komend en gaand frequent autoverkeer.

**Wij verzoeken u af te zien van het scheppen van voorwaarden voor een toekomstige vergunning "horecacategorie 4" voor het pand Oude Tempellaan 1.**

Reactie gemeente:

De gemeente heeft inderdaad plannen om op het terrein achter Oude Tempellaan 1 een wijk van circa 150 woningen te ontwikkelen. Hierbij is het de bedoeling om een mooie en rustige woonwijk te realiseren die aansluit op het bestaande bosgebied en het beschermd dorpsgezicht. Verder wordt in de Uitwerking Masterplan Soesterberg en het distributief planologisch onderzoek aangegeven dat er in Soesterberg nog maar een beperkte uitbreiding van horeca mogelijk is. De gemeente ziet deze horeca-uitbreiding dan ook het liefst in het centrum van Soesterberg.

Bij nader inzien is het dan ook niet wenselijk om een mogelijkheid te creëren voor feesten en partijen aan de Oude Tempellaan. De wijzigingsbevoegdheid zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan NIET meer opgenomen worden.

**b. Tevens verzoekt de indiener of nagegaan kan worden hoe deze wezensvreemde intentie in het voorontwerpbestemmingsplan terecht is gekomen. Gezien de historische waarde van zowel het landgoed de Oude Tempel als de Oude Tempellaan en gezien de plannen om dit gebied met respect voor deze historische waarde te gaan ontwikkelen, bevreemdt de indiener dat een horecavergunning categorie 4 zelfs maar wordt overwogen. Dit roept de vraag op of het wellicht te maken heeft met voorwaarden die de eigenaar van het pand heeft gesteld bij het ter beschikking stellen van een stuk terrein voor woningbouw en zo ja, of dit een wettelijk geaccepteerde handelswijze is.**

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de bevoegdheid om bestemmingen aan te passen of nieuwe bestemmingen en aanduidingen op te nemen in een bestemmingsplan. Wanneer een nieuwe bestemming of aanduiding wordt opgenomen en deze ingrijpende wijzigingen betreft, kan de gemeente vragen om een ruimtelijke onderbouwing. In het geval van Oude Tempellaan 1 is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat een deel van het complex aangeduid kan worden als horeca. Echter gelijktijdig met de aanvraag zal de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing moeten indienen. In deze ruimtelijke onderbouwing zullen de ruimtelijke effecten op de omgeving en de milieueffecten aangetoond moet worden. Onder ruimtelijke effecten worden o.a. stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige

	<p>en cultuurhistorische effecten bedoeld. Ook milieueffecten moeten onderzocht worden. Hieronder worden o.a. verstaan geluid, luchtkwaliteit, groen, flora en fauna, bodem en water. Tenslotte moet in een ruimtelijke onderbouwing het maatschappelijk draagvlak worden aangetoond.</p> <p>Op basis van de ruimtelijke onderbouwing zal het college van Burgemeester en Wethouders een besluit nemen.</p> <p><b>c. Tenslotte verzoeken wij u ons te informeren op welke wijze onze bezwaren behandeld zullen worden, mede gezien uw brief d.d. 27 juni 2012 aan de huurder van het pand Oude Tempellaan 1, waarin u schrijft dat er geen concreet zicht is op legalisatie van de huidige feesten en partijen.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is in de brief van 27 juni 2012 (van de gemeente) aangegeven dat er op korte termijn geen concreet zicht was op legalisatie van de feesten en partijen aangezien dit in strijd was met de verleende ontheffing en het geldende bestemmingsplan. Het was de bedoeling om feesten en partijen op lange termijn mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg.</p> <p>Aangezien de gemeente plannen heeft om op het terrein achter Oude Tempellaan 1 een wijk van circa 150 woningen te ontwikkelen, is het niet wenselijk om een mogelijkheid te creëren voor feesten en partijen aan de Oude Tempellaan. De wijzigingsbevoegdheid zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan NIET meer opgenomen worden.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>De wijzigingsbevoegdheid 5 wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en zal NIET meer worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</b></p>
6.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>Uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden in Soesterberg op het terrein aan de noordzijde van de Oude Tempellaan, tussen het huis De Oude Tempel en de school De Startbaan, is vanuit huisvestingsperspectief niet noodzakelijk gezien de reeds vele plekken die gereserveerd zijn voor woningbouw. De economische situatie en het aanbod van woningen geven geen aanleiding om het areaal uit te breiden. Door toekomstige woningbouw in het gebied Apollo Noord grenzend aan de Richelleweg kan het gebied aan de Oude Tempellaan worden bestemd als park/bos. Het betreft een mooi groen gebied, dat behouden dient te blijven.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Zie reactie gemeente bij inspraakreactie 1.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>Het gebied van Apollo Noord – Oude Tempel krijgt op de verbeelding de bestemming 'Bos-Bostuin' .</b></p>
7.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>Mogelijkheid tot het vestigen van het bedrijf Schäfer Campers en Caravans aan de Banningstraat 5. Op dit moment is Schäfer Campers en Caravans gevestigd aan de Richelleweg 1. In het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf' en verkoop van campers en caravans is hier niet mogelijk. Daarom het verzoek om de</b></p>

**verkoop van caravans en campers aan de Banningstraat 5 mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan voor Soesterberg. Om hier de verkoop van caravans en campers toe te staan zijn de volgende argumenten opgesomd:**

- 1. Veiligheid en inbraak. Het afgelopen jaar heeft Schäfer Campers en Caravans te maken gehad met 3 grootschalige inbraken en ontvreemding van 2 campers en 1 caravan. De locatie aan de Banningstraat is thans geheel ontsloten door een rij bomen (houtwal). Deze houtwal is onze natuurlijke barrière tegen inbrekers. Verder is het zo dat de woning die bij het perceel hoort door een van ons bewoond zal gaan worden. Hiermee is het ook mogelijk om het terrein zelf te bewaken, en het hek aan de Banningstraat zijde te blokkeren.**
- 2. Het binnen de gemeente grenzen houden van een gezonde onderneming. Ons bedrijf staat bekend als een goed bedrijf dat zijn afspraken nakomt en uitsluitend kwaliteit levert. Veel van onze klanten komen uit het land naar Soesterberg en hebben over het algemeen best wat te besteden. In onze optiek is het centrum van Soesterberg gebaat bij een actieve onderneming aan de Banningstraat in plaats van een statisch bedrijf zoals er nu gevestigd is.**
- 3. Het behoud van de huidige houtwal aan de provinciale weg. Ons bedrijf is niet gebaat aan een grote vlaggenparade aan de doorgaande wegen. Wij zijn juist gebaat bij de huidige houtwallen die het terrein omsluiten (zie argument 1).**
- 4. Verbetering van de locatie door middel van een "schoon bedrijf". Bewoning van het huis door de eigen ondernemer zal een betere uitstraling aan het object geven. Uiteindelijk is dat ook het visitekaartje van het bedrijf. Het huidige buitenterrein zal geheel geschoond en geëgaliseerd worden op de plaatsen waar nog geen betonnen vloer ligt. Tenslotte, het zicht op een camper is toch anders dan op een stapel spoorbollen. Het is wellicht subjectief maar de locatie wordt er alleen maar mooier op.**
- 5. Het voorkomen van verval in de huidige economische crisis. Het is gebleken niet makkelijk om een koper te vinden voor de locatie. De fa. Prinsen is inmiddels bijna geheel gesetteld in Wijk bij Duurstede en naar ons inzien zullen de activiteiten steeds minder worden. Uiteindelijk en indien er geen ondernemer opstaat die gezond en kapitaalkrchtig genoeg is zal de locatie er niet fraaier op worden. Nu is er een mooi bedrijf uit Soesterberg dat hier graag gehuisvest wil zijn.**
- 6. Behoudt van de groene uitstraling. De aanvrager wil graag kenbaar en zichtbaar aan de Banningstraat zijn. Wij willen hier ook een mooie doch bescheiden reclamebord plaatsen. De tuin van woning zal als tuin worden ingericht, de bomen die nu rond de locatie staan zullen blijven staan en onderhouden gaan worden. Kamperen heeft een recreatieve sfeer en dat geschiedt vaak en vooral in het groen.**

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Soesterberg Kom (vastgesteld 19 januari 1989 door de gemeenteraad) heeft het perceel Banningstraat 5 de bestemmingen Eengezinshuizen (categorie EO), Bedrijven (categorie BA) en Agrarische Doeleinden – hoveniersbedrijf (categorie Ah). Binnen deze bestemmingen is volumineuze detailhandel niet toegestaan.

Om het toch mogelijk te maken dat Schäfer Campers en Caravans naar Banningstraat 5 kan verplaatst worden, wordt het perceel in met de bestemming 'Bedrijf' in het ontwerpbestemmingsplan ook aangeduid met 'volumineuze detailhandel toegestaan'.

Daarbij komt dat de bewoners van Banningstraat 7 een inspraakreactie (inspraakreactie nummer 27) hebben gediend dat deze geen bezwaar hebben tegen de vestiging van het bedrijf Schäfer Campers en Caravans op het perceel van Banningstraat 5.

**Conclusie:**

**Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.**

	<p><b>Het perceel Banningstraat 5 met de bestemming 'Bedrijf' krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'volumineuze detailhandel toegestaan'.</b></p>
<p><b>8.</b></p>	<p><b>Inspraakreactie</b></p> <p><b>a. De indiener geeft aan dat de gronden van Amersfoortsestraat 68b in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' hebben. In de planregels is opgenomen dat de met deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het plan. Voor de gronden van cliënt is tevens een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-metaalbewerking' opgenomen. In de regels noch op de verbeelding is met deze aanduiding een koppeling gemaakt met toegestane milieucategorieën. Enkel in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is met betrekking tot milieucategorieën in een tabel opgenomen dat het bedrijf behoort tot milieucategorie 3.1. Deze milieucategorie is niet afdoende voor het bedrijf aangezien de huidige bedrijfsactiviteiten vallen onder categorie 4.1 van de in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen categorie <i>Vervaardiging en reparatie van producten van metaal</i>. Het gaat in casu onder meer om dieptrek- en stampwerkzaamheden ten behoeve van de vervaardiging van metalen spatschermen. Hiervoor is minimaal categorie 4.1 benodigd. Ook worden ten behoeve van de eigen productie machines vervaardigd en gerepareerd. Duidelijk is dat de nu opgenomen milieucategorie 3.1 voor het bedrijf niet volstaat.</b></p> <p><b>Voor de gronden van cliënt geldt nu het bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat' (uit 1987). De gronden hebben in dit plan de bestemming 'bedrijven (cat. BB)'. Hier is toegestaan: uitsluitend bebouwing ten behoeve van bedrijven welke voorkomen in categorie 1, 2 en 3 van de in bijlage I opgenomen Staat van Inrichtingen dan wel ten behoeve van bedrijven welke niet genoemd worden in deze Staat en naar de aard gelijk te stellen zijn met de inrichtingen als bedoeld in één van deze categorieën, alsmede ten behoeve van bedrijven uit categorie 4 van meergenoemde Staat van Inrichtingen, echter uitsluitend voor zover het een steenhouwerij en -zagerij, een betonwaren-fabriek of een metaalbewerkend bedrijf betreft; met uitzondering van detailhandel. Cliënt heeft een metaalbewerkend bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan zijn op deze gronden bedrijven vallende onder categorie 4 toegestaan; de facto dus t/m categorie 4.2 volgens de huidige categorie-indelingsmethodiek. Het huidige plan maakt dergelijke activiteiten dus al mogelijk.</b></p> <p><b>Het hier nu opleggen van een milieucategorie 3.1 is gezien de bedrijfsactiviteiten niet correct en betreft een aanzienlijke inperking aan (ontwikkelings)mogelijkheden. Bovendien heeft de opgelegde categorie-indeling een negatief effect op de verkoopmogelijkheden van het bedrijf en de waarde van de gronden en dit kan mogelijk leiden tot planschade. Derhalve is het zeer gewenst de milieucategorie aan te passen zodat op de gronden een hogere milieucategorie mogelijk wordt gemaakt, en wel: categorie 4.1. En dit dient dan ook zijn vastgelegd in de juridisch bindende planregels van het bestemmingsplan.</b></p> <p>Reactie gemeente</p> <p>In het geldende bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat' (uit 1987) heeft het perceel de bestemming 'Bedrijven (cat. BB)'. Binnen deze bestemming is toegestaan: uitsluitend bebouwing ten behoeve van bedrijven welke voorkomen in categorie 1, 2 en 3 van de in bijlage I opgenomen Staat van Inrichtingen dan wel ten behoeve van bedrijven welke niet genoemd worden in deze Staat en naar de aard gelijk te stellen zijn met de inrichtingen als bedoeld in één van deze categorieën, alsmede ten behoeve van bedrijven uit categorie 4 van meergenoemde Staat van Inrichtingen, echter uitsluitend voor zover het een steenhouwerij en -zagerij, een betonwaren-fabriek of een</p>

metaalbewerkend bedrijf betreft; met uitzondering van detailhandel.

In het geldende bestemmingsplan zijn op deze gronden bedrijven vallende onder categorie 4 toegestaan. Het huidige plan maakt de activiteiten van de indiener dus al mogelijk.

Op het perceel / bestemmingsvlak zal de aanduiding opgenomen worden dat hier bedrijvigheid tot en met categorie 4.1 is toegestaan.

