



# **Nota van zienswijzen**

## **Bestemmingsplan Birkstraat 134, Soest**

Gemeente Soest  
Afdeling Ruimte  
Zaaknr.: 670380

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Zienswijzen .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Overzicht van de wijzigingen.....</b>	<b>14</b>

# 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 134, Soest' heeft van 7 november 2023 tot en met 19 december 2023 ter inzage gelegen. Aan de Birkstraat 134 in Soest is onder andere ChiqCare WoonZorg B.V. (hierna: initiatiefnemer) gevestigd. Initiatiefnemer beschikt over 16 zorgwoningen, maar wil dit aantal uitbreiden met 12 zorgwoningen op deze locatie. Dit voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Birkstraat 134' (vastgesteld op 21 november 2019), omdat het maximum bebouwingspercentage en het maximaal aantal zorgwoningen overschreden wordt.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 134, Soest' opgesteld.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 134, Soest' kenbaar maken. In totaal zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

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

## 2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij twee zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam
01	
02	

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota opgenomen en van een reactie voorzien. De gemeenteraad heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de afweging en beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en bij de besluitvorming betrokken.

NR.	ZIENSWIJZE
01	<p><b>Cruciale Infrastructuur</b></p> <p><b>1. De titel van artikel 5 'Leiding - Hoogspanning' te veranderen in 'Leiding — Bovengrondse hoogspanningsverbinding'. Met het aanpassen van de titel wordt duidelijker dat deze regels bedoeld zijn voor de bescherming tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op onze bovengrondse verbinding.</b></p> <p><b>Reactie gemeente:</b> Deze zienswijze nemen wij over.</p> <p><b>Conclusie:</b> Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p><b>2. Artikel 5.1 dient te worden aangevuld met: "In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn". Een plan met een meervoudige of dubbelbestemmingen is in beginsel aanvaardbaar, mits de onderlinge rangorde van de doeleinden of functies zijn aangegeven en mits ze geen tegenstrijdigheden bevatten. Dit is hier niet op een juiste wijze gedaan. Met de energietransitie zal het belang van elektriciteit alleen maar toenemen en daarmee moet het transport van elektriciteit geborgd worden. Zonder een voorrangsbepaling in het bestemmingsplan is onvoldoende gewaarborgd dat het hoogspanningsnet wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie.</b></p> <p><b>Reactie gemeente:</b> Deze zienswijze nemen wij over.</p> <p><b>Conclusie:</b> Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p><b>3. Artikel 5.4.1 dient te worden aangepast dat door werken en werkzaamheden onder e, ook te laten vallen onder een omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit. Om de kans op een onveilige situatie zoveel mogelijk te verkleinen acht [REDACTED] het noodzakelijk dat, naast de privaatrechtelijke bescherming, ook een publiekrechtelijke bescherming wordt verkregen. Om die reden dient in de regels te worden opgenomen dat er een verbod geldt om zonder omgevingsvergunning het aanbrengen en/of rooien van hoog opgaande beplanting of bomen uit te voeren. Daarnaast dient artikel 5.4.1, lid e op de volgende wijze te worden aangepast: "het aanbrengen en/of rooien van hoog opgaande beplanting of bomen"</b></p> <p><b>Reactie gemeente:</b> Deze zienswijze nemen wij over.</p> <p><b>Conclusie:</b> Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p><b>4. De volgende werken en werkzaamheden dienen ook te vallen onder een omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit en dienen opgenomen te worden in artikel 5.4.1:</b></p>

- *het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;*
- *het aanleggen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in artikel 5.1 omschreven bestemming;*
- *het aanleggen van zonneparken.*

*In vervolg daarop dient artikel 5.4.1 lid f, h, i en k vervallen te worden. Deze artikelen zijn van toepassing op de bescherming van ondergrondse hoogspanningsverbindingen en daardoor niet relevant voor de bescherming van onze bovengrondse hoogspanningsverbindingen.*

*Met het aanpassen van dit artikel is onze bovengrondse hoogspanningsverbinding beter beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op onze bovengrondse verbinding.*

**Reactie gemeente:**

Deze zienswijze nemen wij over.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**5.** *Op de verbeelding is de dubbelbestemmingen van de bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbindingen "Utrecht Lage Weide – Soest" te smal weergegeven - Op de verbeelding hebben de dubbelbestemmingen een totale breedte van 30 m (15 m aan weerszijden van het hart van de verbinding). In werkelijkheid moet de dubbelbestemming een totale breedte hebben van 55 m (22,50 m aan weerszijden van het hart van de verbinding). Dit dient op de verbeelding te worden aangepast.*

**Reactie gemeente:**

Deze zienswijze nemen wij over.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

02

De nummering van deze beantwoording correspondeert met de nummering zoals aangegeven in de ingediende zienswijze.

