

Nota van inspraak en
vooroverleg art. 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
1. INSPRAAKREACTIES.....	5
2. VOOROVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	37
3. OVERZICHT WIJZIGINGEN VOORONTWERPBESTEMMINGSPAN ...	50

Inleiding

Van 21 mei 2015 tot en met 1 juli 2015 heeft ten behoeve van de inspraak het voorontwerp van het bestemmingsplan-plus Soesterberg-Noord ter inzage gelegen. Het voorontwerp heeft betrekking op het bedrijventerrein Soesterberg. Naar aanleiding van de inspraak hebben wij 20 inspraakreacties ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en zijn 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. Deze zijn deze eveneens van een inhoudelijke reactie voorzien en er is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

1. Inspraakreacties

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01		Amersfoortsestraat 5	3769 BR	SOESTERBERG
02		Postweg 49	3769 BV	SOESTERBERG
03		p/a Postweg 53C	3769 BV	SOESTERBERG
04		Vliegtuiglaan 29	3769 JM	SOESTERBERG
05		Vliegtuiglaan 29	3769 JM	SOESTERBERG
06		Veldm. Montgomeryweg 42	3769 BJ	SOESTERBERG
07		Veldm. Montgomeryweg 51	3769 BH	SOESTERBERG
08		Postweg 41	3769 BV	SOESTERBERG
09		Zuilenburg 5	3712 EG	HUIS TER HEIDE
10		Amersfoortsestraat 9b	3769 BR	SOESTERBERG
11		Veldm. Montgomeryweg 42a	3769 BJ	SOESTERBERG
12		Postweg 51	3769 BV	SOESTERBERG
13		Postdwarsweg 2	3769 BZ	SOESTERBERG
14		Postbus 32	3769 ZG	SOESTERBERG
15		Postbus 1010	2600 BA	DELFT
16		Postweg 81	3769 BW	SOESTERBERG
17		Kritzingerlaan 46	3707 TD	ZEIST
18		Postweg 60	3769 BX	SOESTERBERG

Na de ter inzage termijn zijn de volgende inspraakreacties nog ingekomen. Deze inspraakreacties zijn meegenomen in deze nota.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
19		Keizersgracht 477	1017 DL	AMSTERDAM
20		Postweg 67	3769 BW	SOESTERBERG

Het gehanteerde nummer bij de beantwoording van de inspraakreacties refereert naar de hierboven gebruikte nummering van de inspraakreacties.

Nota van inspraakreacties en vooroverleg art. 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte 'Soesterberg-Noord'

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 zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De conclusie is in '**cursief en vet**' weergegeven.

NR.	SAMENVATTING INSPRAAKREACTIE
1.	<p>Inspraakreactie: In het voorontwerpbestemmingsplan is de woning aan de Amersfoortsestraat 5 aangeduid als 'bedrijfswoning'. De woning is echter als een reguliere woning aangeschaft en de indiener van de inspraakreactie is ook geen eigenaar van de omringende percelen met een bedrijfsmatige bestemming. Daarom het verzoek de woning te bestemmen met 'Wonen'.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Vanuit de gemeente bestaat de wens om de milieucategorieën van alle bedrijven in kamer 2 te verlagen wanneer deze hoger zijn dan milieucategorie 2 (zo nodig met een maatbestemming voor de aanwezige bedrijven uit een hogere milieucategorie). De omgeving rondom de genoemde woning levert geen beperkingen op voor de aangrenzende bedrijven. Het actuele woon- en leefklimaat staat een woonbestemming voor de genoemde woning niet in de weg. De bestemming van de woning aan Amersfoortsestraat 5 wordt, op de verbeelding, gewijzigd naar 'Wonen'.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie aangepast. Op de verbeelding wordt de bestemming van Amersfoortsestraat 5 gewijzigd naar 'Wonen'.</p>
2.	<p>Inspraakreactie: De indieners van de inspraakreactie wonen op de Postweg 49, een perceel gelegen tussen het bedrijf [REDACTED] en [REDACTED] (hierna: [REDACTED]) Beide bedrijven hebben afzuiginstallaties. Bij [REDACTED] zijn deze op het dak geplaatst. [REDACTED] heeft de uitlaat van de afzuigers aan de zijkant geplaatst richting brandgang en zodoende ook de tuin. Samen veroorzaakt het geluid van beide kanten overlast vooral in de warmere tijd met geopende deuren en ramen. Wanneer er een meting gedaan zou worden in verband met de toelaatbaarheid van geluid wordt deze waarschijnlijk aan de straatkant uitgevoerd. De indieners stellen het op prijs wanneer er ook metingen achter in de tuin gedaan kunnen worden, omdat de afzuiginstallaties van Meerding achter in de hal geplaatst zijn en aan de straatkant amper hoorbaar zijn.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In december 2011 is een eerste geluidsonderzoek gedaan bij [REDACTED]. In de periode juli – augustus 2015 heeft er nogmaals een geluidsonderzoek plaatsgevonden bij [REDACTED]. Dit betreft een zogeheten 360° onderzoek. In dit onderzoek is de geluidsemisatie aan alle kanten van het bedrijf onderzocht. Hiermee is dan ook de emissie duidelijk richting Postweg 49. Uit het onderzoek van LBP Sight blijkt dat in de huidige situatie praktisch voldaan wordt aan de geluidnormen. Alleen bij de woning Postweg 60 wordt in de dagperiode de geluidnorm met 2 dB overschreden indien bij de levering van stikstof uitgegaan wordt van een worst-case geluidemissie. Het onderzoek van LBP Sight is als bijlage in de plantoelichting van dit bestemmingsplan-plus opgenomen. Uit het onderzoek van LBP Sight blijkt dat het geluid aan de norm voldoet. Er zullen dan ook maatregelen genomen worden.</i></p> <p>Conclusie: Een samenvatting van het geluidsonderzoek (uit 2015) van LBP Sight bij [REDACTED] wordt opgenomen in de plantoelichting</p>

	<p>(hoofdstuk 6.6.2.2.). Het gehele onderzoek wordt als bijlage 13 bij de plandoelichting opgenomen.</p>
3.	<p>Inspraakreactie: In de getoonde eindsituatie zou ook de oneven zijde van de Postweg voor woningbouw bestemd worden. Gelet op de gefaseerde realisatie van de plannen ligt die situatie nog ver in de toekomst (kamer 2) en blijven de gevestigde bedrijven met veel plezier van de bedrijfspanden gebruik maken. Daarvoor dient echter aan enkele voorwaarden te worden voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- de toegankelijkheid van de panden dient gehandhaafd te blijven voor zwaar vrachtverkeer, zowel via de Postweg als via de doodlopende Schooldwarsweg aan de achterzijde;- aan de Schooldwarsweg liggen een groot aantal parkeerplaatsen van het bedrijfsverzamelgebouw. In de toekomst dienen deze ook bereikbaar te blijven en dient vrachtverkeer ook over deze weg de achterzijde van het gebouw te kunnen bereiken. Bij de woningbouwplannen grenzend aan de Schooldwarsweg gelieve met deze omstandigheid rekening te houden in het definitieve ontwerpbestemmingsplan en- de indiener vertrouwt erop dat het bedrijfsverzamelgebouw past in de context van een vitaal woon- werkgebied Soesterberg-Noord. <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In het nieuwe bestemmingsplan-plus zijn de al bestaande woningen aan de Postweg (woningen die volgens het geldende bestemmingsplan Soesterberg-Noord voor wonen zijn bestemd) ook nu bestemd als 'Wonen'. Daarnaast zijn ook alle bedrijfswoningen in het ontwerpbestemmingsplan-plus bestemd als 'Wonen' omdat het de bedoeling is dat aan weerszijde van de Postweg woningen worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>Het bedrijfsverzamelgebouw [REDACTED] heeft in het geldende bestemmingsplan 'Soesterberg-Noord' (uit 1995) de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit maximaal categorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan-plus krijgt het bedrijfsverzamelgebouw de bestemming 'Bedrijventerrein' waar bedrijven uit categorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toe behoren (deze is in het nieuwe bestemmingsplan-plus als bijlage 1 bij de planregels opgenomen).</i></p> <p><i>De toegankelijkheid van panden en percelen wordt NIET geregeld in een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan wordt aangegeven welke bestemming een pand of perceel krijgt. De Postweg en de Schooldwarsweg zijn in het nieuwe bestemmingsplan-plus bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen o.a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken en voet- en fietspaden aangelegd worden. De reacties over de herinrichting van de Postweg worden meegenomen in de reactienota voor het Voorlopig Ontwerp voor het project "Directe fietsverbinding Soest-Soesterberg en Postweg". Hierover volgt ter zijner tijd een reactie van de gemeente.</i></p> <p><i>De parkeerplaatsen aan de Schooldwarsweg vormen geen onderdeel van de woningbouwontwikkeling en zullen niet verwijderd of aangepast worden in het ontwerpbestemmingsplan-plus. Deze parkeerplaatsen zullen, net zoals in het voorontwerpbestemmingsplan-plus, worden opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.</i></p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.</p>
4.	<p>Inspraakreactie:</p>

	<p>De indiener heeft de wens om te verhuizen van een benedenwoning naar een appartement (i.v.m. de leeftijd). Er zijn in Soesterberg geen appartementen met een groot balkon en 2 slaapkamers. Daarom het verzoek om nieuwbouwappartementen te realiseren tot een prijs van €200.000,-.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling in Soesterberg-Noord dienen nog gesprekken met marktpartijen en projectontwikkelaars plaats te vinden over de woningtypen. In deze fase kan daarom nog geen uitspraak gedaan worden over het type woningen dat gerealiseerd gaat worden. In het ontwerpbestemmingsplan-plus wordt wel de mogelijkheid opgenomen om gestapelde woningbouw te realiseren aan de Batenburgweg, de hoek Veldmaarschalk Montgomeryweg-Amersfoortsestraat en de hoek Postweg-Amersfoortsestraat.</i></p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan NIET aangepast.</p>
5.	<p>Inspraakreactie: De indiener woont reeds in Soesterberg en wil graag verhuizen omdat zijn huidige woning te groot is geworden door uitwonende kinderen. De indiener wil graag goedkoper gaan wonen in verband met pensionering. De indiener is op zoek naar een appartement en/of seniorenwoning van zo'n €250.000,-.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 4.</i></p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan NIET aangepast.</p>
6.	<p>Inspraakreactie: In de klankbordgroep Soesterberg-Noord was breedgedragen de wens naar "kleinschaligheid" en "handhaving van een dorpsachtige hoogte van de bebouwing", terwijl er juist een grote aversie was tegen hoogbouw. Een en ander is vastgelegd in een brief van bewonersvereniging en de ondernemingsstichting aan het college van B&W d.d. 24 oktober 2008, en in de notulen van de klankbordgroep.</p> <p>De indiener kan zich niet vinden in het voorontwerpbestemmingsplan, waar sprake is van een toegestane bouwhoogte van 21 meter voor gestapelde woningen. Bovendien is het huidige plan nog niet voldoende uitgewerkt, zodat niet vastligt waar deze hoogbouw precies gepland is. Net zomin is uitgewerkt waar grondgebonden woningen zouden moeten komen.</p> <p>In dit stadium is een specifiek protest tegen de plannen onmogelijk. Daarom wordt verzocht om de randvoorwaarden t.a.v de plaats van bebouwing expliciet te definiëren. Met name acht de indiener het van belang om vast te leggen dat "daar waar de nieuwe bebouwing aansluit bij de huidige bestaande woningen" en "langs de beoogde lanen" er slechts sprake mag zijn van grondgebonden woningen (laagbouw).</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De gezamenlijke brief van 24 oktober 2008 van de Bewonersvereniging Soesterberg-Noord en de Ondernemersstichting van Soesterberg-Noord is bekend bij gemeente. De gemeente heeft naar aanleiding van deze brief in een schriftelijke reactie (op 24 november 2008) aangegeven dat waar mogelijk de brief (van 24 oktober 2008) wordt betrokken bij het verder uitwerken en verfijnen</i></p>

van het Masterplan in de komende maanden. In de Uitwerking Masterplan Soesterberg (uit 2010) wordt aangegeven dat in kamer 1 (tussen de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg) grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Echter voor een mooie presentatie van Soesterberg naar de voormalige vliegbasis en voor een zichtlocatie richting de voormalige vliegbasis, is er voor gekozen om hoogbouw (maximaal 21 meter hoog) mogelijk te maken op de locatie waar in het verleden de panden van [REDACTED] (aan de Batenburgweg) hebben gestaan.

In het voorontwerpbestemmingsplan-plus is alleen abstract aangegeven waar de grondgebonden woningen en hoogbouw mogelijk worden gemaakt. De afgelopen tijd is er gewerkt aan een stedenbouwkundige visie van het plangebied. Deze visie is gepresenteerd tijdens de inloopavond van het voorontwerpbestemmingsplan-plus.

In het ontwerpbestemmingsplan-plus wordt op de verbeelding (bestemming 'WG-GS') en in de planregels (artikel 13 'Woongebied – Gestapeld') meer exact aangegeven waar de hoogbouw is toegestaan en wat de regels zijn. Daarnaast wordt in de plantoelichting in hoofdstuk 3.3.1 een samenvatting opgenomen van de stedenbouwkundig visie (opgesteld door Terra Incognita). De stedenbouwkundige visie wordt opgenomen als bijlage 1 bij de plantoelichting.

Tegen het nieuwe bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord er kunnen in verschillende perioden belanghebbenden een reactie geven. Zo is er tegen het voorontwerpbestemmingsplan-plus een inspraakreactie ingediend. Verder kan tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze (bij de gemeenteraad) worden ingediend. Tenslotte kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep bij de Raad van State worden ingediend. Er zijn dus verschillende reactiemogelijkheden ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord.