**b. In de tabel in de toelichting zijn naast milieucategorieën tevens sbi-codes opgenomen. Een groot nadeel van het koppelen van sbi-codes aan een maatwerkbestemming (lees: specifieke aanduiding) is het feit dat er op de betreffende gronden in de toekomst alleen bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt die onder de genoemde sbi-codes vallen.**

**Dit werkt beperkend bij eventuele eigen nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld gewenste nieuwe activiteiten vallende onder categorie 4.1). Ook bij het verhuren en verkopen van de gronden worden de mogelijkheden met genoemde systematiek zeer belemmerd. Hoewel het bedrijf bij het opnemen van de categorie 4.1 de huidige bedrijfsvoering kan continueren, betekent het bovenstaande dus wel dat er aanzienlijke beperkingen gelden indien door het bedrijf activiteiten beoogd zijn met ruimtelijk gezien eenzelfde impact op de omgeving (dus vallende onder dezelfde milieucategorie 4.1) maar die niet onder de het bestemmingsplan vastgelegde sbi-codes vallen. Duidelijk mag zijn dat dit een zeer ongewenste situatie betreft.**

**Indien de gemeente toch vasthoudt aan het tevens opnemen van sbi-codes dan moeten voor cliënt, naast de nu in de tabel opgenomen sbi-codes, tevens de codes (251, 331); (255, 331); (2561, 3311); (2562, 3311) en (27, 28, 33) worden opgenomen daar deze ook van toepassing zijn op de activiteiten van dit bedrijf.**

Reactie gemeente

Aangezien de indiener aangeeft welke activiteiten plaatsvinden op Amersfoortsestraat 68b zullen de volgende sbi-codes worden opgenomen in de tabel in de plantoelichting (paragraaf 6.2) van het ontwerpbestemmingsplan: (251, 331); (255, 331); (2561, 3311); (2562, 3311) en (27, 28, 33).

**c. Op het terrein is naast de bedrijfsgebouwen ook een overkapping (ten behoeve van het parkeren van auto's) aanwezig. Het gaat om een reeds lange periode bestaande situatie. In het voorontwerp zijn onder de bedrijfsbestemming geen regels opgenomen ten aanzien van overkappingen, niet zijnde overkappingen bij bedrijfswoningen.**

**Er is in het plan wel een algemene bouwregel bestaande en afwijkende maatvoering en situering (artikel 30.1) opgenomen, die bepaalt dat ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen de bouwregels gelden onder de betreffende bestemmingen dan wel de bestaande overschrijding daarvan ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Het gaat in voornoemd artikel echter om gebouwen en de overkapping (bestaande uit een aantal palen en een dak) betreft een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Formeel juridisch gezien, gelden de bepalingen uit deze algemene bouwregel dan ook niet voor de aanwezige overkapping.**

**De indiener verzoekt u de algemene bouwregel ook van toepassing te laten zijn op overkappingen dan wel onder de bestemming 'Bedrijf specifieke bouwbepalingen op te nemen voor een dergelijk ander bouwwerk.**

Reactie gemeente:

Aangezien overkappingen gerealiseerd zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' zal in de planregels worden opgenomen dat 'overkappingen' zijn toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

**d. In het voorontwerp is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel opgenomen van 60%. Het terrein van**

**de indiener kent in de huidige situatie echter een hoger bebouwingspercentage (waarbij het huidige bedrijfspand overigens in 2003 door de gemeente is vergund). Onduidelijk is of artikel 30.1 ook van toepassing is op het bebouwingspercentage. Cliënt verzoekt voor zijn terrein een hoger percentage op te nemen (overeenkomstig de feitelijke situatie) of het voornoemde artikel te verduidelijken / tevens te laten gelden voor bebouwingspercentages opdat voor cliënt rechtszekerheid bestaat voor de nu op het terrein aanwezige bebouwing.**

Reactie gemeente:

Om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken en aan te sluiten bij de bestaande bebouwing wordt het bebouwingspercentage op de verbeelding verhoogd tot 70%.

Verder is artikel 30.1 ook van toepassing op het bebouwingspercentage. In artikel 30.1 onder a wordt verwezen naar de bouwregels zoals die onder de bestemmingen zijn beschreven.

**e. In het thans van kracht zijnde bestemmingsplan is qua maximaal toegestane hoogten het volgende opgenomen. De maximale goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 7 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 7 meter bedragen. In het voorontwerp is voor bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Het gaat nu over bouwhoogte in plaats van goothoogte. De indiener ziet graag dat, in het kader van iets ruimere bepalingen en het behoud van enige flexibiliteit, de in het nieuwe bestemmingsplan vermelde 7 meter de maximale goothoogte betreft en niet de maximale bouwhoogte. Verder wordt opgemerkt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken in de regels gerelateerd wordt aan de situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning. In casu is geen sprake van een bedrijfswoning. De vraag is welke bepalingen er nu gelden. Verzocht wordt om opheldering in deze; de indiener wil niet beperkt worden ten opzichte van de bouwbeperkingen uit het huidige bestemmingsplan.**

Reactie gemeente:

In het geldende ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat is als maximale goothoogte 7 meter opgenomen. Over maximale bouwhoogte is hier niets opgenomen. Om toch gebouwen te kunnen uitbreiden wordt in het ontwerpbestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan zal bij de bouwregels worden aangegeven dat er ook bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken mogelijk zijn bij bedrijfswoningen. Planregels zullen hiervoor in artikel 4 worden opgenomen.

**Conclusie:**

**Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.**

**Het perceel Amersfoortsestraat 68b krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1' toegestaan.**

**In de tabel in de plandoelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 6.2) worden de volgende sbi-codes opgenomen: (251, 331); (255, 331); (2561, 3311); (2562, 3311) en (27, 28, 33).**

**In de planregels wordt opgenomen dat overkappingen mogelijk zijn met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter.**

**Op de verbeelding wordt het bebouwingspercentage verhoogd tot 70%.**

**Op de verbeelding wordt een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven.**

- |    |   |
|----|---|
| 9. | <b>Inspraakreactie</b><br><b>a. In de afgelopen jaren is er een aantal keer geïnformeerd naar de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan</b> |
|----|---|



**voor extra overkapping maar tot op heden kon aan deze wens geen invulling worden gegeven. Aan de achterzijde van het perceel ligt de bebouwingsgrens op zeker 20 meter afstand van de erfrens, dit omdat er een militair terrein aan grenst. Voorheen waren hier werkplaatsen en tankbanen maar deze activiteiten zijn inmiddels gestopt en de tankwerkplaatsen zijn gesloopt. Ons eerste verzoek is dan ook om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat bebouwing aan de achterzijde mogelijk wordt, bij voorkeur tot op de erfrens.**

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsvlak Amersfoortsestraat is aan de achterzijde van het perceel de afstand tussen het bouwvlak en erfrens 20 meter. Deze afstand is toen opgenomen om de bedrijven niet direct te laten grenzen aan de militaire terreinen. Deze terreinen zijn nog steeds in eigendom van Defensie. Deze terreinen blijven ook zodanig bestemd als militair terrein.

In het nieuwe bestemmingsplan zullen bouwvlakken dan ook niet vergroot worden tot aan de militaire terreinen. Om toch ontwikkelingen mogelijk te maken bij de bestaande bedrijven worden in het ontwerpbestemmingsplan de bebouwingspercentages verhoogd naar 70% en wordt er een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

**b. Het tweede verzoek betreft de voorzijde van het terrein, rond 1980 is er plotsklaps een wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd waardoor het voorste deel van het terrein van bedrijfsbestemming werd veranderd in Bos-Bostuin. De reden was waarschijnlijk de invliegfunnel van het vliegveld. Aangezien ook deze militaire activiteiten niet meer worden uitgevoerd zouden wij willen verzoeken om ook dit stuk weer te wijzigen in de bestemming bedrijfsterrein.**

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Amersfoortsestraat hebben de percelen aan de Amersfoortsestraat de bestemming 'Bostuin'. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn deze percelen overgenomen als bestemming 'Tuin-Bostuin'. Om niet langs de gehele Amersfoortsestraat bedrijven direct op de weg te laten aansluiten, is het wenselijk om tussen de bestaande bedrijven en de Amersfoortsestraat groen / geen bebouwing te hebben. De bestemming zal dan ook niet aangepast worden naar 'Bedrijf'. Wel zal de naam van de bestemming 'Tuin-Bostuin' gewijzigd worden in 'Bos-Bostuin'.

**Conclusie:**

**Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast, maar niet als gevolg van deze reactie.**

**Als ambtelijke aanpassing worden:**

- **op de verbeelding het bebouwingspercentage verhoogd tot 70%;**
- **op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven;**
- **het perceel aangeduid 'bedrijf van categorie 4.1' toegestaan en**
- **De naam van de bestemming 'Tuin-Bostuin' wordt gewijzigd in 'Bos-Bostuin'.**

**10. Inspraakreactie**

**Op 19 september 2011 is er een omgevingsvergunning verleend aan (ZCN) vanwege het handelen in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is nodig om de locatie te kunnen verhuren als opleidingscentrum en vergadercentrum voor besloten zakelijke en particuliere bijeenkomsten. ZCN verhuurt de vrijgekomen ruimte aan Dutch Biz (een bedrijf dat zich richt op ballonvaren, het aanbieden van opleiding- of vergadercentrum, maar ook in de dagbladen en op de eigen website adverteert met de mogelijkheid van het organiseren van feesten en partijen).**

**Vanaf juni 2011 constateren de indieners dat Dutch Biz de locatie met grote regelmaat verhuurt/gebruikt voor feesten en partijen inclusief grote partytenten op het gazon, alcohol en muziek. Dit alles leidt tot overlast voor de omwonenden en hiervan wordt ook melding gemaakt bij de politie.**

**Op 18 oktober 2011 hebben de indieners een verzoek tot handhaving ingediend. Pas op 27 juni 2012 volgt de uitspraak dat er inderdaad in strijd met het bestemmingsplan gehandeld wordt, maar dat de situatie tot 5 oktober 2012 gedoogd wordt en pas vanaf die datum er een dwangsom opgelegd wordt bij overtreding. Dutch Biz heeft dan inmiddels twee zomers lang ongehinderd de wet mogen overtreden!**

**In het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg staat aangegeven dat de gemeente voornemens is om het bestemmingsplan voor Oude Tempel 1 te wijzigen in horeca tot en met horecacategorie 4. Horecacategorie 4 is zware horeca en een van de kenmerken van deze categorie is dat deze als zodanig aanmerkelijke hinder voor de omgeving oplevert. De indieners zijn tegen het houden van feesten en partijen op deze locatie zijn ongeacht welke horecacategorie er verleend wordt.**

**In de uitspraak over het verzoek tot handhaving staat de volgende zinsnede: 'het is, mede vanuit stedenbouwkundig oogpunt, op korte termijn niet mogelijk of wenselijk om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan waarbij het geven van feesten wel is toegestaan'. Onze vraag is dan ook waarom de Gemeente denkt dat, iets meer dan 3 maanden later, dit kennelijk wel zou kunnen. Normaal gesproken is er bij een voorgenomen besluit sprake van een inschatting of er overlast komt of niet. Gezien het feit dat er al twee zomers lang gedoogd werd dat Dutch Biz feesten en partijen organiseerde is het in dit geval echter geen inschatting maar een vaststaand feit.**

**Een argument wat de Gemeente regelmatig gebruikt heeft, is dat zij niet bekend zijn met klachten over overlast omdat deze niet gemeld zijn bij de politie. Wij willen hier echter benadrukken dat wij weldegelijk sinds juni 2011 met enige regelmaat (minstens 10 keer) geklaagd hebben bij de politie over de overlast, echter deze klachten worden stelselmatig genegeerd door de Gemeente/Politie. Zo hebben op 28 juli, bij een feest wat overigens niet eens op de zogenoemde "gedooglijst" stond en waar toen ook niet tegen opgetreden is, zowel dhr. Prause als dhr. Versteeg geklaagd bij de Politie, echter volgens de Gemeente is er maar 1 klacht bij de politie bekend. Dit hebben wij al diverse malen geconstateerd, kennelijk schort er, in ieder geval bij deze zaak, iets aan de rapportage bij de politie. Het feit dat de Gemeente zich beroept op het feit dat er geen klachten bekend zijn snijdt dus geen hout, zeker gezien het verzoek tot handhaving wat ingediend is komt het argument bespottelijk over.**

**Om elk misverstand over overlast uit de weg te ruimen willen wij nog een keer uitdrukkelijk aangeven dat het houden van feesten/partijen op de Oude Tempel wel degelijk tot overlast leidt voor de omwonenden.**

**Wij hebben hier regelmatig uiting aan gegeven door:**

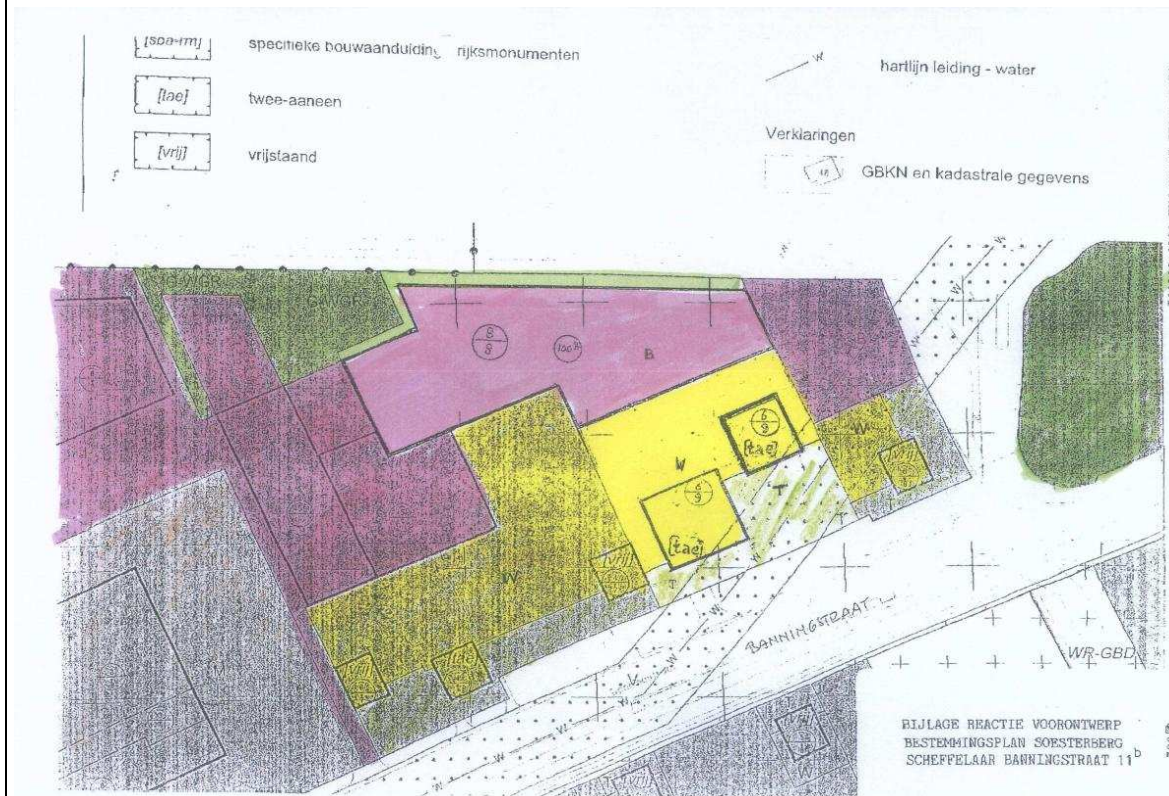
- gesprekken te hebben met gemeenteambtenaren en wethouders,
- een verzoek tot handhaving in te dienen,
- diverse malen de politie te bellen bij overlast en
- een advocaat in te huren om de afgifte van een exploitatievergunning te verhinderen.