### **Bestemming**

*4. Er is op en rond deze locatie steeds minder ruimte voor recreatie en steeds meer voor maatschappelijke bestemmingen. Deze intensivering zorgt voor meer mensen, bebouwing en gebruik van de locatie wat niet past in het gemeentelijk beleid van toerisme en recreatie als economische motor*

### **Reactie gemeente:**

Het plan behelst een intensivering van de bestaande maatschappelijke zorgfunctie. Tevens is het gemeentelijk beleid om toerisme en recreatie te versterken. Dat wil echter niet zeggen dat er uitsluitend nog ruimte moet zijn voor toerisme en recreatie. Naast deze laatstgenoemde drijvers is er ook behoefte aan wonen, vitaliteit, zorg en overige functies en activiteiten binnen de gemeente. De gemeente ziet erop toe dat functies en activiteiten evenwichtig worden verdeeld over de gemeente waarbij een deugdelijke ruimtelijk ordening wordt toegepast. De uitbreiding van de betreffende locatie past binnen de wensen van het gemeentelijk beleid. De vraag naar zorgwoningen is groot en hiervoor moet ruimte zijn binnen de gemeente.

Het beleid van de gemeente is onder andere vastgelegd in de gebiedsvisie Landelijk Gebied. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied De Birkt. Voor dit deelgebied geldt specifiek dat verbreding in de vorm van groene diensten en/of recreatie, educatie en zorg gepast is. Het beleid voor het gebied is dus niet uitsluitend gericht op recreatie, maar ook zorg kan passend zijn. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk beleid.

### **Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

*5/6. De functies zorg en recreatie zijn geen functies die goed samengaan en leidt tot overlast. Toename van het aantal cliënten leidt tot toename van het aantal overlastincidenten*

### **Reactie gemeente:**

Eventuele overlast is vervelend en dient in zijn algemeenheid vermeden en/of bestreden te worden. Vanuit de gemeente zijn we overtuigd dat dit niet te wijten is aan de bestemming van de plek. Zorg en recreatie zijn bestemmingen die inherent geen zorgen tot overlast bieden. Recreërende mensen zijn uit op rust, ontspanning en activiteiten, terwijl mensen in de zorg in principe ook uit zijn op rust ontspanning en herstel. Overlast in de vorm van blowende mensen, inbraak, diefstal en of geluidsoverlast is ook niet gekoppeld aan de maatschappelijke bestemming. Bezoekers van een vakantiehuis of recreatiepark zijn evengoed mogelijke veroorzakers van geluidsoverlast of nuttigers van verdovende middelen. Tot slot is niet aan te nemen dat alle gemelde overlast is veroorzaakt door de bewoners van het zorgcomplex. Deze bewering kan de gemeente niet steunen. Chiqcare biedt al meer dan acht jaar 24/7 zorg op deze locatie, waarbij de gemelde incidenten op één hand te tellen zijn.

### **Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

*7/8. In het plan wordt er geen rekening gehouden met de aanwezigheid van [REDACTED]. Dit is opmerkelijk omdat op grond van het bestemmingsplan [REDACTED] voor het gehele perceel van [REDACTED] een bestemming [REDACTED] bestaat en derhalve tot de perceelgrens gerecreëerd mag worden en [REDACTED] zijn toegestaan. Van enige afstand als bedoeld in de VNG-brochure is dan ook geen sprake. Ook geen 10 meter zoals in de plantoelichting staat. Op grond van het bestemmingsplan is nu bebouwing mogelijk tot op de perceelgrens op het perceel Birkstraat 134 en is op grond van het bestemmingsplan [REDACTED] bebouwing mogelijk tot op de perceelgrens*