Conclusie:

Het bestemmingsplan-plus wordt aangepast.

De stedenbouwkundige visie (waar gestapelde en grondgebonden woningbouw is toegestaan) wordt vertaald in planregels en op de verbeelding. In de plantoelichting (hoofdstuk 3.3.1) wordt een samenvatting van de stedenbouwkundige visie opgenomen. De stedenbouwkundige visie wordt opgenomen als bijlage 1 in de plantoelichting.

7. Inspraakreactie:

a. Uit de ter inzage liggende stukken blijkt dat totaal geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf van de indiener en de daarbij behorende vergunde hinderruimte. Sterker nog: op het huisnummer van de indiener is volgens u een ander bedrijf gevestigd. Alleen al qua geluid is sprake van een hinderruimte waar rekening mee gehouden dient te worden in geval woningbouw wordt gepleegd op het terrein van [REDACTED] (hierna [REDACTED]).

Reactie gemeente:

In de plantoelichting staat fout aangegeven dat op het perceel Veldmaarschalk Montgomeryweg 51 een ander bedrijf is gevestigd dan het bedrijf van de indiener van de inspraakreactie. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden. In bijlage 2 van de plantoelichting is een lijst van geïnventariseerde bedrijven in het plangebied opgenomen. In deze lijst wordt bovenstaande ommissie gecorrigeerd.

Op basis van de hierboven genoemde inventarisatie zijn bestemmingen en aanduidingen bepaald. p de verbeelding zal worden opgenomen dat hier een bouwbedrijf is gevestigd middels de aanduiding (specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf). Onderzocht is of deze bedrijfsvoering gecombineerd kan worden met de bestemming 'Wonen'. Uitkomst van het onderzoek wijst uit dat dit kan gezien de aard van het bedrijf.

b. In het voorontwerpbestemmingsplan worden in de Regels onder 3.1 specifiek een aantal bedrijven bij name genoemd: het bedrijf van de indiener van de inspraakreactie is daarbij niet opgenomen. Dientengevolge maakt de indiener zich ernstige zorgen gelet op hetgeen staat vermeld onder 3.3 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan: '... een gebied verkleurt van overwegende bedrijfsbestemming naar overwegend wonen. Bedrijven die qua milieucategorie niet meer passen binnen de woonwijk zijn specifiek aangeduid om zo bestaande rechten te handhaven. De blijvende bedrijven behouden een bedrijfsbestemming'. Uit vorenstaande maakt de indiener op dat zijn perceel een woonbestemming krijgt. Dit leidt onherroepelijk tot waardedaling van het perceel. De indiener verzoekt om geïnformeerd te worden welke garanties hieromtrent door de gemeente kan worden afgegeven.

Reactie gemeente:

Wanneer een belanghebbende planschade meent te hebben door het nieuwe bestemmingsplan kan, volgens afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, bij de gemeente een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De gemeente start daarna een planschade-onderzoek.

c. Naast het perceel van de indiener is een ontsluitingsoptie voor [REDACTED]. Deze ontsluiting is niet meer in gebruik door [REDACTED]. In het eigendomsrecht van het perceel van de indiener zijn bepalingen opgenomen omtrent wijze van gebruik van ondermeer het genoemde pad. Zo is het toegestaan dat de indiener hier mag laden en lossen voor zijn bedrijf.

Reactie gemeente:

De strook grond ten noorden van het perceel Veldmaarschalk Montgomeryweg 51 is, voor zover bij het Kadaster bekend, eigendom van het bedrijf [REDACTED]. Deze strook zal dan ook dusdanig als 'Overig – De Ridder en Wonen' bestemd worden. Wanneer de indiener een overeenkomst heeft gesloten om deze grond te mogen gebruiken is dat een privaatrechtelijke overeenkomst. Dat de indiener deze strook mag gebruiken zal dan ook niet dusdanig op de verbeelding opgenomen worden.

d. Indien in de nieuwe plannen hier een ontsluiting van de achterliggende woonwijk wordt gerealiseerd zal dit een ongewenste verzwaring zijn van het gebruik en een toename in privacy-hinder voor het perceel van de indiener.

Reactie gemeente:

In de stedenbouwkundige visie is ten noorden van het perceel van de aanvrager een ontsluiting opgenomen. Of deze ontsluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd is nu nog niet bekend.

e. Omdat op het perceel van de indiener een maximale toelaatbaarheid bedrijven in een categorie-2 is toegestaan hoort daar ook een mogelijkheid tot verder uitbouwen van het bedrijf bij, mits de indiener blijft, binnen de huidige bepalingen behorende bij de voorschriften op grond van het Activiteitenbesluit. Ten minste 30 meter, gemeten vanaf de erfgrans, zal derhalve geen hindergevoelig object mogen worden gerealiseerd. In de voorliggende plannen ziet de indiener nu reeds een probleemsituatie ontstaan.

Reactie gemeente:

In de planregels is opgenomen wat gebouwd mag worden aan bijbehorende bouwwerken bij de bestemming 'Wonen'. Zoals al bij de reactie onder a. is aangegeven is onderzocht is of deze bedrijfsvoering gecombineerd kan worden met de bestemming 'Wonen'. Uitkomst van het onderzoek wijst uit dat dit kan gezien de aard van het bedrijf.

f. Bovengenoemde aspecten leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering en een waardedaling van het perceel hetgeen

	<p>ongewenst is. In de paragraaf 'economische haalbaarheid' van het voorontwerp wordt onvoldoende aandacht besteed aan de schadeloosstelling van bedrijven in het algemeen en het bedrijf van de indiener in het bijzonder.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Wanneer een belanghebbende planschade meent te hebben door het nieuwe bestemmingsplan kan bij de gemeente een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend wanneer het bestemmingsplan-plus onherroepelijk is geworden. Wanneer het bedrijf ██████████ vertrekt, zal met de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst worden gesloten. Op deze wijze wordt eventuele planschade afgedekt.</p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie aangepast. Op de verbeelding krijgt de Veldmaarschalk Montgomeryweg 51 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf' (sw-bb). In de planregels wordt bij de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf' opgenomen.</p>
8.	<p>Inspraakreactie: In het nieuwe bestemmingsplan staat de Postweg 41 als bedrijfswoning. Op dit moment is de situatie wonen met bedrijfsruimte. De indiener zou graag een bevestiging willen dat de bestemming wonen met bedrijfsruimte is en blijft.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Aangezien vanuit de gemeente de wens bestaat om de milieucategorieën van de omliggende bedrijven te verlagen naar milieucategorie 2 (met een maatbestemming voor de aanwezige bedrijven uit een hogere milieucategorie) zal het woon- en leefklimaat vanwege de omliggende bedrijven niet verslechteren. De bestemming van de woning aan Postweg 41 zal, op de verbeelding, gewijzigd worden van de bestemming 'Bedrijventerreinen' met de aanduiding 'bedrijfswoning' naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming is een bedrijf of beroep aan huis toegestaan. Hierbij dient wel te worden voldaan aan regels voor bedrijf aan huis (artikel 12.4 'Specifieke gebruiksregels' van de bestemming 'Wonen').</p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie aangepast. Op de verbeelding wordt de bestemming van Postweg 41 gewijzigd naar 'Wonen'.</p>
9.	<p>Inspraakreactie: De indieners hebben binnen het plangebied een tweetal bedrijfspanden in bezit en willen op geen enkele manier gehinderd worden in de uitbreidingsmogelijkheden en bedrijvigheid van deze locaties (milieuhindercontouren en of geluidsbeperving e.d.). Het gaat om de adressen Sterrenbergweg 44 en Stemerdingweg 27.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is een actualisering van het oude bestemmingsplan Soesterberg-Noord (uit 1995). In de tweede plaats heeft het bestemmingsplan het doel om het gebied in kamer 1 (gelegen tussen de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg) te herstructureren naar woningbouw zodat er een overgangszone wordt gecreëerd van de woningbouw op de vliegbasis via de woningbouw in kamer 1 en de verdiepte ligging van de N237 naar het dorp en de dorpskern van Soesterberg. De kamer 2 (gelegen tussen de Postweg en de Sterrenberg) krijgt de bestemmingen 'Wonen' (voor de bestaande woningen) en bedrijventerreinen (voor de</p>

	<p><i>bedrijven tot maximaal categorie 2). Kamer 3 omvat het gebied tussen de Sterrenbergweg en de gemeentegrens met Zeist. In dit gebied zijn bedrijven toegestaan variërend van maximaal categorie 2 tot maximaal categorie 3.1.</i></p> <p><i>Het pand en perceel Sterrenbergweg 44 krijgt in het ontwerpbestemmingsplan-plus de aanduiding dat hier bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan-plus was dit ook zodanig opgenomen en in het geldende bestemmingsplan Soesterberg-Noord (1995) zijn hier ook bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.</i></p> <p><i>Het pand Stemerdingweg 27 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan-plus de aanduiding dat hier bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. In het geldende bestemmingsplan Soesterberg-Noord (1995) zijn hier bedrijven tot en met milieucategorie 3 zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan-plus wordt dit aangepast en krijgt het pand de aanduiding dat hier bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie aangepast. Op de verbeelding en in de planregels zijn op Stemerdingweg 27 bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan.</p>
10.	<p>Inspraakreactie:</p> <p>a. De indieners wijzen op de volgende punten op de verbeelding</p> <ol style="list-style-type: none">1. Amersfoortsestraat 9b, 3769 BR, Soesterberg: woning boven bedrijf van Amersfoortsestraat nummer 11 (In de woning woont de Familie Plekkepoel van Ginkel);2. Amersfoortsestraat 11, 3769 AD, Soesterberg: autobedrijf met werkplaats, tankstation, winkel/detailhandel en autoverkoop;3. Postweg 42, 3769 BX, Soesterberg: woning (verhuurd);4. Postweg 44, 3769 BX, Soesterberg: woning (verhuurd);5. Postweg 42a, 3769 BX, Soesterberg: bedrijfsruimte met uitbreidingsmogelijkheden, dependance autobedrijf;6. Postweg 44a, 3769BX, Soesterberg: bedrijfsruimte (verhuurd);7. Bedrijfsgrond kadastraal bekend gemeente Soest sectie E nummer 4250 (180m²) omgenummerd naar E 5250;8. Bedrijfsgrond kadastraal bekend gemeente Soest sectie E nummer 4250 (100m²) omgenummerd naar E 5251;9. Tevens rust er op Postweg 38/Amersfoortsestraat 9c kadastraal bekend gemeente Soest sectie E 3495 omgenummerd naar E 3709 een recht van overpad/erfdienstbaarheid <p>De indieners willen dat alle huidige bestemmingen behouden blijven om de bedrijfsvoering voort te kunnen zetten. Dit geldt ook voor de woonbestemmingen. De indieners willen dan ook dat in de stukken en op de kaart worden verwerkt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Met de nieuwe bestemmingen blijven de huidige functies, zowel bedrijfsvoering en wonen, zo veel mogelijk als gelet op de gewenste ontwikkelingen in het plangebied behouden.</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Amersfoortsestraat 9b is in het nieuwe bestemmingsplan-plus op de verbeelding aangeduid met 'w' (wonen). Dit houdt in dat op het pand vanaf de tweede bouwlaag en hoger gebruikt mag worden voor wonen. Deze aanduiding is opgenomen op de verbeelding maar per abuis niet in de planregels opgenomen. In de planregels wordt, in het ontwerpbestemmingsplan, opgenomen dat wonen is toegestaan op de tweede bouwlaag en hoger.</i><i>2. Voor Amersfoortsestraat 11 is op 1 november 1976 aan de indiener een bouwvergunning verleend voor het 'inrichten van een showroom en smeerstation'. Op de verbeelding en in de planregels zal worden opgenomen dat hier een 'autohandel en -</i>

- reparatiebedrijf' toegestaan is. Aanverwante producten voor auto's (bijvoorbeeld: olie, banden, schoonmaakartikelen voor de auto) mogen in de winkel verkocht worden. Echter producten die niet aanverwant zijn aan auto's (bijvoorbeeld: etenswaren, drank, magazines, cd's en boeken) mogen hier niet verkocht worden.*
- 3. Het perceel Postweg 42 is in de planregels en op de verbeelding al opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Dit wordt dan ook niet aangepast.*
 - 4. Het perceel Postweg 44 is in de planregels en op de verbeelding al opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Dit wordt dan ook niet aangepast.*
 - 5. Het bedrijfspanden Postweg 42a is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B die genoemd in lijst van 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' toegestaan en bedrijven die nader aangeduid zijn op de verbeelding. Voor Postweg 42a geldt dat hier een 'autohandel- en reparatiebedrijf' is toegestaan en is aangeduid met 'sgd-arb' (specifieke vorm van gemengd – autohandel- en reparatiebedrijf).*
 - 6. Het bedrijfspand Postweg 44a is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B die genoemd in lijst van 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' toegestaan en bedrijven die nader aangeduid zijn op de verbeelding. Op Postweg 44a is een elektrisch installatiebedrijf gevestigd. In de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' wordt 'elektrisch installatiebedrijf' opgenomen. Hiermee wordt binnen de percelen met de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'categorie b' (op de verbeelding) het mogelijk gemaakt om een elektrisch installatiebedrijf te vestigen.*
 - 7. De kadastrale nummers sectie E nummer 5250 en sectie E 5251 worden niet toegevoegd op de ondergrond van de verbeelding. Kadastrale nummers c.q. perceelsnummers staan immers niet op de verbeelding van een bestemmingsplan.*
 - 8. Het recht van overpad / erfdienstbaarheid bij Postweg 38/Amersfoortsestraat 9c is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen twee partijen en wordt dan ook niet aangegeven op een verbeelding. Op een verbeelding staat, in samenhang, met de planregels, hoe een perceel of pand gebruikt en bebouwd mag worden. Daarin wordt niet nader opgenomen welke partijen gebruik maken van het perceel of pand.*

b. Verder denken de indieners ook aan de nieuwe invulling van de Postweg & Veldmaarschalk Montgomeryweg. Hier heeft de gemeente al eerder een reactie van ontvangen waar naar wordt verwezen.