**Wij verwachten dat de Gemeente de belangen van zijn inwoners behartigt. Laat de overlast welke wij nu al twee zomers**

	<p><b>hebben ervaren niet permanent worden. De Gemeente heeft ook aangegeven dat zij voornemens zijn om 150 woningen te bouwen aan de Oude Tempellaan. Wat denkt u dat de verkoopkansen zijn voor deze huizen indien er op korte afstand van deze huizen een locatie is met een horecacategorie 4?</b></p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is in de brief van 27 juni 2012 (van de gemeente) aangegeven dat er op korte termijn geen concreet zicht was op legalisatie van de feesten en partijen aangezien dit in strijd was met de verleende ontheffing en het geldende bestemmingsplan. Het was de bedoeling om feesten en partijen op lange termijn mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg.</p> <p>Aangezien de gemeente plannen heeft om op het terrein achter Oude Tempellaan 1 een wijk van circa 150 woningen te ontwikkelen, is het niet wenselijk om een mogelijkheid te creëren voor feesten en partijen aan de Oude Tempellaan. De wijzigingsbevoegdheid zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan NIET meer opgenomen worden.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>De wijzigingsbevoegdheid 5 wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en zal NIET meer worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</b></p>
11.	<p><b>Inspraakreactie:</b></p> <p><b>De indiener is eigenaar van het in het bestemmingsplan betrokken perceel.</b></p> <p><b>De vigerende bestemming van het perceel is grotendeels "Agrarische doeleinden (hoveniersbedrijf), categorie Ah", alsmede een gedeelte BA (bedrijven) met een bebouwingspercentage van 60%. In verband met de vroegere invliegfunnel van de voormalige vliegbasis Soesterberg zijn er beperkingen gesteld aan de hoogte van de bebouwing op het perceel.</b></p> <p><b>Het perceel wordt gebruikt ten behoeve van het aldaar uitgeoefende hoveniersbedrijf. In casu is er sprake van opslag van grond, zand en (bestratings)stenen, alsmede het rollend materieel van de onderneming. Voorts bevindt zich een bedrijfsopstal met kantoor- en opslagfunctie ten behoeve van de onderneming op het perceel. Gezien de, in ieder geval sinds het vaststellen van het huidige bestemmingsplan, drastisch gewijzigde bedrijfsvoering van hoveniersbedrijven, is er geen sprake (meer) van het kweken van plantsoenplantjes en dergelijke. Deze worden sinds jaar en dag volgens het "just-in time-delivery" systeem op locatie van de door de onderneming uit te voeren projecten aangeleverd. Van enige vorm van agrarische productie, bijvoorbeeld van kweekproducten of gewassen is (aldus) al vele jaren geen enkele sprake.</b></p> <p><b>In het voorontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 6 van de toelichting aangegeven dat de binnen het plan gelegen gronden met een agrarische functie de bestemming Agrarisch krijgen. Ondanks dat op het perceel van cliënt, zoals hiervoor onder "gebruik" uiteengezet is, op geen enkele wijze sprake is van een agrarische functie, heeft u het perceel (toch) een agrarische bestemming gegeven, met minder bebouwingsmogelijkheden dan onder het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. In casu heeft u het voornemen om de vigerende bedrijfsbestemming die op een gedeelte van het perceel rust, te wijzigen in de bestreden agrarische bestemming, hetgeen een significant en negatief effect op de waarde van cliënt's eigendom zal hebben. Opvallend in dit kader is ook, dat op het perceel van cliënt aanzienlijk bescheidener bouwmogelijkheden gegeven worden dan op de naastliggende buurpercelen.</b></p> <p><b>De ter plaatse door het (hoveniers)bedrijf uitgeoefende activiteiten zijn niet als agrarisch aan te merken. Aldus wordt</b></p>

geconcludeerd dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strookt met de werkelijkheid en het bestendige gebruik van het perceel zoals dit al vele jaren plaatsvindt. Hierdoor is er sprake van een ongelijke behandeling van cliënt en zijn bedrijf door uw gemeente ten opzichte van de beide buurpercelen.

Namens cliënt wordt u verzocht om het daarheen te leiden dat het perceel Banningstraat 11b op een vergelijkbare wijze wordt bestemd als de buurpercelen Banningstraat 11a en 11c. Concreet betekent dit dat de noordzijde van het perceel (Amersfoortsestraat zijde) de bestemming "Bedrijf" dient te krijgen. De zuidzijde (de kant van de Banningstraat) dient een uitgebreidere (bedrijfs)woning- en tuinbestemming te krijgen, één en ander, ook qua toegestane nok- en goothoogtes, vergelijkbaar met de naastliggende (woon)percelen en rekening houdende met het gegeven dat er niet langer rekening gehouden hoeft te worden met de voormalige invliegfunnel van de vliegbasis. Bijgaand gelieve u aan te treffen een aangepaste verbeelding van de plankaart die hieraan tegemoet zou komen.



	<p>Reactie gemeente:</p> <p>In het geldende bestemmingsplan 'Soesterberg Kom 2007' heeft het perceel de bestemming 'Kwekerij'. Op dit perceel is het kweken van bloemen, planten, struiken en heesters, alsmede detailhandel, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van de in de kwekerij uitgeoefende bedrijvigheid toegestaan. Binnen deze bestemming is bebouwing uitsluitend toegestaan in het op de kaart aangegeven bouwvlak. Dit bebouwingsvlak mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd. Buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste 10% plat glas mag worden gebouwd, met een hoogte van maximaal 1 m. Verder mag de goothoogte van enig gebouw of bouwwerk niet meer dan 5 m bedragen en de bouwhoogte van enig ander bouwwerk niet meer dan 4,5 m bedragen. Verder is hier geen bedrijfswoning toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het terrein bestemd als agrarisch waarbij bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. Hierbij wordt de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch' en de planregels grotendeels 1 op 1 overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De indiener geeft in de inspraakreactie aan dat hij het huidige bedrijfspand wilt uitbreiden naar twee woningen en daarnaast nog twee nieuwe woningen realiseren waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Het achterliggende agrarische deel wil de indiener wijzigen naar 'Bedrijf'.</p> <p>Aan het ingediende kan GEEN medewerking worden verleend. In de eerste plaats is het op de bijgevoegde tekening onduidelijk hoe het bedrijfsgebouwe ontsloten wordt op de openbare weg. In de tweede plaats wordt dit deel grotendeels gekenmerkt door vrijstaande woningen (o.a. Banningstraat 5, 11, 6-A, 8). Een twee-onder-één-kapper past hier dan ook niet in het stedenbouwkundige straatbeeld. Verder staat 1 twee-onder-één-kapper zeer ver naar achter geplaatst, waarbij wel rekening is gehouden met hoofdwaterleiding. Ook aan deze woningen kan geen medewerking worden verleend.</p> <p><b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt NIET aangepast.</b></p>
12.	<p><b>Inspraakreactie:</b></p> <p><b>a. Naar aanleiding van het recent uitgebrachte voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg wordt bezwaar gemaakt tegen in het bijzonder de in het plan (pagina 36 alinea 4.2.3) opgenomen wijzigingsbevoegdheid van B&amp;W om mogelijkheden te creëren om voor een deel van het pand Oude Tempellaan 1 horeca te kunnen toestaan, d.m.v. de voorgestane duiding "horeca tot en met horecacategorie 4".</b></p> <p><b>Horeca categorie 4 is een zware categorie, die veel bezoekers trekken en gepaard gaat met veel overlast en hinder voor de omgeving door geluid van muziek en verkeer en ongewenst gedrag van bezoekers in nachtelijke uren. Wij achten deze voorgenomen bestemming in strijd met het unieke karakter van het onder de Natuurschoonwet vallende landgoed De Oude Tempel, een terrein dat is aangemerkt als landelijk gebied, waarvan de historische waarde door provincie en gemeente wordt erkend. Ook achten wij dit in strijd met de gemeentelijke erkenning van De Oude Tempel als een 'beschermde dorpsgezicht'.</b></p> <p><b>Op dit moment heeft het pand op de Oude Tempellaan 1 de bestemming "kantoren" waarbij sinds sept. 2011 middels een omgevingsvergunning toestemming is verleend om voor een periode van ten hoogste 2 jaar en zes maanden het pand ook gebruikt mag worden als opleidingscentrum en vergadercentrum voor besloten zakelijke en particuliere bijeenkomsten. Helaas wordt dit pand door één van de huidige huurders al enige tijd gebruikt voor o.m. feesten en partijen waarvoor geen vergunning was verleend. De handhaving van de wettelijke bepalingen laat helaas te wensen over, waardoor de buurt al een beeld heeft kunnen krijgen van wat een horecavergunning teweeg zal brengen.</b></p> <p><b>Op het terrein achter het pand De Oude Tempellaan 1 is een wijk gepland van circa 150 woningen. De gemeente heeft aangegeven de ontwikkeling van het bosgebied te willen uitvoeren met oog voor de zichtbare, oude lanenstructuur en te</b></p>

**willen komen tot een groene, duurzame, kwalitatief hoogwaardige woonwijk, met behoud van de natuurlijke bosomgeving. Hieruit blijkt de erkenning van de historische waarde van het terrein De Oude Tempel, een van de weinige kavels die nog in takt zijn aan de in 1653 aangelegde 'Weg der Wegen'. In een dergelijke verkeersluwe omgeving met een kwalitatief hoogwaardige woonwijk, grenzend aan een 'beschermde dorpsgezicht', past geen horeca situatie met lawaai van feesten en partijen en met komend en gaand frequent autoverkeer tot veelal ook ver in de nachtelijke uren. Verzocht wordt met klem om: het perceel Oude Tempellaan 1 geen (geheel of gedeeltelijke) horecabestemming te gaan geven en geen voorwaarden te scheppen voor een toekomstige vergunning "horecacategorie 4" voor het pand Oude Tempellaan 1**

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is in de brief van 27 juni 2012 (van de gemeente) aangegeven dat er op korte termijn geen concreet zicht was op legalisatie van de feesten en partijen aangezien dit in strijd was met de verleende ontheffing en het geldende bestemmingsplan. Het was de bedoeling om feesten en partijen op lange termijn mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg.

Aangezien de gemeente plannen heeft om op het terrein achter Oude Tempellaan 1 een wijk van circa 150 woningen te ontwikkelen, is het niet wenselijk om een mogelijkheid te creëren voor feesten en partijen aan de Oude Tempellaan. De wijzigingsbevoegdheid zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan NIET meer opgenomen worden.

**b. Wij pleiten voor handhaving van de huidige vigerende bestemmingen van het pand. Daar is het pand ooit stedenbouwkundig voor ontworpen.**

Reactie gemeente:

De bestemming van Oude Tempellaan 1 wordt teruggebracht naar 'Kantoren'.

**c. Tevens wordt verzocht om na te gaan hoe deze wezensvreemde intentie in het voorontwerpbestemmingsplan terecht is gekomen. Gezien de historische waarde van zowel het landgoed de Oude Tempel als de Oude Tempellaan en gezien de plannen om dit gebied met respect voor deze historische waarde te gaan ontwikkelen, bevreemdt ons dat een horecaverunning categorie 4 zelfs maar wordt overwogen. Dit roept bij ons de vraag op of het wellicht te maken heeft met voorwaarden die de eigenaar van het pand heeft gesteld bij het ter beschikking stellen van een stuk terrein voor woningbouw en zo ja, of dit een wettelijk geaccepteerde handelswijze is.**

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de bevoegdheid om bestemmingen aan te passen of nieuwe bestemmingen en aanduidingen op te nemen in een bestemmingsplan. Wanneer een nieuwe bestemming of aanduiding wordt opgenomen en deze ingrijpende wijzigingen betreft, kan de gemeente vragen om een ruimtelijke onderbouwing. In het geval van Oude Tempellaan 1 is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat een deel van het complex aangeduid kan worden als horeca. Echter gelijktijdig met de aanvraag zal de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing moeten indienen. In deze ruimtelijke onderbouwing zullen de ruimtelijke effecten op de omgeving en de milieueffecten aangetoond moeten worden. Onder ruimtelijke effecten worden o.a. stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en cultuurhistorische effecten bedoeld. Ook milieueffecten moeten onderzocht worden. Hieronder worden o.a. verstaan geluid, luchtkwaliteit, groen, flora en fauna, bodem en water. Tenslotte moet in een ruimtelijke onderbouwing het maatschappelijk draagvlak worden aangetoond.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing zal het college van Burgemeester en Wethouders een besluit nemen.