### **Reactie gemeente:**

Hetgeen planologisch relevant voor de beoogde ontwikkeling (de uitbreiding van bouwmogelijkheden en het aantal zorgwoningen), is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Zowel [REDACTED] als de zorginstelling zijn in de huidige situatie reeds aanwezig. In het kader van de bestemmingswijziging in 2019 is onderzoek gedaan naar bedrijven en milieuzonering. Daarin is

geconcludeerd dat de woonzorgvoorziening niet maatgevend is voor [REDACTED], maar de woning die gelegen is aan de [REDACTED]. De toekomstige zorgwoningen voldoen allen aan de richtafstand van 10 meter. Daarnaast is zoals eerder aangegeven in het kader van de vorige bestemmingswijziging voor deze locatie, het aspect bedrijven en milieuzonering nader onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de realisatie van zorgwoningen het gebruik van het recreatieterrein niet belemmert en ter plaatse van de zorgwoningen gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

In het voorgestelde plan wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd binnen het bouwvlak en uitsluitend binnen de door specifieke functie aangeduide bestemmingsvlakken. Deze vlakken liggen ten minste 10 m van de perceelgrens en zijn daarmee niet strijdig met de minimale afstand die dient te bestaan tot de [REDACTED] bestemming.

Om te waarborgen dat vergunningplichtige bijgebouwen niet op de perceelsgrens worden gebouwd, wordt er een regeling in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 3.2.1 sub f van het bestemmingsplan.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is een regeling toegevoegd voor bijgebouwen om een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden van 3 meter. De regeling is toegevoegd in artikel 3.2.1 sub f van het bestemmingsplan.

Het artikel luidt: *f. bijgebouwen, anders dan bestaande bijgebouwen, mogen binnen de bestemming gebouwd worden mits de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.*

**Verstedelijking**

**9/10.** *Het ontbreekt aan motivatie voor deze ontwikkeling*

**Reactie gemeente:**

De zorginstelling is al meer dan acht jaar op deze locatie gevestigd. Intensivering/vernieuwing van de instelling beschouwen we niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze plaatsvindt op een reeds gevestigde locatie. Er zijn geen andere beschikbare locaties binnen de rode contour van de gemeente Soest en in het bezit van de ontwikkelaar om de gehele bestemming en ontwikkeling naartoe te verplaatsen. De bestemming van deze woonzorginstelling is er expliciet één waarbij 24/7 zorg aanwezig dient te zijn. Deze ontwikkeling is niet haalbaar binnen bestaand stedelijk gebied gezien de specifieke behoeften van de doelgroep.

De behoefte is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beschreven in paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan. Er is een enorme behoefte ontstaan naar woningen voor de Wlz GGZ doelgroep. Deze doelgroep heeft behoefte aan een rustige omgeving en 24/7 zorg. Hiervoor wordt een bestaand terrein met een passende bestemming en bestaande zorgfaciliteiten intensiever benut. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**11.** *Het toevoegen van maximaal 350 m<sup>2</sup> wordt gezien als stedelijke ontwikkeling*

**Reactie gemeente:**

Het plan behelst een uitbreiding en vernieuwing van een locatie met een bestaande maatschappelijke bestemming en wordt zodoende niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd. Tevens betreft het een zorginstelling waarbij verstedelijking in de vorm van stapelen, economie, industrie of commercie niet van toepassing is, zie ook paragraaf 3.1.2 van de toelichting.

Dit blijkt uit jurisprudentie (overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). In dit geval is sprake van 350 m<sup>2</sup> bebouwing met een maatschappelijke functie op een terrein met een maatschappelijke bestemming. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup>, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het gaat in dit geval niet om een reguliere woonfunctie, waarvoor 12 woningen als ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling geldt.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**12. Initiatief is strijdig met 9.9 lid 1 sub b van de Provinciale Verordening****Reactie gemeente:**

Verwezen wordt naar de omgevingsverordening van de provincie Utrecht die per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Op basis van dit artikel uit de actuele provinciale omgevingsverordening mogen stedelijke functies met maximaal 20% van de bebouwingmogelijkheden uitgebreid worden.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is naast de maximale toegestane bebouwing ook nog een afwijkingmogelijkheid opgenomen van 10% (artikel 10, lid 1, sub b), die behoort tot de planologische mogelijkheden. Deze afwijking meegenomen blijft de voorgenomen uitbreiding van de bouwmogelijkheden onder de maximale toename van 20% van de bouwmogelijkheden. Dit is ook onderbouwd in paragraaf 3.2.2 van de toelichting bij de toetsing aan artikel 9.7 van de Provinciale Omgevingsverordening (ter verduidelijking: dit is in de meest recente versie artikel 9.9 van de Provinciale Verordening). Dit initiatief voldoet daaraan en is daarmee in lijn met de Provinciale Omgevingsverordening.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toetsing aan de Provinciale Omgevingsverordening is geactualiseerd naar de meest recente versie. Inhoudelijk gezien levert dat geen wijzigingen op.