Reactie gemeente:

De nieuwe invulling van de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg wordt NIET geregeld in een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan wordt aangegeven welke bestemming een pand of perceel krijgt. De Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg zijn in het nieuwe bestemmingsplan-plus bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen o.a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken en voet- en fietspaden aangelegd worden.

De reacties omtrent de herinrichting van de Postweg worden meegenomen in de reactienota voor het Voorlopig Ontwerp voor het project "Directe fietsverbinding Soest-Soesterberg en Postweg". Hierover volgt mettertijd een reactie van de gemeente.

c. Voor de toekomst zien de indieners mogelijkheden die vallen onder de bestemming recreatie, toerisme en kleine horeca. Zij zijn hierover al in gesprek met de gemeente en willen dit mee verwerkt zien in het toekomstige bestemmingsplan. Dit heeft ook raakvlakken met het bestemmingsplan "Verdiepte ligging N237".

Reactie gemeente:

Vooralsnog is nog niet helemaal duidelijk welke mogelijkheden omtrent recreatie, toerisme en kleine horeca de indieners daar willen realiseren. Zolang hier geen duidelijkheid en overeenstemming met de gemeente is, zal er geen recreatie, toerisme en kleine horeca op de desgewenste locatie worden opgenomen. Daarbij komt dat deze functies niet voor de hand liggen in het plangebied. De vraag is dan

	<p><i>ok of hier in de tijd aan meegewerkt zal worden.</i></p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a. wordt het volgende gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none">- in de planregels en op de verbeelding wordt opgenomen dat bij Amersfoortsestraat 9b 'wonen' (w) op de tweede bouwlaag en hoger is toegestaan;- in de planregels en op de verbeelding wordt Amersfoortsestraat 11 met specifieke vorm van gemengd - autohandel- en reparatiebedrijf'(sgd-arb) aangeduid;- in de planregels en op de verbeelding wordt Postweg 42a met 'specifieke vorm van gemengd - autohandel- en reparatiebedrijf'(sgd-arb) aangeduid;- in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' wordt 'elektrisch installatiebedrijf' opgenomen. <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie onder b. en c. wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.</p>
11.	<p>Inspraakreactie: De indiener geeft aan dat naar aanleiding van het rapport "Uitwerking Masterplan Soesterberg d.d. 4 oktober 2010", enkele klankbordgroepen in het leven zijn geroepen om nadere plannen door met name (vertegenwoordiging van) bewoners te helpen vormgeven. Daar is duidelijk naar voren gekomen, dat er geen "behoefte" was aan hoogbouw. Het verbaast de indiener dan ook, dat in dat thans voorliggende ontwerpen tóch sprake is van hoogbouw. Hoogbouw aan de zijde van Soesterberg, waar de gemeente juist bedrijven "uitkoopt" om te komen tot een betere aansluiting bij het ontwikkelde natuurgebied. Een bijzondere zaak, die volgens de indiener niet te rijmen is. Nu zijn de plannen nog niet definitief, dus protesteert de indiener tegen iets dat uiteindelijk geen doorgang zal vinden. Om nu te voorkomen dat de beoogde hoogbouw "dan maar enkele blokken verder van de voormalige basis" geprojecteerd gaan worden, lijkt de indiener geen reële optie. Aan de noordzijde van de N237 geen hoogbouw! Dus ook niet tegenover de woning van de indiener.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In de Uitwerking Masterplan Soesterberg (uit 2010) wordt aangegeven dat in kamer 1 (tussen de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg) grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Echter voor een mooie presentatie van Soesterberg naar de voormalige vliegbasis en voor een zichtlocatie richting de voormalige vliegbasis, is er voor gekozen om hoogbouw (maximaal 21 meter hoog) mogelijk te maken op de locatie waar in het verleden de panden van Hypsos (aan de Batenburgweg) hebben gestaan. In het ontwerpbestemmingsplan-plus zal op de verbeelding en in de planregels meer exact aangegeven worden waar de hoogbouw is toegestaan. Daarnaast wordt in de plantoelichting een samenvatting (hoofdstuk 3.3.1) opgenomen van de stedenbouwkundig visie (opgesteld door Terra Incognita). De stedenbouwkundige visie wordt als bijlage 1 bij de plantoelichting opgenomen.</i></p> <p><i>In het voorontwerpbestemmingsplan-plus is alleen abstract aangegeven waar de grondgebonden woningen en hoogbouw mogelijk worden gemaakt. De afgelopen tijd is er gewerkt aan een stedenbouwkundige visie van het plangebied. Deze stedenbouwkundige visie zal opgenomen worden als bijlage in de plantoelichting (bijlage 1) van het ontwerpbestemmingsplan-plus. Ook wordt de stedenbouwkundige visie verwoord in planregels en op de verbeelding. De plaats van de bebouwing wordt hiermee gedefinieerd.</i></p> <p>Conclusie:</p>

	<p>Het bestemmingsplan-plus wordt aangepast. De stedenbouwkundige visie (waar gestapelde en grondgebonden woningbouw is toegestaan) wordt vertaald in planregels en op de verbeelding. In de plantoelichting wordt een samenvatting van de stedenbouwkundige visie opgenomen. De stedenbouwkundige visie wordt opgenomen als bijlage in de plantoelichting.</p>
12.	<p>Inspraakreactie:</p> <p>a. De directie van [REDACTED] (hierna: [REDACTED]) is van mening dat zij in de toekomst in hun bedrijfsvoering en mogelijke uitbreidingen (denk hierbij aan onbemande nachtwerkzaamheden en/of ploegendienst) gehinderd zullen worden vanwege overschrijding van de normen voor emissies van geluid, trilling en in mindere mate geur als gevolg van het mogelijk nieuwe bestemmingsplan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In het kader van de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven onderzocht en is nagegaan welke bestemming, gelet op de huidige bedrijfsvoering en de gewenste ontwikkelingen in en grenzend aan het plangebied, passend is voor de in het plangebied aanwezige bedrijven. Dit is ook gebeurd voor [REDACTED] op basis van het akoestisch onderzoek (uitgevoerd door LBP Sight in de periode juli-augustus 2015).</i> <i>In hoofdstuk 6.6.2.2. van de plantoelichting wordt opgenomen dat uit het onderzoek van LBP Sight is gebleken dat alleen bij de woning Postweg 60 in de dagperiode de thans vigerende geluidnorm van 55 dB(A) in een worstcase situatie met 2 dB wordt overschreden door de levering van stikstof: bij de levering van stikstof relatief hoge geluidpieken optreden, (80 tot 85 dB (A), bij de woning Postweg 60 als gevolg van het afblazen. Dit is echter maar een eenmalige piek per levering, die circa 2 keer per week plaatsvindt in de dagperiode. De maximale geluidniveaus (als gevolg van geluidpieken) zijn in de huidige situatie niet relevant doordat laad- en losactiviteiten alleen in de dagperiode plaatsvindt en de geluidpieken vanuit de werkplaats door de grote afstand voldoende gedempt worden.</i> <i>De aanwezigheid van [REDACTED] in relatie tot de transformatie naar 'Wonen' is echter niet in overeenstemming met een goede fysieke leefomgeving. En het bedrijf valt in een hogere milieucategorie dan de in het nieuwe plan toegelaten milieucategorie 2, namelijk milieucategorie 3.2. Daarom wordt voor [REDACTED] (Postweg 51) een maatbestemming opgenomen. [REDACTED] wordt in de planregels en op de verbeelding aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijventerrein – smederij, lasinrichting en bankwerkerij'.</i></p> <p>b. Tevens maakt de directie zich zorgen inzake het noodzakelijke laden en lossen van grondstoffen en halffabricaten met vrachtwagens en buiktransport van industriële gassen (stikstof N2 en zuurstof O2).</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder a.</i></p> <p>c. Indien een 'maatbestemming' noodzakelijk wordt om deze emissieoverschrijdingen te vermijden verzoekt de directie de gemeente op korte termijn in gesprek te gaan hoe dit vorm te geven en wie de noodzakelijke investeringskosten gaat dragen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Op 17 december 2015 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Soest en [REDACTED]. Op het overleg is aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan (Soesterberg-Noord uit 1995) alle bedrijven die vallen in milieucategorie 2 zijn toegestaan. Door een specifieke aanduiding is categorie 4 ter plaatse van [REDACTED] ook toegestaan. Onderzoek heeft uitgewezen dat [REDACTED] in een hogere milieucategorie valt dan de in het nieuwe bestemmingsplan-plus wordt toegelaten milieucategorie 2, namelijk in milieucategorie 3.2. Voor</i></p>

wordt daarom een maatbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan-plus wordt aangeduid met 'Specifieke vorm van bedrijventerrein – smederij, lasinrichting en bankwerkerij (sbt – slb)'.

Uit het geluidrapport van LBP blijkt, dat er geen eenvoudige maatregelen beschikbaar zijn om de geluidbelasting ten gevolge van de levering van stikstof te beperken. In noordelijke richting zijn met name de openstaande deuren van belang. Deze kunnen worden dichtgehouden. Mogelijk is dan wel extra ventilatie of koeling benodigd (kosten € 10.000,- à € 50.000,-). In westelijke richting kan de afzuiging op de kopse kant worden ingepakt/gedempt (€ 5.000,- à € 20.000,-) en in zuidelijke richting kan de afzuiging van de lasersnij worden gedempt (€ 5.000,- à € 10.000,-).

Daarnaast zal door het college van B&W, bij voorkeur, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan zodanige maatwerkvoorschriften voor vastleggen om een hogere geluidbelasting op bestaande en nieuwe woningen toe te staan, zowel voor de dagen zónder stikstoflevering als de dagen mét stikstoflevering.

d. De beperkingen in de bedrijfsvoering en mogelijke uitbreidingen zal ook de werkgelegenheid negatief kunnen beïnvloeden. De directie gaat er vanuit dat we in samenwerking met de Gemeente Soest tot constructieve oplossingen zullen komen.

Reactie gemeente:

Het is niet de wens van de gemeente dat ontwikkelingen de werkgelegenheid beperken of verminderen. Hiermee wordt in de planvorming zoveel mogelijk rekening gehouden.

Conclusie:

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a. wordt in de planregels en op de verbeelding Postweg 51 aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijventerrein – smederij, lasinrichting en bankwerkerij'.

In hoofdstuk 6.6.2.2 van de plantoelichting worden de bedrijfssituatie (en akoestisch onderzoek) en maatregelen beschreven.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder b., c. en d. wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.

13. Inspraakreactie:

a. Het voorontwerpbestemmingsplan-plus van Soesterberg-Noord ziet er goed uit. Op drie punten hebben de indieners hun bedenkingen.

Reactie gemeente:

De gemeente vindt het fijn om van de indieners te horen dat het voorontwerpbestemmingsplan-plus er goed uit ziet. Op de bedenkingen gaan we hieronder in.

b. Op de vrijgekomen percelen van de staan bouwhoogtes van 23 meter genoemd. Dit vinden de indieners onaanvaardbaar hoog. Met de bedrijven en bewoners hebben de indieners altijd voor laagbouw gestreden en dan nu bouwhoogtes tot 23 meter, is wel erg hoog. Het perceel van de indieners perceel grenst aan de plannen waar de flats van deze hoogte ingetekend staan. De privacy van het (nu besloten) perceel zal volledig weg zijn met deze bouwhoogte. De indieners zullen nog verder ingebouwd raken. Verder past deze hoogte helemaal niet bij Soesterberg-Noord, nergens anders is die hoogte. Verder past het in de ogen van de indieners totaal niet in het landelijke karakter

van de vliegbasis en Soesterberg.

Reactie gemeente:

In de Uitwerking Masterplan Soesterberg (uit 2010) wordt aangegeven dat in kamer 1 (tussen de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg) grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Echter voor een mooie presentatie van Soesterberg naar de voormalige vliegbasis en voor een zichtlocatie richting de voormalige vliegbasis, is er voor gekozen om hoogbouw (maximaal 21 meter hoog) mogelijk te maken op de locatie waar in het verleden de panden van [REDACTED] (aan de Batenburgweg) hebben gestaan. In het ontwerpbestemmingsplan-plus zal op de verbeelding en op de planregels aangegeven worden waar de hoogbouw is toegestaan. Daarnaast wordt in de plantoelichting een samenvatting opgenomen van de stedenbouwkundige visie (opgesteld door Terra Incognita).

In het voorontwerpbestemmingsplan-plus is alleen abstract niet aangegeven waar precies de grondgebonden woningen en hoogbouw mogelijk worden gemaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan-plus is meer exact aangegeven dat binnen de bestemming 'Woongebied – Soesterberg-Noord' gestapelde woningbouw tot 21 meter is toegestaan (en dus niet 23 meter zoals de indiener aangeeft). De afgelopen tijd is gewerkt aan een stedenbouwkundige visie van het plangebied. Deze stedenbouwkundige visie wordt opgenomen als bijlage in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan-plus. Ook wordt de stedenbouwkundige visie verwoord in planregels en op de verbeelding. De plaats van de bebouwing wordt hiermee gedefinieerd.

c. In het plan is gekeken hoe de geluidsoverlast van sommige bedrijven naar beneden kan. De indieners wonen naast het bedrijf [REDACTED] (hierna: [REDACTED]) die iedere ochtend om 6.00 uur met zijn bedrijvigheid begint. In de lente en zomer is dit vaak nog vroeger. Omdat de indieners helemaal zijn ingebouwd is hun perceel een klankkast. Als de bedrijven de dag beginnen, begint de dag van indieners ook. Er wordt gesproken dat sommige huizen het predicaat; "Wonen op een bedrijventerrein" kunnen krijgen om zo meer regels te kunnen omzeilen. De indieners hebben het idee dat dit op hun woning slaat en willen niet zo'n predicaat. De indieners vinden het wel prettig dat er over geluidsbeperking wordt gedacht.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan-plus krijgt het bedrijf [REDACTED] de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen'. Doel van deze bestemming is dat [REDACTED] na enkele jaren zal vertrekken wanneer de nieuwe woningen (in de bestemmingen 'Woongebied – Gestapeld' en 'Woongebied – Soesterberg-Noord') gerealiseerd zijn. Om dit vertrek mogelijk te maken is op het terrein van [REDACTED] de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' opgenomen. De woning van de indieners krijgt de bestemming 'Wonen' en wordt NIET aangeduid met 'wonen op bedrijventerrein'.

d. De gemeente is met de aankoop van het [REDACTED] terrein rechtstreeks buurman geworden. De muren van de [REDACTED] zijn altijd onze natuurlijke schuttingen geweest. De indieners zien graag dat de gemeente zorgdraagt voor een goede afscheiding tussen hun perceel en het perceel van de indieners op het moment dat de [REDACTED] gesloopt gaat worden.