	<p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>De wijzigingsbevoegdheid 5 wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en zal NIET meer worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</b>  <b>De bestemming wordt teruggebracht naar 'Kantoren'.</b></p>
13.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  De indiener geeft aan dat tijdens de ontwikkeling van het 'Masterplan Soesterberg' meerdere malen bij het onderwerp 'verplaatsing Evenemententerrein' de mogelijkheid is geopperd de activiteiten die daar plaatsvinden te verhuizen naar de weide aan de Banningstraat ten westen van huize Egghermonde. Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is deze weide bestemd als 'Agrarisch'.  De gemeenteraad van Soest heeft op 15 april 1993 de gronden van Egghermonde aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hier hoort de weide, die meermalen als Manifestatierrein is genoemd, bij. Deze weide maakt deel uit van de 17-eeuwse vakverkaveling van de Amersfoortsestraat welke van een belangrijke cultuurhistorische waarde in Soesterberg is. Recentelijk heeft ook de provincie gekozen voor het benadrukken van de landschappelijkheid van de 'Wegh der Weegen', waartoe de Banningstraat behoort.  Op dergelijke grond horen geen activiteiten als kermis, vakantieontspanning en schaatsen. Daarnaast is de ingang via de Banningstraat naar het dorp de enige toegang die nog iets van het oude dorp laat zien. Voor Soesterberg is deze straat te vergelijken met de 'Kerkebuurt' in Soest. Er is echter de laatste jaren hier al veel vernield en verminkt. Het wordt tijd dat er een beetje voorzichtig wordt omgegaan met onze geschiedenis. Daarom verzoek ik u met klem deze weide te blijven neerzetten als agrarisch gebied.</p> <p>Reactie gemeente:  Het gebied ten westen van huize Egghermonde heeft in het geldende bestemmingsplan Soesterberg Kom 2007 de bestemming 'Agrarische doeleinden' en heeft daarnaast de aanduiding 'beschermd dorpsgezicht'.  In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen dienen alle bestemmingsplannen van de gemeente Soest voor 1 juli 2013 geactualiseerd en gedigitaliseerd te zijn. Hierdoor wordt het gebied van westen van huize Egghermonde in het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg bestemd als 'Agrarisch' en aangeduid met 'beschermd dorpsgezicht'.  Voor dit gebied zijn bij de gemeente nog steeds plannen om het Evenemententerrein in de loop van de tijd hier naartoe te verplaatsen. Voor het juridisch en planologisch mogelijk maken de verplaatsing van het Evenemententerrein naar het terrein ten westen van huize Egghermonde zal mettertijd door de gemeente een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voordat dit nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld, zal de bevolking van Soesterberg geïnformeerd worden over de plannen van de gemeente. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan voor dit terrein ter inzage ligt, in het kader van het voorontwerp en ontwerp, kan hier door een ieder een inspraakreactie en/of zienswijze worden ingediend.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt NIET aangepast.</b></p>
14.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  a. De indiener wijst op het bestemmingsplan 'Soesterberg-Kom 2007' dat door Gedeputeerde staten van de provincie Utrecht is goedgekeurd en waarbij aan het planonderdeel Banningstraat 5 goedkeuring is onthouden. Het gevolg is dat</p>

**voor dit planonderdeel het voorliggende bestemmingsplan Soesterberg-Kom 1987 nog steeds geldend is. Hier is op het betreffende perceel voor ± 60% ingevuld als bedrijfsgrond (categorie BA 60%). De eigenaar Fa. Prinsen uit Austerlitz laat zich niets aan dit plan gelegen liggen en gebruikt de totale perceeloppervlakte, van de schuur achter de woning tot de achtergrens, als bedrijfsruimte. Dit en het feit dat volgens de indiener zulk zwaar transportwerk niet in de kom van Soesterberg thuis hoort, maakt dat ik bezwaar aantekenen tegen de door U voorgenomen uitbreiding.**

Reactie gemeente:

Voor dit perceel Banningstraat 5 is het bestemmingsplan Soesterberg-Kom 1987 geldend en gelden hier de bestemmingen 'Bedrijven (cat. BA) en 'Agrarische doeleinden (hoveniersbedrijf) – categorie Ah'. De bestemming 'Bedrijven (cat. Ba) kent in de voorschriften het feit dat het bebouwingsvlak bebouwd mag worden voor ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage. Op de plankaart staat aangegeven dat maximaal 60% van dit bebouwingsvlak bebouwd mag worden. Op dit perceel is zeer weinig bebouwing aanwezig en het overschrijdt niet de maximale toegestane 60%. Echter het volledig gebruiken van het perceel voor de bedrijfsvoering is toegestaan in het bestemmingsplan.

**b. De nieuwe plankaart stemt niet overeen met het oppervlak 'Bedrijfsgrond' zoals oorspronkelijk is vastgesteld in 1987 voor Banningstraat 5, 7/9 en 11. Voor de gronden van de Banningstraat 7/9 en 11 zijn voor wat dit betreft geen wijzigingen, maar voor Banningstraat 5 is het oppervlak "bedrijfsgrond" nu uitgebreid met het achtergedeelte van de grond, tot aan de Amersfoortsestraat.**

**De laatste correspondentie van de gemeente met de firma Prinsen is van 3 december 2001. Hierin heeft de gemeente Soest voorstellen gedaan om te komen tot een vrijstellingsprocedure tot uitbreiding van de bedrijfsmogelijkheid door de firma Prinsen. Maar dan moest deze op dit voorstel reageren. Hierop is Prinsen nooit ingegaan, terwijl het achterste deel van de grond wel door hem werd gebruikt voor opslag. Hiertegen is door mij meerdere keren geprotesteerd bij de gemeente maar dit heeft nooit geleid tot verdere actie.**

**Nu, met het nieuwe bestemmingsplan, dreigt er een uitbreiding "Bedrijfsgrond" op Banningstraat 5 plaats te vinden. Een situatie die al 15 jaar illegaal plaats vindt. De firma Prinsen wordt aldus beloond voor haar ongeoorloofde handelingen. Met geen woord is er in de procedure om te komen tot het bestemmingsplan gerept over de noodzaak en/of een aanvraag van de firma Prinsen voor uitbreiding.**

Reactie gemeente:

De bestemming 'Bedrijf' op de nieuwe plankaart van het bestemmingsplan Soesterberg stemt inderdaad niet overeen met de plankaart van het bestemmingsplan Soesterberg Kom 2007. Aangezien u later nog een inspraakreactie heeft ingediend (inspraakreactie nummer 27) waarin u aangeeft NIET tegen de vestiging van het bedrijf Schäfer Campers en Caravans te zijn, blijft de grond zodanig als 'Bedrijf' bestemd. De plankaart zal daarop dan ook niet aan worden gepast. Wel krijgt het bestemmingsvlak de aanduiding 'detailhandel volumineus toegestaan' om de handel in campers en caravans mogelijk te maken.

**c. In paragraaf 3.7 van het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg Kom van 2007, op bladzijde 22 laatste alinea staat het volgende aangegeven over bedrijvigheid binnen het plangebied: "Doorgaans betreft het kleinschalige en milieuvriendelijke bedrijven. Hun aanwezigheid is niet negatief te beoordelen zolang hinder voor omwonenden (geluid, stank, stof, extra verkeersaantrekkende) achterwege blijft". Evenwel: Regelmatig transport van bielzen en andere forse spoorwegmaterialen met grote zware vrachtwagens, het laden en lossen, zowel met eigen laad-en losapparatuur op de wagen waardoor de automotor moet blijven draaien, als met een zware vorkheftruck, strookt niet met bovenstaande kwalificaties waaraan het bedrijf moet voldoen. Volgens deze bovenstaande kwalificaties moet dit bedrijf hier zelfs**



	<p><b>vertrekken.</b>  Reactie gemeente:  Over het algemeen leveren bedrijven uit bedrijfs categorie 1 en 2 weinig hinder op voor de omgeving. Wanneer er een vergunning is verleend voor het zich mogen vestigen op een bepaalde locatie is het vervelend wanneer omwonenden er last van hebben. Echter vanuit een bestemmingsplan is hier helaas weinig aan te doen. Het komt dan aan op overlastmeldingen en verzoeken om handhaving.</p> <p><b>d. De gronden langs de Banningstraat liggen pal op de kern van het dorp en zouden moeten worden gereserveerd voor woningbouw. Nu zijn er woningbouwplannen achter het Kontakt der Kontinenten, met gevolg dat bezoek aan de Rademakerstraat per auto gebeurt, terwijl vanuit de Banningstraat de fiets of de benenwagen een prima vervoermiddel is. Wordt deze uitbreiding van bedrijfsgrond nu gerealiseerd, dan is dit bedrijf nooit meer te verplaatsen. Het is niet te begrijpen dat getracht wordt bedrijven op Soesterberg Noord te verplaatsen naar een nieuw bedrijventerrein aan de Richelleweg en dit bedrijf in Soesterberg Kom mogelijkheid krijgt uit te breiden. Een dergelijk bedrijf hoort niet op de Banningstraat thuis, maar op een industriegebied en mag dan ook niet uitgebreid worden.</b></p> <p>Reactie gemeente:  De gemeente Soest is samen met de gemeente Zeist en Provincie Utrecht bezig aan de herontwikkeling van de voormalige Luchtmachtbasis. Op de voormalige luchtmachtbasis worden ten noorden van het bedrijventerrein Soesterberg Noord woningen ontwikkeld. Om aansluiting te krijgen op het dorps hart van Soesterberg wordt een deel van het bedrijventerrein geherstructureerd waarbij tussen de voormalige vliegbasis en de Amersfoortsestraat woningen worden ontwikkeld. Bedrijven kunnen zich onder andere vestigen op het nieuwe bedrijventerrein Richelleweg. De gemeente kan niet verplichten dat bedrijven zich verplaatsen naar bepaalde locaties. Voor het verplaatsen van bedrijven speelt veelal een financiële vergoeding een belangrijke rol.</p> <p><b><i>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.  Het perceel Banningstraat 5 met de bestemming 'Bedrijf' krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'volumineuze detailhandel toegestaan'.</i></b></p>
15.	<p><b>Inspraakreactie:</b></p> <p><b>a. Indiener geeft aan dat volgens de verbeelding op het betreffende perceel, Oude Tempellaan 1, de bestemming 'Horeca' rust, geregeld in artikel 11 van de regels. Hier is toegestaan horeca in categorie 1 en 2 van de staat van horeca-activiteiten in bijlage 6.</b></p> <p>Reactie gemeente:  In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Oude Tempellaan 1 de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierin zijn maatschappelijke voorzieningen op het o.a. het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding en openbare dienstverlening toegestaan. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is horeca NIET toegestaan.</p> <p><b>b. Ingevolge de aanduiding op de verbeelding is voorts een wro-zone-wijzigingsgebied-5 op een deel van de bestaande bebouwing gelegd. Geheel duidelijk is dit niet: zelfs met maximale vergroting op het beeldscherm lijkt een gedeelte van de bestaande bebouwing voor wijziging van de bestemming in aanmerking te komen; is een zeer klein, centraal gelegen deel van de bestaande bebouwing vallend onder de wijzigingsbevoegdheid; en is die wijzigingsbevoegdheid tevens van toepassing op een groter, thans nog onbebouwd gedeelte van de grond. Deze onduidelijkheid zou dienen te worden opgeheven door een helderder uitvoering van de verbeelding dan thans het geval is.</b></p>

Reactie gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid slaat op een deel van de bebouwing als ook op een onbebouwd deel. Waarbij het onbebouwde deel gebruikt kan worden als terras voor het bebouwde deel.

**c. Op de wijzigingsbevoegdheid is van toepassing artikel 34.9 van de regels. Volgens artikel 11 lid 2 mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, tot een maximum van 40%. Hoewel het gezien de grillige vorm van de gebouwen niet eenvoudig is om vast te stellen welk percentage van het bestemmingsvlak thans reeds bebouwd is, is de omgrenzing van het westelijk deel van het wijzigingsgebied een aanwijzing, dat er een uitbreiding van de bebouwing mogelijk wordt, als uw college van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zou gaan maken. Er moet derhalve niet alleen rekening gehouden worden met de overlast van een horecabestemming categorie 4 in de huidige vorm, doch ook met de kennelijk beoogde uitbreidingsmogelijkheid.**

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan is inderdaad de mogelijkheid opgenomen om 40% van het bestemmingsvlak te mogen bebouwen. Wanneer deze 40% nog niet is gehaald, mag hier inderdaad een uitbreiding van de bebouwing plaatsvinden. In een later stadium kan bij het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid ook als 'Horeca' bestemd worden.