**13/14. De motivering ontbreekt dat er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling wordt niet onderbouwd****Reactie gemeente:**

Zie ook reactie bij punt 11. Het gaat in dit geval om het intensiever benutten van een terrein ten behoeve van extra zorgwoningen met een daarvoor passende maatschappelijke bestemming. Uitsluitend de hoeveelheid bebouwing neemt iets toe ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Gelet op de beperkte omvang is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zie ook paragraaf 3.1.2 en hoofdstuk 2 van de toelichting.

Het initiatief geeft invulling aan de behoefte van de WLZ en de WMO doelgroep. Het initiatief is direct gerelateerd aan de aanzienlijke behoefte die is ontstaan vanuit de transitie in de zorgwetgeving in 2021, met de verplaatsing van GGZ W-profielen vanuit de WMO naar de WLZ. Specifiek betreft het hier GGZ doelgroepen binnen de WMO, die nu vallen onder de GGZ W-profielen in de WLZ. De uitbreiding is noodzakelijk om in te spelen op deze veranderingen, waarbij de WLZ-zorg is gekoppeld aan een CIZ-indicatie.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van een bestaand zorgcomplex met een passende bestemming en bestaande faciliteiten. Alleen de hoeveelheid bebouwing wordt beperkt uitgebreid. De doelgroep is gebaat bij een rustige beschermde omgeving en heeft behoefte aan 24/7 zorg. Dat is op deze plek mogelijk.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de onderbouwing aangevuld.

**Bestemming Maatschappelijk: de bebouwing**

**15. In art. 3.2.1 is bepaald dat overal gebouwen gebouwd mogen worden en dus overal woonzorgeenheden gebouwd kunnen worden**

**Reactie gemeente:**



Strikt genomen is de bouw van zorgwoningen overal op het perceel toegestaan, alleen wordt dit logischerwijs voorkomen met de specifieke gebruiksregel zoals opgenomen in artikel 3, lid 3, sub a. In deze regel wordt het gebruik van woningen als zorgwoning uitsluitend toegestaan binnen de daarvoor opgenomen aanduidingen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

**16. Onduidelijkheid over de bouwregels. De plek van het hoofdgebouw is niet vastgelegd en het is onduidelijk wat onder bijgebouwen valt**

**Reactie gemeente:**

De plek van het hoofdgebouw is niet vastgelegd, maar er is ook geen aanleiding het hoofdgebouw te verplaatsen. Indirect is het hoofdgebouw wel vastgelegd gezien er een koppeling is met het kantoor binnen het hoofdgebouw. Het kantoor is vastgelegd op die locatie. Het hoofdgebouw is in het bestemmingsplan opgenomen als zijnde kantoorgebouw.

Het vastleggen van het hoofdgebouw op de verbeelding en in de regels is niet gebruikelijk, dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van een hoofdgebouw. Er wordt wel een definitie van het begrip bijgebouwen toegevoegd in artikel 1.17 van het bestemmingsplan.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen bestemmingsplan. In artikel 1.17 van het bestemmingsplan is de definitie van bijgebouwen toegevoegd.