Reactie gemeente:

In overleg tussen de gemeente en de indiener zal er terreinafscheiding tussen beide percelen gerealiseerd worden. voor het realiseren van een perceelsafschieding zullen de kosten tussen gemeente en de indiener eerlijk verdeeld worden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan kunnen, in de bestemmingen 'Woongebied - Gestapeld' en 'Woongebied – Soesterberg-Noord' perceelsafschiedingen tot maximaal 2 meter hoog gerealiseerd worden.

Conclusie:

	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie onder b. wordt in het ontwerpbestemmingsplan-plus de stedenbouwkundige visie (waar gestapelde en grondgebonden woningbouw is toegestaan) opgenomen. In de planregels en op de verbeelding wordt opgenomen dat binnen de bestemming 'Woongebied – Gestapeld' woningbouw tot 21 meter hoog is toegestaan. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 3.3.1 een samenvatting van de stedenbouwkundige visie opgenomen. De stedenbouwkundige visie wordt opgenomen als bijlage 1 in de plantoelichting.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a., c. en d. wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.</p>
14.	<p>Inspraakreactie: De indiener dient een inspraakreactie in over het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft de locatie Amersfoortsestraat 1 en 1B te Soesterberg.</p> <p>Als aanvulling op artikel 16.10 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 6' vraagt de indiener het volgende mee te nemen:</p> <p>a. Het plan zoals goedgekeurd in B&W-besluit van 25 mei 2011. Dit plan heeft een bouwhoogte van 14 meter. De indiener gaat er van uit dat dit per abuis niet is meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dus de maximale bouwhoogte van 8 meter aanpassen naar 14 meter.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> 25 mei 2011 is er een besluit door het College van B&W genomen om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw tot een hoogte van 10 meter (en dus niet tot 14 meter). In de wijzigingsbevoegdheid zal dan ook opgenomen worden dat de maximale hoogte 10 meter mag bedragen in plaats van 8 meter zoals in 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 6' van het voorontwerpbestemmingsplan-plus is opgenomen. Doordat er minder 'wetgevingszone – wijzigingsgebieden' zijn, wordt 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 6' in het ontwerpbestemmingsplan-plus gewijzigd naar 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'.</p> <p>b. De bestemming aanvullen met detailhandel.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> In de Uitwerking Masterplan Soesterberg (oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad) is opgenomen dat het zwaartepunt voor detailhandel gerealiseerd moet worden aan de Rademakerstraat/Rademakershof. Er zal dan ook niet meegewerkt worden aan detailhandel op andere locaties in Soesterberg. Aan de Amersfoortsestraat is op verschillende locaties aan volumineuze detailhandel. Voor het perceel van de aanvrager zal in de wijzigingsbevoegdheid dan ook opgenomen worden dat volumineuze detailhandel ook mogelijk toegestaan kan worden.</p> <p>c. De afstand van de nieuw te realiseren hoofdgebouwen tot aan de zijdelingse perceelgrenzen aanpassen van 10 meter naar 5 meter.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> 25 mei 2011 is door het College van B&W een besluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw. Op de bijbehorende tekening bedraagt afstand van het bedrijfsverzamelgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens 10 meter. In de wijzigingsbevoegdheid zal dan ook opgenomen dat de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter dient te bedragen.</p> <p>d. De mogelijkheid om woon-werkunits te realiseren.</p>

Reactie gemeente:

De gemeente wil kamer 3 behouden voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten. De gemeente heeft niet de wens om hier woningbouw of woon-werkunits toe te staan (uitgezonderd de bestaande woningen aan Sterrenbergweg). Het creëren van extra woningen zal de bedrijven in hun bedrijfsactiviteiten kunnen beperken en daarom wordt geen extra woningbouw toegestaan.

Conclusie:

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a. en b. wordt in het ontwerpbestemmingsplan-plus opgenomen dat binnen 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen en dat hier 'volumineuze detailhandel' is toegestaan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder c. en d. wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.

15. Inspraakreactie:

a. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is de voor de gronden van De Ridder beoogde bestemming geregeld in artikel 4.1. Voor zover hier van belang is daarin het volgende geregeld.

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en activiteiten, waar dit specifiek is aangeduid uitsluitend voor;

bedrijven uit de in de Bijlage 2 Lijst van 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' vermelde categorieën:	ter plaatse van de aanduiding:
A	'bedrijf tot en met categorie A'

b. in aanvulling op het bepaalde onder a., tevens voor bedrijven en activiteiten die hierna zijn aangegeven.

bedrijven:	ter plaatse van de aanduiding:
autohandel- en reparatiebedrijven tot categorie 2	Specifieke vorm 'van 'Gemengd - autohandel- en reparatiebedrijven' (arb)
Reparatiebedrijf voor landbouwmachines	Specifieke vorm van 'Gemengd - landbouwmachines reparatiebedrijf' (lrb)

In de visie van █████ worden haar bedrijfsactiviteiten ten onrechte beperkt, nu in het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld aan het perceel van █████, naast de bestemming 'bedrijf tot en met categorie A', tevens (twee) maatbestemmingen toe te kennen. Het toekennen van deze maatbestemmingen aan de Ridder betekent dat het aan De Ridder uitsluitend zal zijn toegestaan ter plaatse een landbouwreparatiebedrijf te exploiteren en een autohandel- en reparatiebedrijf uit te oefenen. █████ kan zich daar niet mee verenigen, omdat deze maatbestemmingen een onaanvaardbare beperking opleveren voor het gebruik van het terrein van █████. Haar bedrijfsactiviteiten zijn immers veel uitgebreider en omvatten veel meer dan het uitvoeren van (landbouw)reparatieactiviteiten (wat maar een deel van de activiteiten betreft) en het (doen) uitoefenen van een autohandel- en reparatiebedrijf. In dat verband wijst █████ er bijvoorbeeld op dat zij voor de uitoefening van haar bedrijf ook behoefte heeft aan grondopslag, welke mogelijkheid zij in het voorgestelde voorontwerpbestemmingsplan op haar perceel niet zal hebben. Daarnaast kan er

niet aan voorbij worden gegaan dat door het leggen van een maatbestemming op de percelen van [REDACTED] de bedrijfsactiviteiten zodanig worden ingekaderd, dat alle flexibiliteit voor [REDACTED] of een eventueel toekomstig bedrijf op die locatie verdwijnt. Vanwege de maatbestemmingen worden alle perspectieven om de bedrijfsvoering te kunnen uitbreiden weggenomen, terwijl de behoefte aan flexibiliteit en uitbreiding nu juist aanwezig is. Overigens kan [REDACTED] met de algemene bestemming (bedrijf categorie A) helemaal niet uit de voeten, nu deze op geen enkele wijze aansluit bij de al sinds lang bestaande activiteiten van [REDACTED].

Reactie gemeente:

Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan-plus heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden. De binnen het plangebied gevestigde bedrijven zijn onderzocht, zo ook [REDACTED]. Gelet op de uitkomsten van dit onderzoek is de wijze van bestemmen voor een deel van het plangebied aangepast. Hierbij is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die voor het onderhavige ontwikkelingsgebied én bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in de Crisis- en herstelwet en het daarop gebaseerde Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn opgenomen. Daarbij is gezocht naar een bestemmingswijze die de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdend met de concrete bedrijfssituatie. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting van [REDACTED] op geluidgevoelige functies in strijd is met de gewenste fysieke leefomgeving. Op basis van dit onderzoek is voor [REDACTED] een kameleonbestemming (Overig – De Ridder en Wonen) gecreëerd op basis waarvan de ongewenste feitelijke aanwezigheid van de bedrijfssituatie tijdelijk wordt toegestaan. De bestemming verkleurt automatisch naar op, in de regels genoemde momenten. Doel van deze regeling is om het bedrijf [REDACTED] gedurende maximaal 10 jaar haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse uit te oefenen. In elk geval binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de bestemming verkleuren naar de functie wonen. Op deze wijze kan de bestemming ter plaatse van De Ridder op basis van de werkelijke stand van zaken in het plangebied veranderen in de functie wonen. Deze nieuwe invulling van het gebied is bij [REDACTED] bekend. De afgelopen jaren zijn hierover gesprekken gevoerd door de gemeente met [REDACTED]. Voor een uitvoerige toelichting op deze wijze van bestemmen en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek wordt verwezen naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

b. In de visie van [REDACTED] worden in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan geen duidelijke keuzen gemaakt voor de gewenste ontwikkelingen, hetgeen niet bepaald getuigt van een ruimtelijke visie op het gebied. In dat verband wordt opgemerkt dat de bestemmingen binnen het plangebied, meer in het bijzonder in kamer 1, dermate met elkaar conflicteren, dat deze planologisch gezien niet naast elkaar zouden moeten bestaan. In een bestaande situatie ligt dat wellicht anders, maar het is in ruimtelijk opzicht onbegrijpelijk dat in een nieuw bestemmingsplan wordt gekozen om bestaande conflicterende bestemmingen te accentueren zonder goede ruimtelijke oplossing voor de percelen van [REDACTED]. In dat verband wijst [REDACTED] erop dat in het noordoosten en noordwesten van het plangebied in kamer 1 de bestemmingen WG-SN zijn toegedacht, wat betekent dat een aanzienlijk aantal woningen zal worden gerealiseerd. Door het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen en het nadrukkelijk niet maken van een keuze om [REDACTED] weg te bestemmen, ervaart [REDACTED] het voorgestelde ruimtelijke beleid in het ter inzage gelegde plan als een 'uitrookbeleid', te meer nu de nieuwe gevoelige bestemmingen in de directe omgeving van het bedrijf van [REDACTED] zonder enige twijfel beperkingen zullen gaan opleveren voor de bedrijfsactiviteiten van [REDACTED], die er in de huidige situatie feitelijk niet zijn.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft nader onderzocht waar sprake is van bedrijvigheid in strijd met de voor [REDACTED] bekende en door de gemeente gewenste woningbouwplannen in kamer 1. De uitkomsten daarvan hebben geresulteerd in een andere wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan dan in het voorontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

- c. Voorts kan [REDACTED] zich er niet mee verenigen dat aan het door haar verhuurde gebouw aan de Postdwarsweg de bestemming 'sgd-arb' is toegekend, omdat deze bestemming een ernstige beperking oplevert voor de mogelijkheden om dit pand te gebruiken (of te verhuren) na beëindiging van de thans lopende huurovereenkomst. Vanwege het toekennen van een maatbestemming voor dit specifieke perceel aan de Postdwarsweg mogen immers uitsluitend activiteiten worden uitgevoerd, die in overeenstemming zijn met de gegeven maatbestemming.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan-plus behoudt het verhuurde gebouw aan de Postdwarsweg de aanduiding 'sgd – arb' (specifieke vorm van gemengd – autohandel- en reparatiebedrijf). Deze aanduiding is gebaseerd op de gewenste toekomstige ontwikkelingen binnen dit plangebied. Doel van deze aanduiding is dat er alleen nog bedrijven gevestigd kunnen worden die in overeenstemming zijn met de bestemming 'Gemengd' in het nieuwe bestemmingsplan-plus.

- d. Voor zover de gemeente beoogt om het plangebied binnen kamer 1 te transformeren naar een woningbouwgebied en in dat verband een wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is [REDACTED] van mening dat de mogelijkheid om op het haar perceel (wijzigingsgebied 1) twee en op haar perceel (wijzigingsgebied 2) 26 woningen te realiseren naar haar overtuiging niet voldoende zal zijn om haar te stimuleren het gemeentebestuur te verzoeken van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, nog daargelaten dat een wijzigingsbevoegdheid geen verplichting is, maar een bevoegdheid en om die reden onvoldoende rechtszekerheid biedt. Anderzijds biedt het feitelijk bevrozen van het bestaande gebruik door middel van een maatbestemming voor [REDACTED] geen reden om haar bestaande opstallen te renoveren en biedt het voorontwerpbestemmingsplan geen enkele stimulans om in het perceel en de opstallen te investeren. Dit betekent dat, anders dan in het voorontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld, geen aantrekkelijk woongebied zal ontstaan, maar integendeel een gebied waarin enerzijds bewoners hinder zullen ondervinden van de bestaande geluidsemissies en anderzijds geen bereidheid bestaat om het terrein op te knappen. Dat contrast wordt benadrukt via het uitzicht dat de toekomstige bewoners vanuit hun appartement op het terrein van De Ridder zullen hebben. In de visie van [REDACTED] is dit het gevolg van het niet maken van een duidelijke keuze en een gebrek aan visie binnen het plangebied.

Reactie gemeente:

Voor reactie van de gemeente wordt verwezen naar de onderdelen a. en b.