**d. Het college heeft eerder, door middel van een afwijking van de voorschriften van de vigerende bestemming, het gebruik van de bestaande opstallen mogelijk gemaakt ten behoeve van besloten feesten en partijen. De omwonenden hebben dat wel gemerkt! De verleende afwijking van het toegestane gebruik is van tijdelijke aard geweest, en geëindigd op 5 oktober 2012. Van een beperking van het afwijkende gebruik tot besloten zakelijke en particuliere bijeenkomsten was geen sprake: de door uw college eveneens verleende exploitatievergunning voor het tijdelijk gebruik van het kantorencomplex stelde daaromtrent weliswaar voorwaarden, doch die werden in de praktijk door de vergunninghouder/exploitant (Dutch Bizz VOF) genegeerd. Een ieder kon de ruimten huren voor feesten en partijen, met (versterkte) muziek die ook buiten het gebouw ten gehore werd gebracht. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een aanschrijving/handhaving. De omwonenden hebben zich herhaaldelijk beklagd bij uw college; bij ambtelijke diensten; bij de politie over de geluidsoverlast, maar hebben daarin geen gehoor gevonden. De politie weigerde vaak zelfs een notitie in het dagjournaal te maken; de aanbeveling van de gemeente om 112 te bellen is onjuist, aangezien die voor deze vormen van overlast niet gebruikt mag worden; en ondanks het feit dat in de begunstigingsperiode tot 5 oktober slechts een beperkt aantal feesten en partijen waren toegestaan, namelijk degene die reeds in februari 2012 op de planning stonden, gingen de feesten gewoon door en werden er ook nieuwe boekingen gedaan.**

**Een formalisering van het tijdelijk via een afwijking toegestane gebruik ontmoet op grond van de ervaringen uit het verleden onoverkomelijke bezwaren. Horecacategorie 4 betekent, zoals uit de planregels blijkt, dat de gronden en gebouwen mogen worden gebruikt voor zalenverhuur, partycentrum, regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek- en dansevenement, een dancing, een discotheek, een bar/nachtclub en casino of amusementscentrum met horeca. Verder was tijdens de tijdelijke afwijking geen alcoholvergunning van kracht. Kortom: de omwonenden hebben geen enkel vertrouwen dat een formalisering zoals thans door middel van artikel 34.9 mogelijk zou worden gemaakt, in aanvaardbare mate de hinder en overlast voor hen zouden kunnen beperken. Integendeel: waar er eerst nog voorwaarden golden voor het beperkte en tijdelijke afwijkende gebruik, respectievelijk de exploitatievergunning, zal daarvan na het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid geen sprake meer zijn.**

**Artikel 34.9 van de Regels vermeldt onder welke voorwaarden het college gebruik mag maken van de bevoegdheid om de functieaanduiding voor de horecabestemming voor de Oude Tempellaan 1 te veranderen in die van horeca tot en met horeca categorie 4. Cliënten zijn van oordeel dat deze voorwaarden volstrekt ontoereikend zijn om te voorkomen dat een onevenredige aantasting van de leefomgeving ontstaat. Met name dient hierbij gedacht te worden aan geluidsoverlast. Gezien de korte afstand tussen de horecalocatie en de woningen van de bewoners van de Oude Tempellaan moet met zekerheid worden aangenomen dat bijvoorbeeld de ook mogelijk gemaakte disco-activiteit tot een onaanvaardbare aantasting van de leefsituatie gaat leiden. Wel heeft de tekst oog voor onevenredige schade voor het milieu, de bodem en de cultuurhistorische waarde, maar de bewoners die direct naast de locatie liggen, tellen kennelijk niet mee. In dit verband is het tekenend, dat in de toelichting pagina 36, onder onderdeel 4.2.3, laatste alinea, wordt gemeld dat het pand Oude Tempellaan 1 "grotendeels wordt gebruikt voor cursussen en bijeenkomsten. Een deel van het pand wil CZN verhuren aan Dutch Bizz voor feesten en partijen." In de eerste plaats wordt hierbij onvermeld gelaten dat die bruiloften en partijen al, overigens in strijd met de voorwaarden waaronder een afwijking van het bestemmingsplan werd toegestaan, hebben plaatsgevonden tot 5 oktober 2012, maar tevens wordt verzuimd te melden dat die tot veelvuldige klachten hebben geleid van de omwonenden. Nu wordt gesuggereerd dat er sprake is van een positieve bestemming van een reeds langer bestaand afwijkend gebruik. Cliënten achten deze passage ronduit misleidend, met name omdat daarbij niet wordt vermeld dat het afwijkende gebruik reeds tot vele klachten aanleiding heeft gegeven. Dat die klachten uw college kennelijk niet hebben bereikt, is bepaald opmerkelijk. Voor de omwonenden geldt dat zij zich niet aan de indruk kunnen onttrekken dat de gemeente de klachten niet heeft willen horen. De omwonenden verlangen dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 34.9, voor wro-zone-wijzigingsgebied-5 uit het bestemmingsplan wordt gehaald. Zij zijn van oordeel dat er sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van hun leefgebied die niet kan worden voorkomen door het opnemen van nadere voorwaarden voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. In dat geval behoort die wijzigingsbevoegdheid integraal te worden geschrapt. Een door het verleden bekende aantasting van de leefbaarheid die het gevolg zou zijn van artikel 34.9 dient niet geformaliseerd te kunnen worden.**

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is in de brief van 27 juni 2012 (van de gemeente) aangegeven dat er op korte termijn geen concreet zicht was op legalisatie van de feesten en partijen aangezien dit in strijd was met de verleende ontheffing en het geldende bestemmingsplan. Het was de bedoeling om feesten en partijen op lange termijn mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg.

Aangezien de gemeente plannen heeft om op het terrein achter Oude Tempellaan 1 een wijk van circa 150 woningen te ontwikkelen, is het niet wenselijk om een mogelijkheid te creëren voor feesten en partijen aan de Oude Tempellaan. De wijzigingsbevoegdheid zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan NIET meer opgenomen worden.

**Conclusie:**

**Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.**

**De wijzigingsbevoegdheid 5 wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en zal NIET meer worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.**

**16. Inspraakreactie:**  
**Indiener geeft aan dat aan de A. van Leeuwenhoeklaan acht woningen (percelen), allen hoekwoningen, zijn gelegen aan de**

	<p><b>straatkant, die een identieke perceel vorm en indeling hebben. Vier daarvan, de meest noordelijke, hebben aan de linker-voorzijde (aan de straatkant) een deel wat bestemd is als wonen/verkeer.</b></p> <p><b>Bij de vier zuidelijke percelen is datzelfde (vergelijkbare) deel bestemd als tuin. De indiener zou graag zien dat deze ongelijkheid wordt opgeheven en dat de bestemming voor de vier zuidelijke percelen, of tenminste die van de indiener, wordt gewijzigd in wonen.</b></p> <p>Reactie gemeente: Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is een verschil tussen de percelen Antonie van Leeuwenhoeklaan 15, 29, 43 en 57 en de percelen Antonie van Leeuwenhoeklaan 71, 89, 107 en 125. Bij de percelen Antonie van Leeuwenhoeklaan 15, 29, 43 en 57 zijn delen van het voorerf bestemd als 'Verkeer' en 'Wonen'. De bestaande bebouwing (garages/bergingen) is hier bestemd als 'Wonen' en het onbebouwde deel is bestemd als 'Verkeer'.</p> <p>Bij de percelen Antonie van Leeuwenhoeklaan 71, 89, 107 en 125 zijn delen van het voorerf bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. De bebouwing is hier bestemd als 'Wonen' en het onbebouwde deel is bestemd als 'Tuin'.</p> <p>Om deze ongelijkheid op te heffen wordt het voorerf bij al deze woningen bestemd als 'Tuin'. De bestaande garages/bergingen aan de zijgevel van de woningen zullen bestemd worden als 'Wonen'.</p> <p><b>Conclusie:</b> <b>De verbeelding wordt op aangepast bij de percelen Antonie van Leeuwenhoeklaan 15, 29, 43 en 57.</b></p>
17.	<p><b>Inspraakreactie:</b></p> <p><b>a. Indiener maakt bezwaar tegen het handhaven van de bestemming 'Horeca' op het perceel Rademakerstraat 6. De gemeente heeft in 2009 ontheffing verleend voor het toestaan van horeca aan Rademakerstraat 8 en 10. Hierdoor komt aan noordzijde van de Rademakerstraat, over een breedte van circa 200 meter, het percelen c.q. panden met de bestemming 'Horeca' op vijf.</b></p> <p>Reactie gemeente: In het geldende bestemmingsplan Soesterberg Kom heeft het perceel Rademakerstraat 6 de bestemming 'Horeca'. Deze bestemming is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg. De gemeente Soest heeft door het stedenbouwkundig-adviesbureau Bro een distributief planologisch onderzoek uit laten voeren waaruit is gebleken dat de hoeveelheid horeca aan de noordkant van de Rademakerstraat geen probleem is voor een kern van de grootte van Soesterberg.</p> <p><b>b. Indiener maakt bezwaar tegen de in het uitgewerkte 'Masterplan' gehanteerde zogenaamde haltermodel. Deze gepresenteerde vorm van detailhandel/winkels aan de zuidzijde van de Rademakerstraat heeft geen enkele kans van slagen. Dit model is in heel Nederland niet succesvol gebleken als er niet aan beide zijden van de 'halter' gewinkeld wordt. Als het wel succesvol is, gaat het om steden/dorpen met circa 50 tot 60.000 inwoners.</b></p> <p>Reactie gemeente: Zoals aangegeven heeft de gemeente Soest een distributief planologisch onderzoek uit laten voeren en hieruit is gebleken dat een haltermodel met aan de noordkant horeca en zuidkant detailhandel kans van slagen heeft.</p> <p><b>c. Indiener verzoekt de principeraanvraag dat samen met Plus Vastgoed is opgesteld, op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarom wordt verzocht om aan het perceel Rademakerstraat 6 de aanduiding 'Supermarkt' toe te voegen. Achterliggend gebied te bestemmen voor deels parkeren, aangevuld met wonen (bijvoorbeeld een aantal</b></p>

	<p><b>seniorenwoningen) of wellicht een kinderopvang.</b></p> <p>Reactie gemeente:  In het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg is het niet mogelijk om op Rademakerstraat 6 een supermarkt te realiseren. Om de realisatie van een supermarkt en woningen mogelijk te maken aan de Rademakerstraat wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg. Met de aanduiding van 'wijzigingsbevoegdheid 5' kan het college van B&amp;W medewerking verlenen voor het oprichten van een supermarkt en de bestemming wijzigen naar 'Centrum'.</p> <p>De eigenaar/aanvrager moet, voordat de bestemming wordt gewijzigd, een ruimtelijke onderbouwing opstellen. In een ruimtelijke onderbouwing moet o.a. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst verzekerd worden, er moet voldaan worden aan de parkeernormen die opgenomen zijn in de 'Nota parkeernormen en parkeerfonds', de parkeerbehoefte moet op eigen terrein plaatsvinden en er mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van verkeer ontstaan. Door middel van alle wettelijke onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade ontstaat voor het milieu (o.a. onderzoeken op het gebied van geluid en externe veiligheid), bodem en cultuurhistorische waarden, een planschaderisico-analyse moet worden uitgevoerd en bij omwonenden en belanghebbenden dient een maatschappelijk draagvlak te zijn gecreëerd.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>Het gebied achter Rademakerstraat 6 wordt aangeduid met wijzigingsbevoegdheid 5 zodat er een supermarkt en woningbouw mogelijk is</b></p>
18.	<p><b>Inspraakreactie:</b></p> <p><b>a. De indiener geeft aan dat tussen hem en de gemeente op 11 mei 2006 een overeenkomst is gesloten waar in artikel 2.1. is overeengekomen dat de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een bruidssuite, gelegen achter het Cenakel, ter grootte van 5.10 bij 2.70 meter. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat de vigerende regeling hotelclassificaties eerst een bruidssuite mogelijk maakt bij een minimale oppervlaktemaat van 22m 2 , inclusief sanitaire ruimte. De indiener ziet deze gestandaardiseerde landelijke maatvoering van 22m 2 voor de te realiseren bruidssuite graag opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan, teneinde op adequate wijze onze op 11 mei 2006 overeengekomen rechten te kunnen uitoefenen.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Volgens de overeenkomst tussen Conferentiehôtel Kontakt Der Continenten en de gemeente Soest van 11 mei 2006 zal in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen worden om achter het Cenakel een bruidssuite te realiseren. De bestaande schuur achter het Cenakel zal daarom in het ontwerpbestemmingsplan bestemd worden als 'Horeca' met de aanduiding 'uitsluitend bruidssuite toegestaan'.</p> <p><b>b. De indiener geeft aan dat de gemeente planologische medewerking zou verlenen, zoals opgenomen in artikel 2.2 van de overeenkomst van 11 mei 2006, aan een wijzigingsbevoegdheid naar een woon- of kantoorbestemming met betrekking tot het Cenakel in het nieuwe bestemmingsplan.</b></p> <p>Reactie gemeente:  In het geldende bestemmingsplan Soesterberg Kom heeft het Cenakel de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn woningen en/of kantoren niet toegestaan.</p>

	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg heeft het Cenakel de bestemming 'Horeca' gekregen en ook is binnen deze bestemming niet mogelijk om hier woningen en/of kantoren te realiseren.</p> <p>Om woningen en/of kantoren mogelijk te maken, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg opgenomen. Met de aanduiding van 'wijzigingsbevoegdheid 6' kan het college van B&amp;W medewerking verlenen voor het toestaan van woningen of kantoren.</p> <p>Wanneer Conferentiehôtel Kontakt Der Kontinenten de bestemming wil wijzigen zal deze hiervoor een ruimtelijke onderbouwing moeten opstellen. In een ruimtelijke onderbouwing moet o.a. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst verzekerd worden, er moet voldaan worden aan de parkeernormen die opgenomen zijn in de 'Nota parkeernormen en parkeerfonds', de parkeerbehoefte moet op eigen terrein plaatsvinden en er mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van verkeer ontstaan. Door middel van alle wettelijke onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade ontstaat voor het milieu (o.a. onderzoeken op het gebied van geluid en externe veiligheid), bodem en cultuurhistorische waarden, een planschaderisco-analyse moet worden uitgevoerd en bij omwonenden en belanghebbenden dient een maatschappelijk draagvlak te zijn gecreëerd.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>De bestaande schuur achter het Cenakel wordt bestemd als 'Horeca' met de aanduiding 'uitsluitend bruidssuite toegestaan' en</b>  <b>Het Cenakel zal aangeduid worden met wijzigingsbevoegdheid 6.</b></p>
19.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>De indiener geeft aan dat tussen hem en de gemeente op 11 mei 2006 een overeenkomst is gesloten waar in artikel 2.1. is opgenomen dat de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen aan het overkappen/bebouwen van het terras bij het restaurant zulks ter vergroting van het bestaande restaurant bij Kontakt der Kontinenten. Medewerking hieraan is noodzakelijk aangezien er nu een gebrek aan ruimte is bij de restauratieve voorzieningen van Kontakt der Kontinenten. De indiener wil een uitbreiding van 220 m2 van het restaurantoppervlak in het nieuwe bestemmingsplan, onder uitbreiding van gelijktijdig verloren gegaan terrasoppervlak.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Volgens de overeenkomst tussen Conferentiehôtel Kontakt Der Kontinenten en de gemeente Soest van 11 mei 2006 zal in een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen worden om het bestaande terras te overkappen/bebouwen ter vergroting van het bestaande restaurant. Voor het overkappen/bebouwen van het bestaande terras zal het bouwvlak vergoot worden waardoor de bouw hiervoor mogelijk wordt gemaakt.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>Het bouwvlak van het hotel wordt vergroot.</b></p>
20.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>a. Voor het terrein geldt het vigerende bestemmingsplan Amersfoortsestraat (artikel 7 met de bestemming 'Bedrijven, cat. BA). De indiener gaat er vanuit dat deze bestemming en de bebouwingsvoorschriften alsmede de mogelijkheid voor het</b></p>

**kunnen realiseren van een bedrijfswoning onverkort overgezet/omgezet wordt in het nieuwe BP.**

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Amersfoortsestraat is 1 maximaal 1 vrijstaande bedrijfswoning mogelijk. Er is indertijd één bedrijfswoning gerealiseerd in het geldende bestemmingsplan (Richelleweg 3). Deze woning is, aangezien deze een andere eigenaar heeft, niet meer aan te merken als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan wordt echter NIET de mogelijkheid opgenomen voor een bedrijfswoning. Deze is indertijd al gerealiseerd en afgestoten.