De definitie van bijgebouwen in artikel 1.17 luidt: *een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, hetzij met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand, dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning niet is toegestaan.*

---

**17. Niet vaststellen door onduidelijkheid in planregels**

**Reactie gemeente:**

Dit punt is in feite het conclusiepunt van de hiervoor opgesomde punten. Er kan zodoende niet specifiek op ingegaan worden, behalve dat wij geen reden zien het bestemmingsplan op grond van de genoemde redenen die allemaal vallen onder deze verzamelopmerking niet vast te stellen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

**Bestemming Maatschappelijk: Overig**

**18. Onduidelijk wat bedoeld wordt met dat het groene karakter in de openbare ruimte behouden blijft. Er kunnen namelijk ook onstluitingsverhardingen, erven, bedrijfsterreinen etc. gerealiseerd worden**

**Reactie gemeente:**

Gedoeld wordt op hetgeen beschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting waarin staat dat het groene karakter behouden blijft. In deze paragraaf wordt geduid wat de beoogde ontwikkeling inhoudt. Met deze zin specifiek wordt aangegeven dat de beoogde ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, niet toeziet op wijzigingen in het voorerf. Het groene karakter van het perceel blijft behouden en de mogelijkheden voor verhardingen, erven en dergelijke worden niet verruimd.

Tijdens het proces van omgevingstafels en toetsing is door de gemeente toegezien op dat het ontwerp daar waar het openbare ruimte betreft het groene karakter behoudt of versterkt. Zodoende zit dit al verankerd in het ontwerp.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

**19.** *Bouwmogelijkheden (waaronder bouwvlak) beperken en voorwaardelijke verplichting opnemen voor landschappelijke inpassing*

**Reactie gemeente:**

Het perceel is al landschappelijk ingepast en er is geen noodzaak om het bouwvlak te beperken.

In artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing reeds geborgd. In dit artikel is als voorwaarde opgenomen dat geen vergunning wordt verleend voor de kap van bomen indien de landschappelijke inpassing daarmee onevenredig wordt aangetast.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Borgen van gebruik**

**20.** *Het gebruik van de zorgwoningen voor CIZ-indicatie moet nadrukkelijker opgenomen worden in het bestemmingsplan. Er is nu te veel ruimte*

**Reactie gemeente:**

De huidige clientèle bestrijkt zowel de WLZ als de WMO doelgroep, en dit zal onveranderd blijven. De initiatieven van Chiqcare zijn echter direct gerelateerd aan de aanzienlijke behoefte die is ontstaan vanuit de transitie in 2021, met de verplaatsing van GGZ W-profielen vanuit de WMO naar de WLZ. Specifiek betreft het hier GGZ doelgroepen binnen de WMO, welke nu vallen onder de GGZ W-profielen in de WLZ. De uitbreiding is ontworpen om in te spelen op deze veranderingen, waarbij de WLZ-zorg is gekoppeld aan een CIZ-indicatie.

Wij zien geen noodzaak een CIZ-indicatie toe te voegen als voorwaarde voor het gebruik van de zorgwoningen. De bestemming Maatschappelijk is reeds op het perceel van toepassing. Vanuit deze bestemming wordt automatisch uitsluitend plaats geboden aan mensen die zorgbehoevend zijn.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**21.** *Onzelfstandige woonruimte dient duidelijker geformuleerd te worden*

**Reactie gemeente:**

Een woning kan van alle voorzieningen voorzien zijn en alsnog een onzelfstandige woning zijn als de bewoner permanente zorg behoeft en dus niet zelfstandig kan wonen. Om twijfel en onduidelijkheid te voorkomen is het van belang de begrippen goed te definiëren.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan om verwarring te voorkomen. De definitie van artikel 1.45 van het bestemmingsplan is aangescherpt en artikel 1.46 is toegevoegd. Ook is artikel 3.3.1 sub a aangepast.

Artikel 1.45 luidt: **woonzorgvoorziening**

*een voorziening met: woonruimten, waarbij de inwoners sterk afhankelijk zijn van de zorg en de gebouwen zijn gericht om de noodzakelijke zorg te leveren, met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze zorg niet zelfstandig kunnen wonen en bovendien ouder zijn dan 15 jaar; en algemene ruimten ten behoeve van de bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.*

Artikel 1.46 luidt: **zorgwoning**

*een zelfstandige woonruimte die geschikt is voor mensen met een beperking.*

Artikel 3.3.1 sub a luidt:

*uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - nachtverblijf' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - nachtverblijf 1' mogen zorgwoningen gesitueerd zijn.*