- e. Gelet op wat in deze zienswijze naar voren is gebracht wenst [REDACTED] dat de oude bestemming, met bijbehorende mogelijkheden, onverkort wordt gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast behoren in de directe omgeving geen nieuwe woningen te worden gerealiseerd, omdat de conflicterende bestemmingen in strijd zijn met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. [REDACTED] herhaalt dat de gemeenteraad een duidelijke keuze zal moeten maken; wordt gekozen voor een transformatie in kamer 1 naar woningbouw, dan dient de raad maatregelen te treffen door binnen de planperiode tot verwerving van het perceel van De Ridder over te gaan. Is de raad daartoe niet bereid, dan zullen aan De Ridder voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om haar bedrijfsactiviteiten in de breedte en in omvang uit te breiden.

Reactie gemeente:

Sinds januari 2010 vindt overleg plaats tussen het bedrijf [REDACTED] en de gemeente Soest. Het eerste gesprek vond plaats op 21 januari 2010. Toen werd aangegeven dat de gemeente Soest de intentie heeft om woningbouw te ontwikkelen op het bedrijventerrein Soesterberg-

Noord op de wijze zoals opgenomen in het Masterplan Soesterberg (van 2009). Ook in 2011 (3 keer), 2013 (1 keer) en 2015 (1 keer) hebben gesprekken plaats gevonden tussen [REDACTED] en Gemeente Soest. Het bedrijf [REDACTED] is ruim vijf jaar op de hoogte van de gewenste ontwikkelingen.

De bestemming van de gronden en terreinen van het bedrijf [REDACTED] krijgen in het ontwerpbestemmingsplan-plus de bestemming "Overig-De Ridder en Wonen". Uit het onderzoek van LBP Sight blijkt dat [REDACTED] geluidvoorschriften overschrijdt. Deze tijdelijke en feitelijk aanwezige situatie wordt in de regels bevroren en vastgelegd. Binnen deze bestemming kan [REDACTED] nog minimaal tot 13 juli 2018 haar bedrijf blijven uitoefenen op de wijze zoals dat nu feitelijk wordt gedaan, tenzij in het handhavingsspoor op grond van het Activiteitenbesluit tot een kortere termijn wordt besloten of [REDACTED] zelf besluit haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen. Om duidelijkheid te verkrijgen over de wijze waarop het bedrijf qua gebruik mag worden uitgeoefend wordt in de regels verwezen naar het door LBP Sight verrichte onderzoek betreffende [REDACTED]. [REDACTED] zal gelet op de verkleuring naar wonen en gelet op de onmogelijkheid haar bedrijfsvoering in overeenstemming te brengen met het Activiteitenbesluit moeten vertrekken. In elk geval zal dit moeten gebeuren binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Deze wijze van bestemmen van [REDACTED] kan worden gezien als een voorlopige bestemming. De Chw maakt het mogelijk om een voorlopige bestemming een looptijd te geven van 10 jaar in plaats van de reguliere 5 jaar. Het exacte moment waarop de bestemming 'Wonen' definitief moet worden is echter nog niet te bepalen. Weliswaar moet [REDACTED] vertrekken maar het wordt ook wenselijk geacht in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de markt. Tegelijkertijd wordt het onwenselijk geacht [REDACTED], zonder dat sprake is van concrete ontwikkelingsplannen, te dwingen haar bedrijf ter plaatse te beëindigen. Om die reden is het in de regels mogelijk gemaakt dat de voorlopige bestemming [REDACTED] op verschillende momenten kan verkleuren naar Wonen. De bestemming verkleurt, afhankelijk van de situatie, als een kameleon mee met de veranderingen in haar omgeving. Om die reden heeft deze wijze van bestemmen de naam Kameleonbestemming gekregen. De kameleonbestemming is als het ware een "voorlopige bestemming plus".

In de regels is vastgelegd dat er vier momenten zijn waarop de bestemming automatisch verkleurt en definitief wordt:

1. op het moment dat de gemeente op basis van het handhavingstraject Activiteitenbesluit de bedrijfsactiviteiten ter plaatse feitelijk doet beëindigen, of;
2. op het moment dat [REDACTED] haar bedrijfsactiviteiten zelf ter plaatse feitelijk beëindigd, en dit schriftelijk bij de gemeente heeft gemeld, of;
3. op het moment dat de nieuwe woningen worden opgeleverd die binnen de 50 dB(A)contour vallen, doch niet eerder dan 13 juli 2018 (3 jaar na verzending van de brief waarin de strijdigheid met het Activiteitenbesluit is vastgesteld) of
4. in ieder geval uiterlijk binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

f. Voorts wordt opgemerkt dat in de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan op blz. 59 nadrukkelijk wordt erkend dat [REDACTED] vanuit het oogpunt van geluidshinder belemmeringen veroorzaakt voor de realisatie van het woningbouwprogramma. Daarnaast wordt op blz. 64 van de toelichting gesteld dat het in voldoende mate reduceren van de geluidemissie 'ingrijpend' zal zijn. Voor zover in het voorontwerpbestemmingsplan op blz. 64 wordt verondersteld dat er oplossingsrichtingen bestaan om de geluidoverlast te reduceren, wordt opgemerkt dat deze oplossingsrichtingen in de huidige situatie wellicht nog reëel zijn, doch niet in de toekomstige situatie, waarin de woningbouw in het plangebied wordt geïntensiveerd. [REDACTED] wijst erop dat in het akoestisch onderzoek van LBP Sight van 16 februari 2015 wordt geconcludeerd dat het met de huidige activiteiten zeer lastig of onmogelijk is om aan de geluidgrenswaarden te voldoen. LBP Sight wijst er in dat verband op dat vanwege de korte afstand van woningen tot

	<p>het bedrijf en de activiteiten die in de nachtperiode vallen, een situatie met inpandig werken of aanmerkelijk meer afstand tot woningen creëren de enige oplossing is. Het behoeft echter geen betoog dat het volledig overkappen van het terrein geen reële optie is en al helemaal niet gegeven de voorgenomen maatbestemming. Het is hierom ruimtelijk onaanvaardbaar dat in het voorontwerpbestemmingsplan de keuze wordt gemaakt om de bestaande akoestische situatie te verslechteren, met alle risico's van dien voor [REDACTED]. De thans in het voorontwerpbestemmingsplan gemaakte ruimtelijke keuzen zijn in de visie van [REDACTED] ruimtelijk gezien onaanvaardbaar en in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Gelet op de uitkomsten van het verrichte onderzoek is in het ontwerpbestemmingsplan een wijze van bestemmen gekozen die rekening houdt met de verschillende functies in het plangebied, de gewenste ontwikkelingen in het plangebied en de wijze waarop dit zodanig kan worden geregeld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goede fysieke leefomgeving.</i></p> <p>g. [REDACTED] is gelet op hetgeen in deze brief naar voren is gebracht van oordeel dat sprake is van dermate conflicterende functies binnen een klein plangebied, dat de thans gemaakte keuzen niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en het voorliggende plan niet in de huidige vorm en met de huidige inhoud als ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Voor reactie van de gemeente wordt verwezen naar onderdeel f.</i></p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a. en e. wordt in de planregels en op de verbeelding opgenomen dat het perceel van [REDACTED] de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen krijgt. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 6.6.1.2. een omschrijving van de kameleon-bestemming gegeven.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie onder b., c., d., f., en g. wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.</p>
16.	<p>Inspraakreactie:</p> <p>a. De indieners willen aangeven dat zij content zijn met de harde toezegging van de gemeente aan de Bewonersvereniging Soesterberg-Noord om het park aan de Postweg in de huidige vorm te handhaven. Dit park is een fijne en noodzakelijke ruimte voor de vele kinderen (en ouders) in de wijk om te spelen en elkaar te ontmoeten.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Het is fijn om te lezen dat de indieners zich kunnen vinden in het feit dat de gemeente het park aan de Postweg in zijn huidige vorm wil handhaven.</i></p> <p>b. De indieners zijn wel zeer verbaasd over de intentie voor hoogbouw in de wijk. Momenteel staat in de stukken dat het mogelijk is om 23 meter (21 meter, exclusief de 10% vermeerdering) grenzend aan ons perceel mogelijk te maken. Dit is zeker niet wenselijk. Ook vinden zij deze bouwhoogte niet passen in de wijk. Deze hoogbouw zal de privacy aantasten. Tevens is niet aangegeven wat de afstanden zijn van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het gehele gebied waar deze bouwhoogte nu wordt aangegeven zal beter en nauwkeuriger moeten worden uitgewerkt. Dit geldt dan ook voor de grondgebonden woningen.</p>

	<p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 6.</i></p> <p>c. Daarnaast willen de indieners aangeven dat bewoners via de bewonersvereniging c.q. klankbordgroepen herhaaldelijk hun wensen hebben aangegeven. Zie hiervoor bijvoorbeeld de brief van de bewonersvereniging van 23 december 2012. Voor de goede orde worden deze punten nog 1 voor 1 op een rij gezet:</p> <ul style="list-style-type: none">- geen hoogbouw op Soesterberg-Noord, wel grondgebonden woningen, geen stapelwoningen;- hoogwaardige kwaliteit van de nieuwe woningen;- diversiteit van de woningen;- zorg voor de veiligheid voor bewoners en hun kinderen;- behouden van het park aan de Postweg in de huidige vorm (is reeds toegezegd);- behouden van privacy;- een groene woonomgeving. <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In de eerder genoemde stedenbouwkundige visie is een diversiteit aan woningen opgenomen, zowel hoogbouw als grondgebonden woningen, met ruimte voor hoogwaardige kwaliteit. Met het behoud van de groenstrook aan de Postweg wordt een groene woonomgeving gewaarborgd.</i></p> <p>d. De indieners geven aan dat de geluidswal langs de Batenburgweg gehandhaafd moet blijven.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Er bestaat een misverstand over de geluidwal aan de Batenburgweg. Deze wal is geen geluidwal maar een wal voor de verdediging van de militaire vliegbasis. Verder liggen deze wallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan-plus, maar binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'.</i> <i>Het plan is om de wallen ter hoogte van de Batenburgweg tussen de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg weg te halen met als doel het laten ontstaan van één aangesloten woongebied vanaf de voormalige vliegbasis via Soesterberg-Noord en de verdiepte ligging van de N237 naar het dorp Soesterberg.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt aangepast. Naar aanleiding van de inspraakreactie onder b. wordt het bestemmingsplan-plus aangepast. De stedenbouwkundige visie (waar gestapelde en grondgebonden woningbouw is toegestaan) wordt vertaald in planregels en op de verbeelding. In de plantoelichting (hoofdstuk 3.3.1) wordt een samenvatting van de stedenbouwkundige visie opgenomen. De stedenbouwkundige visie (van Terra Incognita) wordt opgenomen als bijlage 1 in de plantoelichting.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a., c. en d. wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.</p>
17.	<p>Inspraakreactie: a. Maatwerkbestemming In het voorontwerp heeft de gemeente aan het perceel de bestemming 'Gemengd' toebedeeld met de nadere aanduiding 'kunststofverwerkend bedrijf behorend tot categorie 4.1' en de aanduiding 'wetgevingszone-</p>

wijzigingsgebied 3'.

De beoogde bestemming heeft tot gevolg dat in het relatief grote bedrijfspand slechts bedrijven zijn toegestaan in de lichtste categorie A van de bij het plan gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft een beperkt aantal zeer lichte bedrijven zoals kantoren, stoffeerdiers, detailhandel en horeca. Hoofdzakelijk typen bedrijvigheid waarvoor de huidige bedrijfsloods volstrekt ongeschikt is.

Volledig onduidelijk is waarom bedrijven in de categorie B en C, die qua zwaarte veel meer overeenkomen met de huidige (positief te bestemmen) bedrijvigheid niet zijn toegestaan. Er zijn geen ruimtelijk relevante argumenten aangedragen waarom bedrijvigheid in de categorie 4.1 is toegestaan en deze na beëindiging alleen zou mogen worden vervangen door bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 (c.q. de categorie A).

Deze planregeling werkt in de hand dat de panden incurant worden, nu deze slechts met een beperkte kring van gegadigden kunnen worden ingevuld. Dit leidt ertoe dat de huuropbrengsten teruglopen en daarmee de investeringsbereidheid in het onderhoud van de panden minder zal worden. Ook neemt het risico op leegstand, verloedering en algehele teloorgang van het gebied sterk toe. Iets wat zeer onwenselijk moet worden geacht op zo'n korte afstand van het woongebied.

Als eigenaar van percelen gevestigd in een gebied met functiemening verzoek het college om de planregeling voor het perceel zodanig aan te passen dat bedrijven in de categorie A t/m C zijn toegestaan, met dien verstande dat naar zijn aard nooit zwaardere bedrijvigheid dan de huidige bedrijvigheid in categorie 4.1 zal worden toegestaan.

Daarmee wordt wél flexibiliteit geboden voor omvorming maar wordt leegstand en teloorgang van de bebouwing voorkomen. Eventueel zou kunnen worden gekozen voor bedrijvigheid in categorie A en B bij recht en categorie C na binnenplanse ontheffing, waarbij heldere en voor de gebruiker toetsbare criteria aan de dag moeten worden gelegd.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de wens om kamer 1 om te zetten naar Wonen. Daarom heeft [REDACTED] in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding dat hier activiteiten uit categorie A (uit de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging) zijn toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit zodanig gewijzigd dat binnen de bestemming 'Gemengd' bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie B uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'. Daarnaast wordt het middels een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt dat het bevoegd gezag via een omgevingsvergunning kan afwijken van de planregels en de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' of dat daarin is genoemd als categorie C, maar dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met rechtstreeks toegelaten bedrijfsactiviteiten kan toestaan.