**b. De gemeente heeft aangegeven bij brief d.d. 31 maart 1997 en bij brief d.d. 2 juni 2009 dat het college wilde meewerken de bestemming aan te passen (middels toevoeging: "autobedrijf toegestaan ") en dat derhalve garage/autobedrijven als activiteit toegestaan zouden worden. Bij een eerst volgende gelegenheid zou dit opgenomen worden in een nieuw bestemmingsplan.**

Reactie gemeente:

In de brief van 21 maart 1997 is onder voorbehoud medewerking toegezegd door het college van B&W alhoewel detailhandel daar niet is toegestaan. De gemeente wil op de desbetreffende locatie geen detailhandel en zal in het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet de mogelijkheid opnemen voor detailhandel op Richelleweg 1.

**c. Per brief d.d. 2 juni 2009 heeft het college laten weten dat in een nieuw op te stellen postzegelbestemmingsplan de helft van het terrein via een wijzigingsbevoegdheid "volumineuze detailhandel" als extra bestemming zou kunnen krijgen en dat het andere deel "garagebedrijf/verkooppunt van brandstoffen" zal krijgen e.e.a. om de verplaatsing van het automobielbedrijf te faciliteren.**

Reactie gemeente:

In de brief van 2 juni 2009 is het volgende aangegeven: 'indien alle partijen tot een akkoord komen, zal er voor het perceel een postzegelbestemmingsplan opgesteld worden, dat de verplaatsing van het garagebedrijf faciliteert'. Voor zover bekend zijn alle partijen: de gemeente, garagebedrijf Ekris en de heer v.d. Wurf niet tot overeenstemming gekomen omtrent de verplaatsing van het garagebedrijf. De mogelijkheid voor 'volumineuze detailhandel' zal dan ook niet opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

**d. De burens (het Wooncentrum) van de indiener aan de gemeente aangegeven hun terrein te willen herstructureren en in te richten. De gemeente heeft toen te kennen gegeven het liefst een integrale ontwikkeling te wensen op beide kavels. Ook hieraan wil de indiener medewerking verlenen echter tot op heden is er nog geen overeenstemming bereikt tussen de partijen (indiener en het Wooncentrum). Wellicht is het voor de gemeente te overwegen om een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen voor beide kavels gezamenlijk. Hierdoor blijft een door de gemeente gewenste ontwikkeling mogelijk.**

Reactie gemeente:

Op dit moment zijn er teveel onduidelijkheden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Zo is de hoeveelheid bouwmassa die men wil realiseren nog niet bekend. Dit moet enigszins bekend zijn voordat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

**e. De indiener gaat er vanuit dat de voorgestelde nieuwe bebouwings- en gebruiksvoorschriften van het nieuwe bestemmingsplan in detail niet in ongunstige zin afwijken van het vigerende bestemmingsplan zoals: bouwhoogte, bebouwingspercentage, mogelijkheid realisatie bedrijfswoning, parkeerplaatseisen alsmede de twee in- en uitritten.**

	<p>Reactie gemeente:  Om de bestaande bedrijven toch te kunnen laten groeien en te zorgen dat er nieuwe bedrijvigheid gevestigd kan worden, wordt het bebouwingspercentage verhoogd naar 70%. In het voorontwerpbestemmingsplan bedraagt dit nu 60%. De goothoogte wordt maximaal 7 meter, net zoals in het geldende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte wordt op 11 meter gesteld. In het geldende bestemmingsplan is er geen maximale bouwhoogte opgenomen.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan Amersfoortsestraat is maximaal één vrijstaande bedrijfswoning mogelijk. Er is indertijd echter 1 bedrijfswoning gerealiseerd in het geldende bestemmingsplan (Richelleweg 3). Deze woning is, aangezien deze een andere eigenaar heeft, niet meer aan te merken als bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan wordt echter NIET de mogelijkheid opgenomen voor een bedrijfswoning. Deze is echter indertijd al gerealiseerd en afgestoten.</p> <p>De parkeerplaatseisen zijn door de gemeenteraad op 18 februari 2010 vastgesteld in de nota ` Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening)'. Deze nota geldt dan ook voor het nieuwe bestemmingsplan. Dit jaar wordt gewerkt aan een nieuwe parkeernota. Het kan zijn dat de parkeereisen nog wijzigen.</p> <p>In- en uitritten worden niet opgenomen op de verbeelding van een bestemmingsplan en worden dus ook niet geregeld in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p><b>f. Indien er gaat ervan uit dat de voorgestelde woonbestemming op de hoek Richelleweg 3/W. Stuitlaan er niet toe zal leiden dat het huidige gebruik en de nieuwe voorgestelde bestemmingen er door belemmerd zullen worden.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Op het terrein van de indiener zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 toegestaan. Activiteiten uit deze categorieën horen geen belemmering voor de naastgelegen woningen op te leveren.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast, maar niet als gevolg van deze reactie.</b>  <b>Als ambtelijke aanpassing worden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op de verbeelding het bebouwingspercentage verhoogd tot 70% en;</li> <li>- op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven.</li> </ul>
21.	<p><b>Inspraakreactie:</b></p> <p><b>a. Indien er maakt bezwaar tegen de bestemmingen van Rademakerstraat 20, 22, 24, 26, 28, 97, 99 en 101. Al deze percelen hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' gekregen, met uitzondering van het achterste gedeelte van Rademakerstraat 28 dat de bestemming 'Kantoor' heeft. Alle gronden met de bestemming 'Detailhandel' vallen in 'Wro zone-wijzigingsgebied 2'; dit houdt in dat de gemeente bevoegd is om, indien gewenst, de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in 'Kantoor' en of 'Wonen'. De wijzigingsbevoegdheid geeft echter aan dat de bestemming 'Detailhandel' (dus op de begane grond) gewijzigd kan en mag worden in 'Wonen' en/of 'Kantoor'. Geldt deze wijzigingsbevoegdheid ook voor de verdiepingen waar immers alleen gewoond mag worden? De verdiepingen van de percelen 22, 24, 26 en 28 zijn op dit moment allen in gebruik als kantoorruimte en zouden dus in strijd zijn met voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg.</b></p> <p>Reactie gemeente:  In het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg mag de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd worden in 'Wonen' of 'Kantoor'. Aangezien</p>



detailhandel op de begane grond is toegestaan kan dit middels de wijzigingsbevoegd gewijzigd worden in 'Wonen' of 'Kantoor'. Dit geldt niet voor de bovenverdieping waar al 'Wonen' is toegestaan.  
De indiener vraagt hoe het dan zit met de bovenverdiepingen die al in gebruik zijn als kantooruimte. Dit is volgens hem in strijd met het nieuwe bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Soesterberg-Kom 2007' zijn binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' 'woningen, bovenwoningen en kantoren' toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook opgenomen worden dat op de bovenverdiepingen kantoren zijn toegestaan.  
De wijzigingsbevoegdheid gaat dus over het wijzigen van 'Detailhandel' naar 'Wonen' of 'Kantoor'.

**b. Rademakerstraat 28 bestaat uit de volgende onderdelen:**

**28A/B: gehele achterste gedeelte; begane grond en verdieping bestemming 'Kantoor'.**

**28C/D: gehele verdieping aan straatzijde; in gebruik (geweest) als kantoor**

**28E/F: winkelpanden (groenteman en bloemenzaak)**

**28G/H: winkelpanden (tijdelijk) in gebruik geweest als kantoor.**

**Met dit (gehele) pand is de indiener bezig met planontwikkeling welke niet overeenkomt met de huidige bestemmingen. De indiener is in gesprek met de gemeente om te onderzoeken of dit wellicht geschikt zou zijn voor een onderwijslocatie. Teneinde in de toekomst dit pand ook mogelijk te kunnen gebruiken voor andere bestemmingen als kantoor en/of detailhandel, verzoekt de indiener, voor dit pand nr. 28 om een ruimere bestemmingsomschrijving welke ook andere ontwikkelingen mogelijk maken. Wellicht is een ruimere wijzigingsbevoegdheid al voldoende?**

Reactie gemeente

Aangezien er op dit moment gesprekken plaatsvinden tussen de indiener en de gemeente Soest is het nog niet helemaal duidelijk welke panden mogelijk gebruikt gaan worden voor onderwijs. Wanneer er meer duidelijkheid is, kunnen bepaalde panden of delen ervan aangeduid worden met de bestemming 'Maatschappelijk' of een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Maatschappelijk' krijgen.

**c. De werkelijke situatie stemt niet overeen met de werkelijke (gebruiks)situatie van Rademakerstraat 22 t/m 28. De indiener verzoekt de werkelijke situatie op te nemen op de verbeelding.**

Reactie gemeente:

De werkelijke gebruikssituatie zal voor zover mogelijk worden opgenomen op de verbeelding.

**Conclusie:**

**Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.**

**In de planregels bij 'Detailhandel' worden kantoren op de verdiepingen toegestaan.**

**Op de verbeelding wordt zo veel de werkelijke situatie opgenomen.**

**22. Inspraakreactie:**

**a. Indiener maakt bezwaar tegen het bebouwen van het Evenemententerrein met het toekomstig dorpsgebouw.**

Reactie gemeente:

In de Uitwerking Masterplan Soesterberg (vastgesteld door de gemeenteraad 4 oktober 2010) is opgenomen om op het Evenemententerrein het dorpshart voor Soesterberg te creëren. Op dit terrein is het de bedoeling dat er de volgende functies worden gerealiseerd: wonen (met zorg), detailhandel, recreatie en parkeren. Daarnaast is het de bedoeling om er een sociaal-cultureel centrum te realiseren. In het klankbordgroepoverleg voor de Campuszone is over de invulling van het Evenemententerrein uitvoerig gesproken en op

basis van deze uitkomsten heeft de meerderheid van de klankbordgroep ingestemd met de bebouwing van het Evenemententerrein. Om het bovenstaande juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De inwoners van Soesterberg zullen over de bestemmingsplanprocedure schriftelijk worden geïnformeerd. Gedurende de bestemmingsplanprocedure kan een ieder een inspraakreactie en/of een zienswijze indienen.

**b. Indiener vraagt naar de mogelijkheden om in de Marechauseekazerne een sociaal-cultureel centrum met horecavoorzieningen te maken.**

Reactie gemeente:

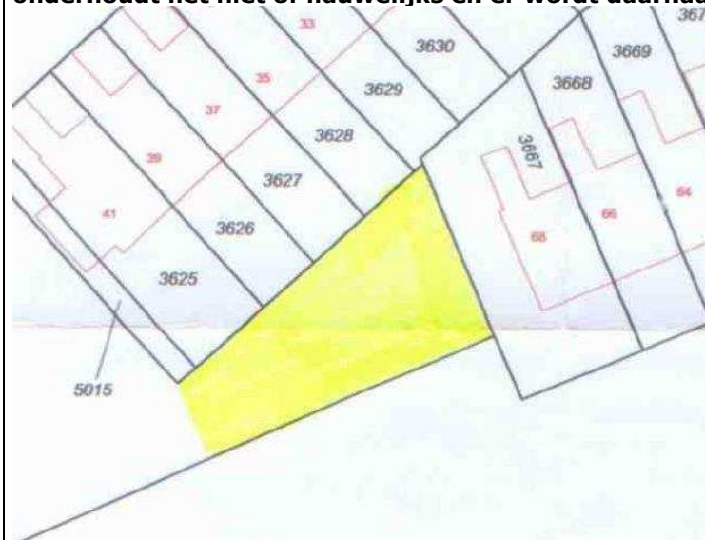
De Marechaussee is in eigendom van Defensie. Om dit gebouw met omliggende gronden in eigendom te krijgen, dient dit gekocht te worden. De gemeente heeft thans niet de financiële middelen om dit gebouw met omliggende gronden te kopen. Ook zullen met de verbouwing van Marechauseekazerne veel kosten gemoeid zijn. Daarom is de Marechauseekazerne geen optie voor de vestiging van het sociaal-cultureel centrum.