**22. Verzoek om uitsluitend het huidige gebruik te borgen binnen de bestemming Maatschappelijk**

**Reactie gemeente:**

De beoogde ontwikkeling voorziet in een gepaste uitbreiding van het zorgaanbod op het perceel. Door het huidige gebruik te willen borgen en vast te leggen wordt in feite geopperd om alle toekomstige en huidige ontwikkelingen onmogelijk te maken en het perceel te bevriezen. Gezien de argumentatie bij de voorgaande punten is inmiddels voldoende draagvlak beargumenteerd waarom de ontwikkeling wel passend en toelaatbaar is binnen het huidige gemeentelijk beleid, alsmede op het gebied van ruimtelijke ordening. Zodoende kunnen wij ons niet vinden in de roep om het perceel te bevriezen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

**Verkeer en parkeren**

**23. Er is geen rekening gehouden met verkeerstoename**

**Reactie gemeente:**

In het kader van de wijziging van een bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 10 van de toelichting. Hierin is het effect van de ontwikkeling op de verkeersgeneratie beoordeeld. Ten tijde van het opstellen van deze memo werd nog uitgegaan van het toevoegen van 16 zorgwoningen. Het bestemmingsplan maakt er uiteindelijk 12 mogelijk (dus minder dan de 16 waar eerst vanuit werd gegaan). Voor het parkeren gelden de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest, zoals vastgesteld op 14 oktober 2021. Het planinitiatief is hierop uitgebreid getoetst. Geconcludeerd is dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor een lichte afname van verkeer op de Birkstraat en voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan aangezien er geen sprake is van een verkeerstoename.

---

**24. Sprake van strijdigheid met de Provinciale Omgevingsverordening wegens onvoldoende onderbouwing van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte**

**Reactie gemeente:**

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd en ook is de parkeerbehoefte onderbouwd in paragraaf 4.8 van de toelichting. Het is niet duidelijk op welk punt volgens reclamant sprake zou zijn van strijdigheid met de Provinciale Omgevingsverordening. Als het gaat om de bepaling in de verordening dat voorzien moet worden in voldoende parkeervoorzieningen en dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot onevenredige toename van verkeer, is dit onderdeel van de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Voor het parkeren gelden de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest, zoals vastgesteld op 14 oktober 2021. Het planinitiatief is hierop uitgebreid getoetst. De ontwikkeling zorgt voor een lichte afname van verkeer op de Birkstraat en het voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

**25. De verkeersgeneratie wordt onderschat**

**Reactie gemeente:**

De berekening van de verkeersgeneratie is zorgvuldig uitgevoerd op basis van kencijfers die specifiek zijn voor de situatie van Chiqcare op deze locatie. Belangrijk om op te merken is dat de doelgroep van Chiqcare, inclusief de beoogde bewoners van de uitbreiding die de WLZ-doelgroep beslaat, niet in staat zijn om auto te rijden. Deze fysieke en/of geestelijke beperking sluit het gebruiken van een auto door bewoners uit. De verkeersgeneratie is op basis van de verkeersmemo die opgenomen is in

bijlage 10 van de toelichting, zorgvuldig ingeschat, rekening houdend met de mobiliteitsbeperkingen van de doelgroep. Er is in dit geval sprake van een specifieke situatie, waarbij kengetallen van CROW niet aansluiten bij het feitelijk gebruik. Daarom is de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers van de initiatiefnemer.

Naast de parkeer- en verkeerstoetsen die worden uitgevoerd is dit plan meermaals behandeld in verschillende omgevingstafels waarin keer op keer gemeentelijk wordt getoetst naar de haalbaarheid en realiseerbaarheid van de beoogde ontwikkeling en diens effect op parkeer- en verkeersdruk. Hierbij is gebleken dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en het beperken van het maximaal toegestane m<sup>2</sup>'s kantooruimte zorgt voor een afname van verkeer op de Birkstraat.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

**26. Huidige onderbouwing geen bezoek, geen auto is niet overtuigend: het gaat niet om het feitelijk gebruik, het gaat om het mogelijk te maken gebruik**

**Reactie gemeente:**

Bij veel ontwikkellocaties staat het mogelijk gebruik gelijk aan het feitelijk gebruik. Er zijn geen CROW verkeersgeneratie gegevens beschikbaar van zorgwoningen in een zorginstelling. Zodoende is maatwerk nodig met een onderzoeksrapport. Wij zijn daarmee afhankelijk van hetgeen de ontwikkelaar ons aandraagt en of dat reëel overkomt. Naar onze beoordeling is de te verwachte verkeersgeneratie zo goed en nauwkeurig mogelijk ingekaderd in de verkeersmemo die opgenomen is in bijlage 10 van de toelichting. In de verkeersmemo wordt wel degelijk rekening gehouden met bezoekers aan de zorgwoningen. Dit is dan wel bedrijfsmatig bezoek.