De gemeente wil hiermee voorkomen dat panden leegstaan en de buurt verpaupert.

b. Waardevermindering

De thans voorgestelde planregeling heeft tot gevolg dat een hele ruime, generieke bedrijfsbestemming in een zware vrij categorie, wordt beperkt tot een zeer specifieke maatwerkbestemming en daarnaast een generieke bestemming in de lichtst denkbare categorie van bedrijvigheid. Dit heeft een sterk waardedrukkend effect voor de gronden en opstallen. Het betreft *directe* planschade, zodat deze volledig voor vergoeding in aanmerking komt. Deze schade speelt niet alleen voor de situatie van de indiener, maar ook voor de andere bedrijven binnen het plangebied. Uit de plantoelichting blijkt niet of en zo ja op welke wijze er met ditsubstantiële planschaderisico rekening is gehouden.

Reactie gemeente:

Wanneer een belanghebbende planschade meent te hebben door het nieuwe bestemmingsplan-plus kan bij de gemeente een verzoek tot

*planschadevergoeding worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
In de grondexploitatie is rekening gehouden met mogelijke planschade.*

c. Burgerwoningen

In het voorontwerp wordt aan de gronden direct ten noorden van mijn perceel de bestemming 'Wonen' toegekend. In het huidige bestemmingsplan Soesterberg-Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 1995, is aan die gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden A' toegekend. Op 12 februari 2013 is door uw college een binnenplanse ontheffing verleend om ter plaatse tevens de vestiging van een autobedrijf mogelijk te maken. Ik kan mij niet verenigen met de bestemming 'Wonen' direct ten noorden van mijn perceel. Deze woningen waren voorheen bedrijfswoningen en zullen als te beschermen burgerwoning een directe beperking opleveren voor de gebruiksmogelijkheden en verhuurbaarheid van mijn perceel nu deze zijn gelegen in de hindercirkel van het aldaar gevestigde (en planologisch bestemde) bedrijf. Ter illustratie: de door uw college aan mijn perceel toegekende maatwerkbestemming staat een specifieke vorm van bedrijvigheid toe in de categorie 4.1. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' waarop u zich heeft gebaseerd, geldt voor dergelijke bedrijven een grootste hinderafstand van 200 meter tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Deze afstand wordt bij lange na niet gehaald.

De indiener is van mening dat het projecteren van een burgerwoonbestemming op zo'n korte afstand van het perceel zal resulteren in de aantasting van de ongestoorde bedrijfsuitoefening van [REDACTED] en hiermee ook de verhuurbaarheid zal beperken. Daarnaast zal ter plaatse van deze woningen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de orde zijn. De indiener verzoekt dan ook om de huidige bedrijfsbestemming van deze gronden te handhaven en deze niet te bestemmen voor burgerbewoning.

Reactie gemeente:

Voor het bedrijf [REDACTED] wordt in de planregels en op de verbeelding een maatbestemming opgenomen waarbij bedrijven tot en met categorie b uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' zijn toegestaan en middels een binnenplanse afwijking zijn ook bedrijven uit categorie c hier mogelijk (zie hiervoor de 'reactie gemeente onder a').

Daarnaast worden op de verbeelding de geluidcontouren van [REDACTED] opgenomen. Binnen de contouren mogen geen geluidgevoelige objecten (woningen) worden gebouwd of in gebruik worden genomen. Hier kan nog wel van afgeweken worden door burgemeester en wethouders indien wordt aangetoond dat woningbouw niet lijdt tot strijdigheid met de voor [REDACTED] geldende geluidsvoorschriften op grond van het activiteitenbesluit en de optredende maximale geluidsniveaus vanwege het laden en lossen in de dagperiode niet in strijd zijn met de eisen van een goed woon- en leefklimaat, met als richtwaarde 75 dB(A) (artikel 19.4 'Geluidzone – industrie NKS'). Met het voorgaande is de bedrijfsvoering van [REDACTED] beschermd.

d. Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid biedt helaas onvoldoende perspectief voor transformatie en is bovendien onvoldoende objectief bepaald. Zo is geheel onduidelijk en onvoldoende bepaald wat onder 'alle wettelijk vereiste onderzoeken' wordt verstaan. Ook is een ruimtelijke onderbouwing slechts vereist bij een omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 en niet bij de vaststelling van een wijzigingsplan.

De gemeenteraad dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid reeds bij de vaststelling van het moederplan te beoordelen en kan niet alle onderzoeksverplichtingen rücksichtslos naar voren schuiven. Op dit moment is daarmee allerm minst aangetoond dat deze wijzigingsbevoegdheid -en alle andere

wijzigingsbevoegdheden in plan met dezelfde redactie- uitvoerbaar zullen zijn. Tot slot wordt in de aanhef van het artikel abusievelijk gesproken over 10 woningen, terwijl in lid a is aangegeven dat 26 grondgeboden woningen zijn toegestaan.

Indien uw college daadwerkelijk verkleuring van het gebied voorstaat, zou een wijzigingsbevoegdheid ook ruimte moeten bieden voor horeca, detailhandel, kantoren en/of recreatie. Op die manier kan concreet worden ingespeeld op transformatie en kan een economische drager worden gevonden voor het uitplaatsen van de huidige zware bedrijvigheid. Gezien de ligging van mijn perceel, de ontsluiting en de op handen zijndewoningbouwontwikkeling zou met name een wijziging naar detailhandel voor de hand liggen.

Reactie gemeente:

Onder 'alle wettelijke onderzoeken' worden bijvoorbeeld de onderzoeken verstaan op het gebied van de flora- en fauna, bomeninventarisatie, externe veiligheid of geluid. Verschillende onderzoeken zijn al in het kader van het nieuwe bestemmingsplan-plus uitgevoerd en kunnen eventueel gebruikt worden bij het wijzigingsplan.

In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is en dat aan de vereiste onderzoeken wordt voldaan.

Per ongeluk is voor het desbetreffende wijzigingsgebied eerst '10 woningen' en vervolgens '26 woningen' opgenomen. Dit had echter beide '10 woningen' moeten zijn. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan-plus aangepast.

In de Uitwerking Masterplan Soesterberg wordt de wens aangegeven om het bedrijventerrein Soesterberg te transformeren naar een woongebied. Andere mogelijke bestemmingen zoals horeca, detailhandel (beide gewenst in het dorpshart), kantoren en recreatie (gewenst op de voormalige vliegbasis) worden dan ook niet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

e. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de plantoelichting is indachtig het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro ingegaan op de vraag of de toegevoegde woningbouwcapaciteit voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1 van de ladder). Deze trede voorziet erin dat door middel van concreet onderzoek dient te worden aangetoond dat er binnen de planperiode voldoende behoefte is aan de stedelijke functies die worden toegevoegd.

Naar mijn mening schiet de toelichting op dit punt tekort. Weliswaar wordt uitvoerig beschreven hoe vraag en aanbod er tot 2030 uitzien. Er worden ook de nodige voorbehouden gemaakt en er wordt onvoldoende ingegaan op de vraag of de woningbouw gezien de opzet van het plangebied in kwalitatief opzicht ook volledig aansluit bij de vraag.

Er wordt gesteld dat Soesterberg voorziet in een dorps woonmilieu en Soest in kleinstedelijk. Dat gaat echter volledig voorbij aan het in de toelichting beschreven sterk gemengde karakter van het te ontwikkelen gebied in Soesterberg-Noord, waardoor dit gebied helemaal niet kwalificeert als dorps.

De planperiode van dit bestemmingsplan (uitgaande van vaststelling dit kalenderjaar) loopt van 2015 tot 2025. De behoefte is echter in kaart is gebracht voor de periode tot 2030. Er is geen specificatie gemaakt van de vraag op de korte termijn (de actuele behoefte). Dit klemmt temeer omdat er van de in totaal tot en met 2030 te realiseren woningen al 994 worden geprojecteerd op de korte termijn in de periode tot en met 2019. Dit betekent dat van de totale woningbehoefte binnen de gehele gemeente tot en met 2030 ruim 76% zal worden ingevuld in de eerste vier jaar van de planperiode (tussen 2015 en 2019). Omdat de behoefte niet naar tijdvak is gespecificeerd, er geen verduidelijking plaatsvindt op welke wijze er wordt getemporiseerd, is de kans op overaanbod zeer realistisch.

Vooraf omdat door EIS ook wordt gewezen op het risico van onderlinge concurrentie van bouwplannen binnen de

gemeente, is het onlogisch dat er geen keuze wordt gemaakt voor een meer geleidelijke spreiding van bouwplannen in de tijd. Het bestemmingsplan ontbeert hiermee een deugdelijke onderbouwing van de actuele en concrete regionale behoefte.
Bovendien is onvoldoende rekening gehouden met de aanzuigende werking van woningbouwplannen in regionaal verband. Er wordt te veel gefocust op vraag en aanbod binnen de gemeente Soest, terwijl in het advies van EIS helder en ondubbelzinnig wordt aangegeven dat de vraag zich primair zal richten op Amersfoort en pas als Amersfoort deze vraag niet kan faciliteren een overloop plaats zal vinden naar plaatsen in de regio. Deze overloop - die allerminst zeker is- wordt door uw college te onrechte al ingecalculleerd.

Reactie gemeente:

*De ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast en opgenomen in hoofdstuk 5.15. Hierbij is de woningbehoefte aangepast aan de periode 2015-2025. Uit tabel 7 (hoofdstuk 5.15) blijkt dat er voldoende behoefte bestaat aan de beoogde woningbouwontwikkeling van **60** grondgebonden en **250** gestapelde woningen in Soesterberg-Noord. Het gehele onderzoek van 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgenomen als bijlage 18 bij de plantoelichting.*

f. Verplaatsing/uitkoop

In verleden is met uw college al eens gesproken over aankoop van het perceel en verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Destijds heeft dit niet tot overeenstemming geleid. Omdat uw planvorming zich thans in een concreter stadium lijkt te bevinden, kan ik me voorstellen dat dit scenario weer actueel wordt. Uw eventuele voorstellen hieromtrent zie ik met belangstelling tegemoet.

Reactie Gemeente:

Op dit moment heeft de gemeente Soest NIET de intentie om het desbetreffende perceel te kopen. Mocht dit standpunt wijzigen, zal de indiener van de inspraakreactie direct op de hoogte worden gesteld.

Conclusie:

Het bestemmingsplan-plus wordt aangepast.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a. wordt het bestemmingsplan-plus aangepast. De aanduiding wordt gewijzigd naar 'bedrijf tot en met categorie B', in plaats van naar de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie A'. Middels een binnenplanse afwijking kan een 'bedrijf uit categorie C' worden toegestaan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder c. wordt op de verbeelding de geluidcontouren van opgenomen binnen de contouren mogen geen geluidgevoelige objecten (woningen) worden gebouwd of in gebruik worden genomen. In de planregels wordt opgenomen dat hier nog wel kan worden afgeweken door burgemeester en wethouders.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder d. wordt in de planregels onder 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' het aantal maximum te bouwen woningen gewijzigd in 10.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder e. wordt In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.15 een samenvatting gegeven van het onderzoek van 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 18 bij de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder b., en f. wordt het bestemmingsplan-plus NIET aangepast.

18. Inspraakreactie:

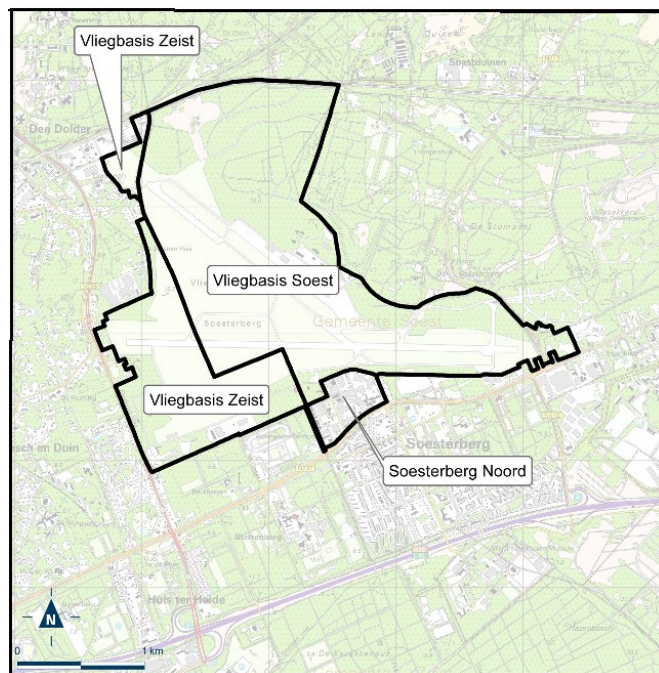
	<p>a. De indieners willen aangeven dat zij content zijn met de harde toezegging van de gemeente aan de Bewonersvereniging Soesterberg-Noord om het park aan de Postweg in de huidige vorm te handhaven. Dit park is een fijne en noodzakelijke ruimte voor de vele kinderen (en ouders) in de wijk om te spelen en elkaar te ontmoeten.</p> <p>Reactie gemeente: <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.a.</i></p> <p>b. De indieners zijn wel zeer verbaasd over de intentie voor hoogbouw in de wijk. Momenteel staat in de stukken dat het mogelijk is om 23 meter (21 meter, exclusief de 10% vermeerdering) grenzend aan ons perceel mogelijk te maken. Dit is zeker niet wenselijk. Ook vinden zij deze bouwhoogte niet passen in de wijk. Deze hoogbouw zal de privacy aantasten. Tevens is niet aangegeven wat de afstanden zijn van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het gehele gebied waar deze bouwhoogte nu wordt aangegeven zal beter en nauwkeuriger moeten worden uitgewerkt. Dit geldt dan ook voor de grondgebonden woningen.</p> <p>Reactie gemeente: <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.b.</i></p> <p>c. Daarnaast willen de indieners aangeven dat bewoners via de bewonersvereniging c.q. klankbordgroepen herhaaldelijk hun wensen hebben aangegeven. Zie hiervoor bijvoorbeeld de brief van de bewonersvereniging van 23 december 2012. Voor de goede orde worden deze punten nog 1 voor 1 op een rij gezet:</p> <ul style="list-style-type: none">- geen hoogbouw op Soesterberg-Noord, wel grondgebonden woningen, geen stapelwoningen;- hoogwaardige kwaliteit van de nieuwe woningen;- diversiteit van de woningen;- zorg voor de veiligheid voor bewoners en hun kinderen;- behouden van het park aan de Postweg in de huidige vorm (is reeds toegezegd);- behouden van privacy;- een groene woonomgeving. <p>Reactie gemeente: <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.c.</i></p> <p>d. De indieners geven aan dat de geluidswal langs de Batenburgweg gehandhaafd moet blijven.</p> <p>Reactie gemeente: <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.d.</i></p> <p>Conclusie: <i>Zie voor conclusie bij inspraakreactie 16.</i></p>
19.	<p>Inspraakreactie: De indiener dient een inspraakreactie in en behartigt de belangen van eigenaren, huurders en verhuurders van gronden en gebouwen in Soesterberg-Noord.</p> <p>a. Inleidende opmerking: verbondenheid N237 en Soesterberg-Noord.</p>

De indiener maakt voorafgaand aan de inhoudelijke inspraakreactie graag een algemene opmerking die samenhangt met de opvatting van cliënten dat de planvorming rondom de verdiepte aanleg van de N237 (terzake van het vaststellingsbesluit van dat plan is bij de Afdeling een beroep van cliënten aanhangig onder nummer 201409891/1) naar hun oordeel onlosmakelijk is verbonden - en ook in bestuursrechtelijke zin onlosmakelijk verbonden hoort te zijn - met de ontwikkeling van het plangebied Soesterberg-Noord uit het voorontwerp.