**Conclusie:**

**Het bestemmingsplan Soesterberg wordt NIET aangepast.**

**23. Inspraakreactie:**

**De indiener is woonachtig op Rademakerstraat 68 (perceelsnummer 3667) en wil het geel gearceerde gebied op de onderstaande tekening kopen en het inrichting als tuin. De grond is eigendom van de gemeente Soest maar deze onderhoudt het niet of nauwelijks en er wordt daarnaast regelmatig illegaal afval (ook tuinafval) gestort.**



	<p>Reactie gemeente:  Het gebied dat de indiener wil kopen maakt onderdeel uit van het structurele wijkgroen van Soesterberg. Het gebied is ingericht met bomen en onderbegroeiing met een bosachtig karkater. Deels is het gebiedje vrij van onderbegroeiing en bepalen de bomen het beeld. Daarnaast ligt tussen het openbaar groen en het betreffende perceel (Rademakerstraat 68) een achterpad. Dit achterpad geeft toegang tot naast- en achterliggende percelen.  Het geel gearceerde gebied zal om de bovenstaande redenen dan ook niet verkocht worden.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt NIET aangepast.</b>  <b>Het geel gearceerde gebied wordt NIET verkocht.</b></p>
24.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>De indiener van de inspraakreactie wil de detailhandelsactiviteiten aan Buys Ballotlaan 1-3 uitbreiden. Voor deze uitbreiding wil indiener het perceel aan Generaal Winkelmanstraat 142 kopen. Het verzoek is dan om de bestemming van het perceel Generaal Winkelmanstraat te wijzigen van 'Wonen' naar 'Detailhandel'.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Aan het wijzigen van de bestemming van Generaal Winkelmanstraat 142 van 'Wonen' naar 'Detailhandel' wordt GEEN medewerking verleend. In de eerste plaats is dit een ongewenste uitbreiding van detailhandel. Detailhandel wordt dan gesitueerd tussen andere woningen. Door aan- en afvoer, eventuele koel- en vriesinstallaties en mogelijk meer verkeer kan dit het woongenot van de omwonenden aantasten.  In de tweede plaats is er door adviesbureau BRO, in opdracht van de gemeente Soest, een distributief planologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat voor een verbetering van het dorp Soesterberg uitbreiding van het winkelareaal plaats moet vinden op de Rademakerstraat en niet in de kleine winkelcentra zoals de Buys Ballotlaan.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt NIET aangepast.</b>  <b>De bestemming van Generaal Winkelmanstraat wordt NIET gewijzigd.</b></p>
25.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>Bij Apollo 135 is buiten medeweten van de bewoners door de aannemer een berging geplaatst waarvoor geen vergunning was verleend. Aangezien er mogelijkheden tot legalisatie bestaat voor de zonder vergunning gebouwde berging wordt verzocht om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen (met de bestemming 'wonen' op het zijerf) zodat de berging behouden kan blijven, dan wel dat zij hier in de toekomst een nieuwe berging kunnen oprichten.</b></p> <p>Reactie gemeente:  Uit de inspraakreactie wordt niet helemaal duidelijk hoe een aannemer een berging heeft kunnen plaatsen zonder vergunning. Eigenaren van een woning willen over het algemeen de bouwvergunning hebben voor hun eigen administratie. Per abuis is de berging in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hiermee zijn vanuit de gemeente verwachtingen gewekt dat de berging hiermee gelegaliseerd wordt. Aangezien er verwachtingen zijn gewekt, wordt de berging als bijbehorend bouwwerk opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt deze hiermee gelegaliseerd.</p>

	<p>Conclusie: <b>Het bestemmingsplan wordt NIET aangepast.</b></p>
26	<p><b>Inspraakreactie:</b> <b>In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het dorpshuis in Soesterberg (Dorpsplein 17) de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' opgenomen. Deze bestemming is irreëel aangezien in de komende planperiode op deze locatie woningbouw wordt gerealiseerd. Het verzoek is dan ook om in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming op te nemen waarmee recht wordt gedaan aan de geplande woningbouwontwikkelingen en dat voor die ontwikkelingen ook de gewenste planologische ruimte wordt geschapen.</b></p> <p>Reactie gemeente: Per abuis is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen voor de toekomstige bebouwing van het dorpshuis in het voorontwerpbestemming Soesterberg. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld. Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' zal grotendeels bestemd worden als 'Wonen'. Er zal een bouwvlak opgenomen worden waarin de bebouwing plaats moet vinden en er zullen maximale bouwhoogten van 11 en 14 meter opgenomen worden. Een klein deel van de bestemming 'Maatschappelijk' zal bestemd worden als 'Verkeer'. Het betreft hier de gronden direct gelegen achter de woningen Generaal Winkelmanstraat 6 tot en met 12 en langs het erf van Generaal Winkelmanstraat 6. De ruimtelijke onderbouwing van het realiseren van woningbouw aan het Dorpsplein is opgenomen als bijlage 4 bij de planregels.</p> <p><b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b> <b>De bestemming van het Dorpshuis wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en 'Verkeer'.</b></p>
27	<p><b>Inspraakreactie:</b> <b>Geen bezwaar tegen de vestiging van het bedrijf van Schäfer Caravans op het gehele terrein van Banningstraat 5. Wel dient de uitbreiding in het bestemmingsplan voor 'Detailhandel volumineus' beperkt te blijven tot de verkoop van caravans en campers door de firma Schäfer.</b></p> <p>Reactie gemeente: In het geldende bestemmingsplan Soesterberg Kom (vastgesteld 19 januari 1989 door de gemeenteraad) heeft het perceel Banningstraat 5 de bestemmingen Eengezinshuizen (categorie EO), Bedrijven (categorie BA) en Agrarische Doeleinden – hoveniersbedrijf (categorie Ah). Binnen deze bestemmingen is volumineuze detailhandel NIET toegestaan. Om het toch mogelijk te maken dat Schäfer Campers en Caravans naar Banningstraat 5 verplaatst kan worden, wordt het perceel met de bestemming 'Bedrijf' in het ontwerpbestemmingsplan ook aangeduid met 'volumineuze detailhandel toegestaan'. In het bestemmingsplan zal NIET opgenomen worden dat alleen firma Schäfer caravans en campers daar mogen verkopen. In een bestemmingsplan worden namelijk geen persoonsgebonden besluiten opgenomen. Ook gaat een bestemmingsplan NIET over wie op een bepaalde locatie iets mag doen maar wel over wat er wel en niet mag plaatsvinden op gronden en gebouwen,</p> <p><b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b> <b>Het perceel Banningstraat 5 met de bestemming 'Bedrijf' krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'volumineuze detailhandel toegestaan'.</b></p>

28.	<p><b>Inspraakreactie:</b>  <b>De indiener heeft namens Zorgcoöperatie Nederland een inspraakreactie ingediend ontrent het gebruik van de panden op Oude Tempellaan 1. In het nieuwe bestemmingsplan hebben de panden de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens de indiener is deze bestemming niet toereikend. Enerzijds worden de panden gebruikt voor zakelijke en particuliere bijeenkomsten en een kunst en business school. Anderzijds is de Stichting Beheer Zorgvastgoed op deze locatie met kantoren gevestigd. Op dit permanent mogelijk te maken wordt gevraagd om het nieuwe bestemmingsplan hier op aan te laten sluiten.</b></p> <p>Reactie gemeente:  In het geldende bestemmingsplan Soesterberg Kom (vastgesteld door de gemeenteraad in 1989). Heeft Oude Tempellaan 1 de bestemming 'Kantoren'. Zoals de bestemming al aangeeft zijn hier kantoren toegestaan.  26 juli 2011 heeft de gemeente Soest besloten om ontheffing te verlenen van het geldende bestemmingsplan aan ZCN voor het tijdelijk gebruik van de locatie voor het bedrijfsmatig faciliteren van vergaderingen, congressen en seminars aangezien dit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de oostvleugel ingevuld als opleidingscentrum.  In het nieuwe bestemmingsplan heeft Oude Tempellaan 1 de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In deze bestemming is het volgende toegestaan: maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en -huisvesting, alsmede openbare dienstverlening. Kantoren zijn hier dus niet toegestaan.  Om zowel kantoren als het bedrijfsmatig faciliteren van vergaderingen, congressen en seminars mogelijk te maken, wordt de locatie weer bestemd als in het oude bestemmingsplan namelijk 'Kantoor'. Daarnaast zal het ook de aanduiding 'Maatschappelijk' krijgen om vergaderingen, congressen en seminars mogelijk te maken. Horecavoorzieningen zijn hier niet toegestaan.</p> <p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan Soesterberg wordt WEL aangepast.</b>  <b>De bestemming van het perceel Oude Tempellaan 1 wordt gewijzigd in 'Kantoren' met de aanduiding 'maatschappelijk'.</b></p>
-----	--

## 2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de navolgende instanties:

<b>Nr.</b>	<b>Instantie</b>
<b>01</b>	Provincie Utrecht
<b>02</b>	Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
<b>03</b>	Dienst Vastgoed Defensie: Directie West
<b>04</b>	Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
<b>05</b>	Waterschap Vallei en Veluwe
<b>06</b>	Ondernemers Netwerk Soesterberg
<b>07</b>	Monumentencommissie gemeente Soest
<b>08</b>	Adviescommissie Milieu en Ruimte
<b>09</b>	Veiligheidsregio Utrecht (VRU)
<b>10</b>	Kamer van Koophandel Gooi-, Eem en Flevoland
<b>11</b>	Colt Telecom / Tele 2 Versatel BT Nederland / GC PEC Nederland
<b>12</b>	Eneco Energie
<b>13</b>	KPN
<b>14</b>	NV Nederlandse Gasunie
<b>15</b>	UPC Nederland
<b>16</b>	Ziggo
<b>17</b>	IVN Eemland
<b>18</b>	Vitens Midden-Nederland

De instantie genoemd onder 9 heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de instanties genoemd onder 1 tot en met 6 en 10 tot en met 18 is geen reactie ontvangen.

Van de instanties 7 en 8 zijn de ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord in de volgorde van de reactie. De desbetreffende brieven zijn in de bijlage I 'Artikel 3.1.1-reacties' achter de toelichting opgenomen.

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

Nr.	SAMENVATTING VOOROVERLEGREACTIE
7.	<p>Vooroverlegreactie:</p> <p><b>a. Het kaartmateriaal van de 17<sup>e</sup> eeuwse, 1<sup>e</sup> aanleg verkaveling Amersfoortsestraat ontbreekt bij de planontwikkeling. In de plantoelichting is een kaartje van de Amersfoortsestraat rond de 17<sup>e</sup> eeuw opgenomen.</b></p> <p>Reactie gemeente: In de plantoelichting staan een drietal figuren opgenomen van de ontwikkeling van Soesterberg: Soesterberg eind 17<sup>e</sup> eeuw, Soesterberg begin 19<sup>e</sup> eeuw en Soesterberg in 1913. Hiermee wordt een beeld gegeven hoe Soesterberg zich door eeuwen heen heeft ontwikkeld.</p> <p><b>b. Oude structuur verkaveling Amersfoortsestraat aangeven op de kaart als waardevolle cultuur.</b></p> <p>Reactie gemeente: Van de oude verkaveling van de Amersfoortsestraat zijn nog enkele sorties aanwezig. Deze zullen als cultuurhistorisch waardevol op de verbeelding worden opgenomen. Enkele sorties zijn al geasfalteerd bijvoorbeeld de Richelleweg. Deze zullen niet als cultuurhistorisch waardevol worden opgenomen op de verbeelding.</p> <p><b>c. Indien de grenzen van de beschermde dorpsgezicht gebieden worden herzien, dienen tevens de bijbehorende redengevende omschrijving te worden herzien.</b></p> <p>Reactie gemeente: Wanneer de grenzen van het beschermd dorpsgezicht herzien worden, zal dit aangepast worden in het bestemmingsplan. Vooralsnog is niets bekend over nieuwe grenzen van het beschermd dorpsgezicht.</p> <p><b>d. Opnemen historische kaarten en toevoegen aan de toelichting.</b></p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie onder a.</p> <p><b>e. Sorties terug zien op de cultuurhistorische waardekaart</b></p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie onder b.</p> <p><b>f. Oude structuren erbij pakken en als cultuur benoemen en niet als natuur</b></p> <p>Reactie gemeente: Oude structuren dienen een enkelbestemming te krijgen en daarbij is 'Natuur' de beste bestemming. Binnen deze bestemming zullen de sorties nog een aanduiding krijgen.</p> <p><b>g. De commissie is van mening dat in het nieuwe bestemmingsplan, in de gebieden met de bestemming beschermd dorpsgezicht het groen en de essentiële structuren niet voldoende beschermd zijn.</b></p>

	<p>Reactie gemeente: Gebieden met de aanduiding 'beschermd dorpsgezicht' zijn hiermee voldoende beschermd aangezien alle ontwikkelingen in dit gebied besproken worden met de Monumentencommissie.</p> <p><b>h. De commissie geeft aan dat er op gelet moet worden dat de juiste benaming gebruikt wordt voor de monumentencommissie en de welstandscommissie. Nu wordt er al gesproken over de commissie welstand en monumenten terwijl deze commissie nog niet is ingesteld – Dit zal worden aangepast in de planregels en toelichting.</b></p> <p>Reactie gemeente: In zowel de plantoelichting als planregels zal 'Commissie Welstand en Monumenten' gewijzigd worden in 'Monumentencommissie'.</p> <p><b>i. De commissie voorziet parkeerproblemen in het gebied rondom de nieuwe sauna Soesterberg. Verstening is niet gewenst temeer omdat er steeds gesproken is over half-verharding. Tevens ziet de commissie niets in een extra ontsluitingsweg tussen het saunaterrein en het terrein van het Kontakt der Continenten.</b></p> <p>Reactie gemeente: Bij het ontwerpen van de Sauna is berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal bij de aanvraag van de bouwvergunning dan ook aangetoond moeten worden zodat deze ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Een extra ontsluitingsweg naar de sauna zal waarschijnlijk over het terrein van Kontakt der Continenten gaan lopen. Hoe precies is nog niet duidelijk.</p> <p><b>Conclusie:</b> <b>Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.</b> <b>Op de verbeelding worden de aanwezige sorties aangegeven middels de aanduiding 'Sorties'.</b> <b>In zowel de plantoelichting als planregels zal 'Commissie Welstand en Monumenten' gewijzigd worden in 'Monumentencommissie'.</b></p>
8.	<p><b>Vooroverlegreactie:</b></p> <p><b>a. In alinea wordt aangegeven dat het opheffen van de rechtsongelijkheid die op grond van de leeftijd van de vigerende bestemmingsplannen is ontstaan achten wij van groot belang. Dat enkele plannen nog niet zijn opgenomen omdat deze op dit moment nog te vaag zijn. Wij stellen voor dit nadrukkelijk met de bevolking te communiceren.</b></p> <p>Reactie gemeente: Alle inwoners van het bestemmingsplangebied zijn schriftelijk op de hoogte gesteld over het nieuwe bestemmingsplan en waarom bepaalde plannen niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p><b>b. Voorgesteld wordt om te vermelden dat de Amersfoortsestraat is ontworpen door de architect Jacob van Campen en hoe hij indertijd aan die opdracht is gekomen (Wegh der Weegen).</b></p> <p><b>Reactie gemeente:</b> In de plantoelichting wordt in paragraaf 2.2 de naam Jacob van Campen vermeld. De naam zal dus niet herhaald worden in paragraaf 2.3.3. en 5.5 Hoe hij aan de opdracht is gekomen is minder relevant voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>c. Voorgesteld wordt om de aanlegdatum alternatief tracé Rademakerstraat-Banningstraat in concreet jaartal aan te geven.</b></p>



Reactie gemeente: In paragraaf 2.2 4<sup>e</sup> alinea is aangegeven dat het Rademakerstraat-Banningstraat begin jaren '70 (van de vorige eeuw) is aangelegd. Voor het bestemmingsplan is dit ruim voldoende.