Wat betreft de zorgen over het mogelijk te maken gebruik. Het bestemmingsplan laat weinig tot geen ruimte toe om verkeersintensiever gebruik toe te staan. De gronden die op dit perceel als 'Maatschappelijk' zijn bestemd zijn namelijk bestemd voor een woonzorgvoorziening met ten hoogste 28 wooneenheden, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en bij deze bestemming behorende tuinen, ontsluitingsverhardingen, erven en bedrijfsterreinen, groenvoorzieningen, paardenbakken, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals speel- en sportvoorzieningen.

Een woonzorgvoorziening is daarbij als volgt gedefinieerd in het bestemmingsplan (artikel 1.46): een voorziening met:

- woonruimten, waarbij de inwoners sterk afhankelijk zijn van de zorg en de gebouwen zijn gericht om de noodzakelijke zorg te leveren, met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze zorg niet zelfstandig kunnen wonen en bovendien ouder zijn dan 15 jaar; en
- algemene ruimten ten behoeve van de bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.

Er mogen dus alleen bewoners wonen die sterk afhankelijk zijn van de zorg en niet zelfstandig kunnen wonen gezien hun fysieke of psychische gesteldheid. De definitie van een woonzorgvoorziening sluit veel mogelijkheden uit en een verkeersintensiever gebruik valt niet te verwachten, omdat de bewoners die hier mogen wonen doorgaans geen auto mogen/kunnen rijden gezien hun fysieke of psychische gesteldheid.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

**27. Aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid is onvoldoende geborgd in het plan**

**Reactie gemeente:**

Voor het parkeren gelden de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest, zoals vastgesteld op 14 oktober 2021. Het planinitiatief is hierop uitgebreid getoetst en het voldoet aan de gemeentelijke parkeer- en verkeersnormen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**28. Verzoek om niet vast te stellen vanwege de verkeersgeneratie en parkeervoorzieningen**

**Reactie gemeente:**

Dit is in feite een verzamelstelling van al de voorgaande stellingen over parkeren en verkeer. Om herhaling te voorkomen wijzen wij naar onze bovenstaande reacties.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### 3. Overzicht van wijzigingen

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

<b>Zienswijzen</b>		
<b>Ad</b>	<b>Wijzigingen in:</b>	<b>Wijziging</b>
<b>1.</b>	Artikel 5 en toelichting	Wijziging titel artikel 5 bestemmingsplan Wijziging paragraaf 4.10 en paragraaf 5.2 toelichting
<b>2.</b>	Artikel 5.1 en toelichting	Wijziging artikel 5.1 bestemmingsplan Wijziging paragraaf 5.2 toelichting
<b>3.</b>	Artikel 5.4.1 en toelichting	Wijziging artikel 5.4.1 sub e bestemmingsplan Wijziging paragraaf 4.10 toelichting
<b>4.</b> (zienswijze 01)	Artikel 5.4.1 en toelichting	Wijziging artikel 5.4.1 sub f, h i, j en k bestemmingsplan Wijziging paragraaf 4.10 toelichting
<b>5.</b> (zienswijze 01)	Verbeelding en toelichting	Wijziging hoogspanningsleidingen breedte verbeelding Wijziging paragraaf 4.10 toelichting
<b>7/8.</b>	Artikel 3.2.1	Toevoeging artikel 3.2.1 sub f bestemmingsplan
<b>12.</b>	Toelichting	Wijziging paragraaf 3.2.2 toelichting
<b>13/14.</b>	Toelichting	Wijziging onderbouwing paragraaf 2.2 toelichting
<b>16.</b>	Artikel 1.17	Toevoeging artikel 1.17 bestemmingsplan
<b>21.</b>	Artikel 1.45, 1.46, 3.3.1 en toelichting	Wijziging artikelen 1.45 en 3.3.1 sub a bestemmingsplan en toevoeging artikel 1.46 bestemmingsplan Wijziging paragraaf 2.2 toelichting