Reactie gemeente:

In de uitspraak (29-7-2015) van zaaknummer 201409891/1 wordt door de Afdelingsbestuursrechtspraak aangegeven dat bij vaststelling van een bestemmingsplan de gemeenteraad de beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Op 28 september 2012 is Soesterberg-Noord en de vliegbasis Soesterberg (in de gemeenten Soest en Zeist) in de 4^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, door de toenmalige minister van VROM, aangewezen als ontwikkelingsgebied (zie hiervoor afbeelding hieronder). Binnen het aangewezen ontwikkelingsgebied valt NIET de N237.



Figuur: Aangewezen ontwikkelingsgebieden uit de 2^e en de 4^e tranche van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

In het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is in bijlage 12 een kaart opgenomen van het projectgebied van bedrijventerrein

Soesterberg-Noord, vliegbasis Soesterberg en vliegbasis Zeist. Deze kaart is opgenomen in paragraaf 6.3 van de plantoelichting. Ook op deze kaart is duidelijk te zien dat de N237 NIET binnen het ontwikkelingsgebied valt. Aangezien de gemeente te maken heeft met een aanwijzing van het Ministerie zal dan ook niet aan deze grenzen getornd worden. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zal dan ook NIET uitgebreid worden met de N237.

b. Masterplan: integrale ruimtelijke ontwikkeling

Die samenhang heeft aan de basis gelegen van het eertijds ontwikkelde masterplan waarin de herstructurering van Soesterberg-Noord een centrale positie inneemt. Voor Plandeel D - waarmee de belangen van cliënten in hoofdzaak zijn verbonden - staat in dat plan de herontwikkeling van het bedrijventerrein als gebied voor wonen en gecombineerd wonen en werken centraal. De verdiepte aanleg en de overkluizing van de N237 is voor deze transformatie van Soesterberg-Noord in samenhang met de verbinding van dat plangebied met de kern ten zuiden van de N237 voor het realiseren van het ruimtelijke perspectief in het Masterplan een kernwaarde.

Reactie gemeente:

Zoals bij onderdeel a. van de inspraakreactie staat aangegeven heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Voor het vertalen van alle plannen uit de Uitwerking Masterplan Soesterberg naar bestemmingsplannen is het niet mogelijk om alle plannen in één bestemmingsplan uit te werken. De gemeente heeft de mogelijkheid om dit in meerdere bestemmingsplannen uit te werken en heeft dit ook gedaan.

c. Geen gecoördineerde planvorming

Cliënten pleiten er daarom voor beide ontwikkelingen - de herstructurering van de plandelen in Soesterberg-Noord en de verdiepte aanleg van de N237 - in bestuursrechtelijke zin aan elkaar te koppelen. Nu zijn die ontwikkelingen gesplitst in een vaststellingsbesluit (dat in beroep aanhangig is bij de Afdeling) en het nu voorliggende voorontwerp. Deze los van elkaar staande besluiten zijn op geen enkele manier gecoördineerd. Het vaststellingsbesluit voor de verdiepte aanleg van de N237 is in november 2014 genomen, terwijl de herstructurering van Soesterberg-Noord in bestuursrechtelijke zin nog niet is gestart en zich materieel koud in de voorontwerp fase bevindt.

Reactie gemeente:

Op 29 juli 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Verdiepte ligging N237'. Hierin worden de beroepen ongegrond verklaard. Met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Soesterberg-Noord' is de herstructurering van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord gestart.

Zoals al bij onderdeel a. en b. is aangegeven heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Voor het vertalen van alle plannen uit de Uitwerking Masterplan Soesterberg naar bestemmingsplannen is het niet mogelijk om alle plannen in één bestemmingsplan uit te werken. De gemeente heeft de mogelijkheid om dit in meerdere bestemmingsplannen uit te werken. Wel wordt met de effecten van de N237 in het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden.

d. Ruimtelijke risico's bij separate planontwikkeling

Dat is naar de overtuiging van cliënten in ruimtelijke zin een onjuiste keuze. Voor de vastlegging van de plangrenzen op deze wijze is geen ruimtelijke argumentatie gegeven, en de gesplitste ontwikkelingen leveren ontegenzeggelijk het risico op dat het ene deel van het Masterplan wel wordt gerealiseerd en het andere niet. Juist daarin ligt voor cliënten

een risico, en dat risico is al voor een deel gematerialiseerd. De indiener licht in dat verband graag toe dat de verdiepte aanleg vanuit het perspectief van de herstructurering van de plandelen in Soesterberg-Noord als aantrekkelijk gebied voor wonen en werken een voorwaarde is, maar dat die verdiepte aanleg voor het functioneren van het plangebied in de huidige situatie - als bedrijventerrein - funest is. Immers, de ter plaatse gevestigde bedrijven zijn niet meer bereikbaar en zichtbaar. Inmiddels is ter plaatse een aantal grote huurcontracten beëindigd. De verhuurbaarheid van de bedrijfspanden is met het oog op de te verwachten ontwikkeling op de N237 aanzienlijk gereduceerd, en veeleer dan een nieuwe verhuur is te verwachten dat sprake zal zijn van structurele leegstand.

Reactie gemeente:

Zoals al bij onderdeel a. tot en met c. is aangegeven heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Voor het vertalen van alle plannen uit de Uitwerking Masterplan Soesterberg naar bestemmingsplannen is het niet mogelijk om alle plannen in één bestemmingsplan uit te werken. De gemeente heeft de mogelijkheid om dit in meerdere bestemmingsplannen uit te werken.

Daarbij komt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State in de uitspraak (van 29 juli 2015) heeft aangegeven dat de gemeenteraad, gelet op het nieuwe ontsluiten naar het bedrijventerrein Soesterberg-Noord, in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat de bedrijven en bedrijfslocaties van [REDACTED] voldoende bereikbaar blijven.

e. Leegstand en verpaupering

Als de herontwikkeling van het plangebied Soesterberg-Noord op de in het masterplan voorziene wijze zou vast staan, en als die ontwikkeling zou kunnen berusten op een (ook voor de particuliere grondeigenaren) sluitende grondexploitatie, zou niets in de weg staan aan de verdiepte aanleg van de N237, en dat geldt ook vice versa. De zekerheid van de ruimtelijke realisatie van beide plannen is daarvoor wel een vereiste: als één van beide plannen het om welke reden dan ook niet redt zal voor beide ontwikkelingen een ruimtelijke heroverweging plaats moeten vinden. In elk geval geldt vanuit de belangen van cliënten dat van de ruimtelijke ontwikkeling van de verdiepte aanleg van de N237 geen sprake kan zijn zónder de ruimtelijke ontwikkeling van de plandelen in Soesterberg-Noord tot gebied voor wonen en gecombineerd wonen en werken. Zonder het laatste leidt de verdiepte aanleg van de N237 zoals toegelicht tot structurele leegstand van de bedrijfsgebouwen ter plaatse en tot verdere verpaupering, hetgeen vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit het perspectief van duurzame verstedelijking een onaanvaardbare toestand gaat opleveren.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft niet als doel dat de herstructurering van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord leidt tot leegstand en verpaupering.

De gemeente heeft immers al verschillende bedrijven/percelen opgekocht in Soesterberg-Noord.

Zie ook voor reactie gemeente de reactie onder a tot en met d.

f. Het Masterplan als rode draad, maar geen halve maatregelen

Cliënten benadrukken dat ook zij belang hebben bij de voorziene herstructurering van de plandelen in Soesterberg-Noord én bij de verdiepte aanleg van de N237. Een voorwaarde is daarbij dat die ontwikkelingen plaatsvinden in een onlosmakelijk ruimtelijk verband. Als de indiener het goed heeft begrepen zijn de gedachten van cliënten, het College en de raadsfracties op dat punt ongeveer gelijklopend: de indiener denkt dat voor een ieder geldt dat de ontwikkeling van het Masterplan als hoofdlijn een goed ruimtelijk streven is, en het is ook zo dat alle partijen vinden dat zowel de transformatie van Soesterberg-Noord als de verdiepte aanleg van de N237 zouden moeten worden gerealiseerd. Cliënten

verschillen wel van opvatting als het gaat om de risico's en de ruimtelijke effecten in het geval waarin één deel van het masterplan wel; en het andere niet tot stand komt. Dat komt mogelijk omdat het College er het volste vertrouwen in heeft dat uiteindelijk beide plannen worden vastgesteld en dat het slechts een kwestie van tijd is. Cliënten zijn daarin misschien behoudend, maar wel op goede gronden: zij vinden dat de gezamenlijke en gelijktijdige ontwikkeling van de verdiepte aanleg én de transformatie Soesterberg-Noord moet worden gewaarborgd en dat in bestuursrechtelijke zin wordt verzekerd dat die plannen gezamenlijk en zo mogelijk gelijktijdig worden gerealiseerd. De reden daarvoor is denk duidelijk: de verdiepte aanleg van de N237 is al vastgesteld terwijl het plan Soesterberg-Noord zich in de voorontwerpfase bevindt. Zeker is dat de verdiepte aanleg van de N237 geen positieve maar juist negatieve effecten zal hebben als het bedrijventerrein om wat voor reden dan ook in stand blijft en niet wordt getransformeerd tot woon- en woon/werkgebied. Het is daarom vanuit een goede ruimtelijke ordening aangewezen het geheel te combineren en geen ruimte te laten voor een halve of halfslachtige uitvoering van het Masterplan: daarmee zorgt het College voor een consistente en degelijke uitvoering van het Masterplan en wordt het risico van structurele leegstand en verdere verpaupering beperkt voor een periode die de planperiode naar verwachting verre zal overstijgen.

Reactie gemeente:

Zoals al bij onderdeel a. tot en met e. is aangegeven heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Voor het vertalen van alle plannen uit de Uitwerking Masterplan Soesterberg naar bestemmingsplannen is het niet mogelijk om alle plannen in één bestemmingsplan uit te werken. De gemeente heeft de mogelijkheid om dit in meerdere bestemmingsplannen uit te werken.

Daarbij komt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State in de uitspraak (van 29 juli 2015) heeft aangegeven dat de gemeenteraad, gelet op het nieuwe ontsluiten naar het bedrijventerrein Soesterberg-Noord, in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat de bedrijven en bedrijfslocaties van [REDACTED] voldoende bereikbaar blijven. Er zal dan geen structurele leegstand en verpaupering ontstaan.

g. Overleg over concrete transformatieplannen

Over de mogelijkheden voor herontwikkeling van Plandeel D in Soesterberg-Noord is tussen cliënten en het College (en raadsfracties) al vele jaren gesproken. Daarnaast zijn er, in samenhang met de verdiepte aanleg van de N237, concrete plannen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein bij zowel het College als bij ambtenaren neergelegd. Die plannen hebben vanzelfsprekend ruimtelijke en stedenbouwkundige implicaties, en ze zullen bovendien uitvoerbaar moeten zijn. Dat laatste - een verantwoorde grondexploitatie, redelijke grondopbrengsten en de samenhang met de aantallen te realiseren wooneenheden – is ook onderwerp van gesprek geweest.

Reactie gemeente:

Zoals al bij onderdeel a. tot en met f. is aangegeven heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Voor het vertalen van alle plannen uit de Uitwerking Masterplan Soesterberg naar bestemmingsplannen is het niet mogelijk om alle plannen in één bestemmingsplan uit te werken. De gemeente heeft de mogelijkheid om dit in meerdere bestemmingsplannen uit te werken. Er is dan ook geen samenhang tussen de aanleg van de verdiepte ligging van de N237 en de herontwikkeling in Kamer 1.

In het ontwerpbestemmingsplan worden voor het zuidelijke deel van Kamer 1 wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarbinnen woningbouw mogelijk is. Over de invulling van de wijzigingsbevoegdheden zijn altijd gesprekken mogelijk.

h. Voorstellen ten aanzien van het voorontwerp

De gedachte van cliënten is dat het plan zoals zij dat hebben ontwikkeld en zoals dat met het College en de betrokken ambtenaren is besproken -de stukken zijn bij het College en de raad bekend, en moeten geacht worden deel uit te maken van deze inspraakreactie- in het voorontwerp zou moeten worden overgenomen.