**d. In paragraaf 2.3 3<sup>e</sup> alinea van de plantoelichting ook de nieuwbouw wijk Egghermonde vermelden.**

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3 3<sup>e</sup> alinea van de plantoelichting wordt de nieuwbouw wijk Egghermonde toegevoegd.

**e. In paragraaf 2.3.2 onder het kopje dienstverlening ontbreekt de vermelding van het Medisch Centrum Soesterberg aan de Buys Ballotlaan; huisarts(en), fysiotherapeut(en) en apotheek.**

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3.2 onder het kopje dienstverlening wordt de aanwezigheid van het Medisch Centrum Soesterberg aan de Buys Ballotlaan; huisarts(en), fysiotherapeut(en) en apotheek toegevoegd.

**f. In paragraaf 2.3.7. 3<sup>e</sup> alinea wordt gezegd dat het regenwater o.a. door het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit is onjuist, in de 2<sup>e</sup> alinea wordt -terecht- vermeld dat Soesterberg geen oppervlaktewater heeft.**

Reactie gemeente:

Oppervlaktewater wordt verwijderd uit paragraaf 2.3.7. 3<sup>e</sup> alinea.

**g. In paragraaf 3.2.2. wordt de afkorting Barro gebruikt. Aangeven dat deze afkorting Besluit algemene regels ruimtelijke ordening betekent.**

Reactie gemeente:

In paragraaf 3.2.2 wordt toegevoegd wat de afkorting Barro betekent.

**h. In paragraaf 3.5.4 een kaartje uit het Gemeentelijk Vekeers- en Vervoersplan toevoegen.**

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3.5 staat een kaartje van de belangrijkste verkeersroutes in Soesterberg. Een extra kaartje is daarom niet noodzakelijk.

**i. Niet uitbreiden is in tegenspraak met wat staat in 4.2.3. Overige ontwikkelingen laatste alinea aangaande Oude Tempellaan 1.**

Reactie gemeente:

Bij nader inzien wordt de horeca niet uitgebreid. De wijzigingsbevoegdheid voor Oude Tempellaan 1 wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

**j. Op het bedrijventerrein Richelleweg is de doelstelling om vestiging tot en met categorie 4.1 mogelijk te maken. Aan de randen is uitsluitend 1 en 2 mogelijk om een juiste afstand tot de woonfuncties te behouden. Wij vragen zorgvuldige aandacht voor de relatie tussen de verkaveling van het terrein en de milieucategorieën van de kavels.**

Reactie gemeente:

Aan de randen wordt de bedrijfscategorie opgehoogd tot 3.1 aangezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen circa 65 meter is. Bedrijven in categorie 3 dienen op minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde woningen te worden gerealiseerd.

Er zal bij de uitgifte zorgvuldige aandacht besteed worden aan de verkaveling van het terrein en de milieucategorieën van de kavels.

**k. In paragraaf 5.2.4 wordt aangegeven dat Rijkswaterstaat na de realisatie van de 3<sup>e</sup> rijstrook nieuwe, hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld. Wij gaan ervan uit dat de gemeente die procedure nauwlettend volgt.**

Reactie gemeente:

Het realiseren van de 3<sup>e</sup> rijstrook en het vaststellen van nieuwe, hogere grenswaarden staan los van het bestemmingsplan. Echter de gemeente houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten.

**l. In paragraaf 5.2.7 wordt niets gezegd over "geheime" leidingen van Defensie in het plangebied en dat er daarvan wellicht nog enkele in bedrijf zijn.**

Reactie gemeente:

Door Servicebureau Gemeenten is een onderzoek op het gebied van externe veiligheid uitgevoerd. Hierin wordt niets over leidingen van Defensie vermeld. Wellicht dat ze er niet zijn of dat zij niet belangrijk genoeg zijn om deze te vermelden in het externe veiligheidsonderzoek.

**m. Het is lastig te beoordelen in hoeverre de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijke duurzaamheidsplan voldoende gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan zijn concrete wensen opgenomen, de concrete uitwerking in bijvoorbeeld een convenanttekst ontbreekt nog. De keuze voor GPR 7 (gemiddeld) voor de industrie is niet nader gemotiveerd.**

Reactie gemeente:

In het Uitgifteprotocol Bedrijventerrein Richelleweg te Soest is naast de GPR-score 7 (gemiddeld) ook een hoge fsi (verhouding tussen vloer- en kaveloppervlakte) van 0.8 opgenomen. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst en borgen dat er zorgvuldig naar duurzaamheid en naar ruimtebeslag gekeken wordt. Ook wordt de verplichting opgelegd een groen dak of groene gevelwand te realiseren. Het is de bedoeling dat bedrijven zich inspanssen om een GPR-score 7 te realiseren.

**n. In het bestemmingsplan ontbreekt een visie op de gewenste verbetering van de bestaande woningvoorraad in het plangebied.**

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan gaat alleen over hoe gronden en panden gebruikt mogen worden. Het verbeteren van de bestaande woningvoorraad dient te worden gedaan door de eigenaren van de woningen.

**Conclusie:**

**Het bestemmingsplan wordt WEL aangepast.**

**Alle wijziging bevinden zich in de plandoelichting:**

- 1. In paragraaf 2.2 wordt de naam Jacob van Campen vermeld.**
- 2. In paragraaf 2.3 3<sup>e</sup> alinea wordt de nieuwbouw wijk Egghermonde toegevoegd.**
- 3. In paragraaf 2.3.2 onder het kopje dienstverlening wordt de aanwezigheid van het Medisch Centrum Soesterberg aan de Buys Ballotlaan; huisarts(en), fysiotherapeut(en) en apotheek toegevoegd.**
- 4. Oppervlaktewater wordt verwijderd uit paragraaf 2.3.7. 3<sup>e</sup> alinea.**
- 5. In paragraaf 3.2.2 wordt toegevoegd dat Barro voor 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' staat.**

Bijgaand is hieronder aangegeven een opsomming van de wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte inspraakreactie, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

<b>Inspraakreacties</b>		
<b>Ad</b>	<b>Wijziging in:</b>	<b>Wijziging</b>
<b>1, 4 en 6,</b>	Planregels, verbeelding en plantoelichting	Gebied van Apollo-Noord Oude Tempellaan wordt toegevoegd aan bestemmingsplan met de bestemming 'Bos-Bostuin'
<b>2 en 17</b>	Planregels, verbeelding en plantoelichting	Gebied achter Rademakerstraat wordt aangeduid met wijzigingsbevoegdheid 5 zodat er een supermarkt en woningbouw mogelijk is.
<b>3</b>	Verbeelding	Aanpassen van de afstanden voor bedrijfscategorieën 3.2 (100 meter) en 4.1 (200 meter).
<b>3</b>	Plantoelichting	Een motivatie opnemen waarom bedrijven uit categorie 3.1 en 4.1 zijn toegestaan op het bedrijventerrein Richelleweg.
<b>5, 10, 12 en 15</b>	Planregels, verbeelding en plantoelichting	Wijzigingsbevoegdheid 5 wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en zal NIET meer worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
<b>7, 14 en 27</b>	Planregels en verbeelding	Het perceel Banningstraat 5 met de bestemming 'Bedrijf' wordt aangeduid met 'volumineuze detailhandel toegestaan'.
<b>8</b>	Verbeelding	Het perceel Amersfoortsestraat 68b krijgt de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1' toegestaan. Het bebouwingspercentage wordt verhoogd tot 70%. Als maximale bebouwingshoogte wordt 11 meter aangegeven.
<b>8</b>	Planregels	Overkappingen zijn mogelijk tot een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter.
<b>8</b>	Plantoelichting	In de bedrijfstabel worden de volgende sbi-codes opgenomen: (251, 331); (255, 331); (2561, 3311); (2562, 3311) en (27, 28, 33).
<b>18</b>	Planregels en verbeelding	De bestaande schuur achter het Cenakel wordt bestemd als 'Horeca' met de aanduiding 'uitsluitend bruidssuite toegestaan'.
<b>18</b>	Planregels en verbeelding	Het Cenakel wordt aangeduid met wijzigingsbevoegdheid 6.
<b>19</b>	Verbeelding	Het bouwvlak van het hotel wordt vergroot voor het uitbreiden van het restaurant.
<b>21</b>	Verbeelding	Zo veel mogelijk wordt de werkelijke situatie opgenomen.
<b>21</b>	Planregels	Bij 'Detailhandel' worden kantoren op de verdiepingen toegestaan.
<b>26</b>	Planregels	De bestemming van het Dorpshuis wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en 'Verkeer'.

Bijgaand is hieronder aangegeven een opsomming van de wijzigingen naar aanleiding van de vooroverlegreacties. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte inspraakreactie, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

<b>Vooroverlegreacties</b>		
<b>Ad</b>	<b>Wijziging in:</b>	<b>Wijziging</b>
<b>7</b>	Verbeelding	Bestaande/aanwezige sorties aangegeven middels de

		aanduiding 'Sorties'.
7	Plantoelichting en planregels	'Commissie Welstand en Monumenten' gewijzigd worden in 'Monumentencommissie'.
8	Plantoelichting	In paragraaf 2.2 wordt de naam Jacob van Campen vermeld.
8	Plantoelichting	In paragraaf 2.3 3 <sup>e</sup> alinea wordt de nieuwbouw wijk Egghermonde toegevoegd.
8	Plantoelichting	In paragraaf 2.3.2 onder het kopje dienstverlening wordt de aanwezigheid van het Medisch Centrum Soesterberg aan de Buys Ballotlaan; huisarts(en), fysiotherapeut(en) en apotheek toegevoegd.
8	Plantoelichting	Oppervlaktewater wordt verwijderd uit paragraaf 2.3.7. 3 <sup>e</sup> alinea.
8	Plantoelichting	In paragraaf 3.2.2 wordt toegevoegd dat Barro voor 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' staat.

Bijgaand is hieronder aangegeven een opsomming van de ambtelijke wijzigingen. De eerste kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

<b>Ambtelijke wijzigingen</b>		
	Verbeelding en planregels	De naam van de bestemming 'Tuin-Bostuin' wordt gewijzigd in 'Bos-Bostuin'.
	Verbeelding en plantoelichting	Het gebied Apollo Noord – Oude Tempel wordt bestemd als 'Bos-Bostuin' en 'Wonen'. In het kader van de wettelijke eis om de bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 te actualiseren, wordt de actuele situatie van dit gebied alsnog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer de gemeente hier woningbouw wil realiseren zal om dit juridisch en planologisch mogelijk te maken een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.
	Verbeelding	Voor de nieuw te realiseren oostelijke verbindingsweg wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan om de bestemmingen te wijzigen naar 'Verkeer'. Deze verbindingsweg loopt van de Tammerrotonde (Amersfoortsestraat) en komt uit op de Veldmaarschalk Montgomeryweg. Het gaat hier om wijzigingsbevoegd 7.
	Verbeelding	In het kader van de wettelijke eis om de bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 te actualiseren, wordt het plangebied 't Zwarte Wegje alsnog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt de actuele situatie opgenomen. Het gebied wordt bestemd als 'Tuin' en 'Wonen'. Wanneer de ontwikkelaar verder wil gaan met de bestemmingsplanprocedure kan direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In het kader van de voorontwerpfase heeft inspraak en vooroverleg al plaatsgevonden.
	Verbeelding	In de eerste bedrijfszone (gezien vanaf de Richelleweg) wordt bedrijvigheid uit de milieucategorie 3.1 toegestaan. Bedrijvigheid uit milieucategorie dient op minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde woning te zijn gesitueerd. De afstand bedraagt hier namelijk circa 60 meter.
	Verbeelding	De nieuw aan te leggen weg op het bedrijventerrein wordt bestemd als bedrijventerrein. Het gaat hier om een stuk van circa 70 meter. Het betreft het laatste deel in zuidoostelijke richting. Om alsnog een weg mogelijk te maken krijgt dit stuk

		tot aan de bestemmingsplangebiedgrens binnen de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'verkeer'.
Verbeelding		Voor Amersfoortsestraat 66 worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bebouwingspercentage verhoogd tot 70%;</li> <li>- een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven en</li> <li>- het aangeduid met 'bedrijf van categorie 4.1 toegestaan.</li> </ul>
Verbeelding		Voor Amersfoortsestraat 68b worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bebouwingspercentage verhoogd tot 70%;</li> <li>- een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven en</li> <li>- het aangeduid met 'bedrijf van categorie 4.1 toegestaan.</li> </ul>
Verbeelding		Voor Amersfoortsestraat 68c, 70d, 70e en 76 worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bebouwingspercentage verhoogd tot 70%;</li> <li>- een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven en</li> <li>- het aangeduid met 'bedrijf van categorie 3 toegestaan.</li> </ul>
Verbeelding		Voor W. Stuuilaan 10 en 12 worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bebouwingspercentage verhoogd tot 70%;</li> <li>- een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven en</li> <li>- het aangeduid met 'bedrijf van categorie 4.1 toegestaan.</li> </ul>
Verbeelding		Voor Richelleweg 1 worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bebouwingspercentage verhoogd tot 70% en</li> <li>- een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven.</li> </ul>
Verbeelding		Rademakerstraat 26 aanduiden met 'maatschappelijk' aangezien hier 'Soesterdal' is gevestigd.