Hetgeen nu in het voorontwerp is ingetekend -dat kan getalsmatig eenvoudig worden toegelicht- is niet uitvoerbaar omdat de grondexploitatie met zo'n planopzet redelijkerwijs niet sluitend kan worden gekregen. Dat zou anders zijn als de raad in zijn exploitatieopzet posten voor planschade en onteigening voor zijn rekening zou willen nemen. Daartoe lijkt de indiener -gezien het vanuit een zuiver perspectief van goede ruimtelijke ordening geheel te verantwoorden ontwikkelingspotentieel- geen aanleiding te bestaan, maar een aanpassing van de planinrichting is daarvoor een voorwaarde.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft op Soesterberg-Noord een andere stedenbouwkundige visie dan de indiener van de inspraakreactie. De stedenbouwkundige visie van de gemeente voorziet niet in een volledige hoogbouw aan de verdiepte ligging van de N237 en is daarom ook niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan-plus. Zo zijn in het ontwerpbestemmingsplannen accenten op de hoeken Veldmaarschalk Montgomeryweg - Amersfoortsestraat (maximale bouwhoogte 18 meter) en Postweg - Amersfoortsestraat (maximale bouwhoogte 15 meter). In het gebied tussen de twee accenten mag de bouwhoogte maximaal 14 meter bedragen. Daarnaast wordt bij ontwikkelingen (en ook bij een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid) de planschade verlegd aan de desbetreffende partij.

i. Tot slot dringen cliënten er op aan de herontwikkeling van Soesterberg-Noord in ruimtelijk en in ruimtelijk bestuursrechtelijk opzicht parallel te laten lopen aan de planrealisatie van de verdiepte aanleg van de N237. Om het simpel te houden; het beste is om de verdiepte aanleg van de N237 onderdeel te maken van een geheel nieuw bestemmingsplan voor het gehele in het Masterplan gedefinieerde gebied (Soesterberg-Noord en de N237), of er tenminste voor te zorgen dat de realisatie van de N237 wordt gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan Soesterberg-Noord. De bezwaren die vanuit cliënten bestaan tegen de gesepareerde opzet zijn in de beroepsprocedure die aanhangig is bij de Afdeling met nadruk onder de aandacht gebracht. Omdat het College voornemens is de realisatie en de uitvoering van dat plan ter hand te nemen zonder de vaststelling van de planvorming voor Soesterberg-Noord af te wachten is voor het plan van de verdiepte aanleg een voorlopige voorziening gevraagd.

Reactie gemeente:

Zoals al bij verschillende onderdelen is aangegeven heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Voor het vertalen van alle plannen uit de Uitwerking Masterplan Soesterberg naar bestemmingsplannen is het niet mogelijk om alle plannen in één bestemmingsplan uit te werken. De gemeente heeft de mogelijkheid om dit in meerdere bestemmingsplannen uit te werken.

Daarbij komt dat zowel het beroep tegen het bestemmingsplan 'Verdiepte ligging N237' ongegrond is verklaard en het verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Daarom zijn er voor de gemeente geen redenen om de verdiepte ligging onderdeel te maken van het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg-Noord.

Conclusie:

	Naar aanleiding van het bovenstaande wordt bestemmingsplan NIET aangepast.
20.	<p>Inspraakreactie:</p> <p>a. De indieners willen aangeven dat zij content zijn met de harde toezegging van de gemeente aan de Bewonersvereniging Soesterberg-Noord om het park aan de Postweg in de huidige vorm te handhaven. Dit park is een fijne en noodzakelijke ruimte voor de vele kinderen (en ouders) in de wijk om te spelen en elkaar te ontmoeten.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.a.</i></p> <p>b. De indieners zijn wel zeer verbaasd over de intentie voor hoogbouw in de wijk. Momenteel staat in de stukken dat het mogelijk is om 23 meter (21 meter, exclusief de 10% vermeerdering) grenzend aan ons perceel mogelijk te maken. Dit is zeker niet wenselijk. Ook vinden zij deze bouwhoogte niet passen in de wijk. Deze hoogbouw zal de privacy aantasten. Tevens is niet aangegeven wat de afstanden zijn van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het gehele gebied waar deze bouwhoogte nu wordt aangegeven zal beter en nauwkeuriger moeten worden uitgewerkt. Dit geldt dan ook voor de grondgebonden woningen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.b.</i></p> <p>c. Daarnaast willen de indieners aangeven dat bewoners via de bewonersvereniging c.q. klankbordgroepen herhaaldelijk hun wensen hebben aangegeven. Zie hiervoor bijvoorbeeld de brief van de bewonersvereniging van 23 december 2012. Voor de goede orde worden deze punten nog 1 voor 1 op een rij gezet:</p> <ul style="list-style-type: none">- geen hoogbouw op Soesterberg-Noord, wel grondgebonden woningen, geen stapelwoningen;- hoogwaardige kwaliteit van de nieuwe woningen;- diversiteit van de woningen;- zorg voor de veiligheid voor bewoners en hun kinderen;- behouden van het park aan de Postweg in de huidige vorm (is reeds toegezegd);- behouden van privacy;- een groene woonomgeving. <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.c.</i></p> <p>d. De indieners geven aan dat de geluidswal langs de Batenburgweg gehandhaafd moet blijven.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie voor reactie gemeente de reactie onder 16.d.</i></p> <p>Conclusie: Zie voor conclusie bij inspraakreactie 16.</p>

2. Vooroverlegreacties 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:

Nr.	Instantie
01	Provincie Utrecht
02	Ministerie van Economische Zaken
03	Dienst Vastgoed Defensie: Directie West
04	Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
05	Waterschap Vallei en Veluwe
06	Gemeente Zeist
07	Hart van de Heuvelrug
08	Ondernemers Netwerk Soesterberg (ONS)
09	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (van de gemeente Soest)
10	Veiligheidsregio Utrecht (Vru)
11	Kamer van Koophandel
12	Colt Telecom / Tele 2 Versatel BT Nederland / GC PEC Nederland
13	Eneco Energie
14	KPN
15	NV Nederlandse Gasunie
16	UPC Nederland
17	Ziggo
18	IVN Eemland
19	Vitens Midden-Nederland
20	Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

De instantie genoemd onder 15 heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de instanties genoemd onder 02 tot en met 07, 09, 11 tot en met 14 en 16 tot en met 19 is geen reactie ontvangen.

Van de instanties genoemd onder 01, 08, 10 en 20 zijn de ontvangen reacties 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.

NR.	SAMENVATTING VOOROVERLEGREACTIE
01.	<p>Vooroverlegreactie:</p> <p>Het bestemmingsplan geeft ten aanzien van het volgende aspect aanleiding tot het plaatsen van een opmerking. In het voorliggende plan wordt de relatie met de ontwikkeling van de toekomstige woningbouw op de vliegbasis gemist. In de samenwerkingsovereenkomst vliegbasis is een inspanningsverplichting opgenomen om milieuhinderlijke bedrijven in het onderhavige plangebied uit te plaatsen cq. maatregelen te treffen om de milieucontouren in te perken om woningbouw op de vliegbasis mogelijk te maken. Hierbij gaat het om de bedrijven ██████ (in kamer 3), ██████ (in kamer 2) en ██████ (in kamer 1).</p> <p>In het voorliggende bestemmingsplan is geen passage aangetroffen over eventuele uitplaatsing of te treffen maatregelen voor de genoemde bedrijven om woningbouw op de vliegbasis mogelijk te maken. In het plan wordt enkel aandacht besteed aan de milieucontouren die betrekking hebben op de beoogde woningbouwtoevoeging in het plangebied zelf (kamer 1). Verzocht wordt in het plan aandacht te schenken aan hoe omgegaan wordt met de milieucontouren van de in het plangebied gevestigde milieuhinderlijke bedrijven in relatie met de toekomstige woningbouw op de vliegbasis.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan-plus wordt rekening gehouden met het treffen van maatregelen om de milieucontouren in te perken om woningbouw op de vliegbasis mogelijk te maken. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven ██████ (in kamer 3), ██████ (in kamer 2) en ██████ (in kamer 1). In hoofdstuk 6 van de plantoelichting staan de milieueffecten van de bedrijven ██████ (hoofdstuk 6.6.1.2), ██████ (hoofdstuk 6.6.2.2) en ██████ (hoofdstuk 6.6.3.1) beschreven en welke maatregelen worden genomen in relatie tot woningbouw op de voormalige vliegbasis.</p> <p>In de planregels en op de verbeelding krijgen de bedrijven ██████ en ██████ een 'eigen' bestemming respectievelijk 'Overig – De Ridder en Wonen' en 'Overig – Sita en bedrijven'.</p> <p>Conclusie</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan-plus worden maatregelen opgenomen om de milieucontouren in te perken en zodoende woningbouw op de vliegbasis mogelijk te maken.</p>
08.	<p>Vooroverlegreactie:</p> <p>a. Betrek in de planvorming nadrukkelijk tevens de toekomstige woningbouw op de zuidrand van het Park Vliegbasis Soesterberg. Anders geformuleerd: kies voor een integrale ontwikkeling van Soesterberg-Noord en de strook direct ten noorden daarvan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p>De wens bestaat om beide ontwikkelingsprojecten (Soesterberg-Noord en Vliegbasis Soesterberg) zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Soesterberg-Noord wordt ontwikkeld door de gemeente Soest. De projectontwikkeling op de voormalige basis is in handen van de projectgroep Hart van de Heuvelrug (provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) en wordt geleid door een projectleider van de provincie Utrecht. De gemeente Soest heeft omtrent de ontwikkeling veelvuldig overleg met deze partijen over de ontwikkeling op de vliegbasis.</p> <p>b. Voer intensieve gesprekken met de bedrijven die in hun bedrijfsvoering gehinderd kunnen worden door mogelijke</p>

overschrijding van de wettelijk vastgestelde normen voor emissies van geluid en/of geur. Concreet noemen wij in dit verband de bedrijven: ████████, ██████, ██████, ██████, ██████ en ██████.

Reactie gemeente:

Met de hierbovengenoemde bedrijven wordt door de gemeente overleg gevoerd over de bestemmingsplanontwikkeling en de mogelijkheden voor de bedrijven die hierdoor ontstaan.

c. Voorkom dat door beperking van de mogelijkheden tot bedrijfsvoering verlies aan werkgelegenheid optreedt.

Reactie gemeente:

Het is niet de wens van de gemeente dat alle ontwikkelingen de werkgelegenheid beperkt of vermindert. Hiermee wordt in de planvorming zoveel mogelijk rekening gehouden.

d. Berust niet in het zoeken naar oplossingen die het karakter van een gedoogsituatie hebben. Dit leidt onherroepelijk tot problemen in de nabije toekomst.

Reactie gemeente:

De gemeente is niet van plan om te gedogen. Waar handhaving noodzakelijk is, zal dit ook zonnig gaan gebeuren. Wel wordt getracht om met behulp van de mogelijkheden die voor het onderhavige ontwikkelingsgebied én bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in de Crisis- en herstelwet en het daarop gebaseerde Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn opgenomen, de gewenste ontwikkelingen zoveel als mogelijk te laten plaatsvinden op basis van de werkelijke stand van zaken in het plangebied. Bijvoorbeeld door de opname van een kameleonbestemming voor de bedrijven ██████ en ██████.

e. Zet met kracht de gesprekken voort met de firma ████████, die ertoe moeten leiden dat een substantieel deel van de zuidrand van de zogeheten kamer 1 wordt vrijgemaakt voor de woningbouwplannen van ██████. Woningbouw aan de zuidrand van kamer 1 zal als effect hebben dat er vanuit de dorpskern een aantrekkelijker zichtlijn op Soesterberg-Noord ontstaat, die ook recht doet aan één van de doelstellingen van het Masterplan Soesterberg, namelijk om de dorpskern en het noordelijk deel van Soesterberg op een meer natuurlijke manier met elkaar te verbinden.

Reactie gemeente:

In het nieuwe bestemmingsplan –plus wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan de zuidrand woningbouw mogelijk te maken. ██████ kan hiervoor zelf een plan indienen bij de gemeente.

f. Gevraagd wordt om de 220 meter lange overkluizing van de N237 een groen aanzien te laten krijgen door er lage beplanting/begroeiing op te laten aanbrengen. Dit ligt in de lijn met het van oudsher groene karakter van Soesterberg en versterkt en verfraait de beoogde natuurlijke verbinding van de dorpskern en het noordelijk deel van Soesterberg.

Reactie gemeente:

De overkluizing van de N237 valt niet in het onderhavige bestemmingsplan-plus. Op de overkluizing is, in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Verdiepte ligging N237' geen bebouwing toegestaan. De overkluizing zal voorsnog een groen karakter krijgen.

h. Kies voor de aanleg van haakse in plaats van diagonale parkeervakken langs de ventweg aan de zuidrand van Soesterberg-Noord. Door te kiezen voor de haakse aanleg zijn meer parkeerplaatsen te realiseren, mede met het oog op eventuele toekomstige woningbouw aan de zuidrand van kamer 1.

Reactie gemeente:

	<p><i>De inrichting van en langs de parallelweg Amersfoortsestraat maakt momenteel geen deel uit van lopende projecten. Het bestemmingsplan biedt ruimte om een afweging te maken voor het parkeren langs deze straat. Een nadere uitwerking kan pas worden gemaakt als er concrete inrichtingsplannen zijn voor kamer 1 in Soesterberg-Noord.</i></p> <p>i. Laat spoedig, tot oplossingen leidend, vervolgonderzoek doen naar de aanwezigheid van explosieven, vleermuispopulaties en broedlocaties in Soesterberg-Noord, zodat de ontwikkeling van Soesterberg-Noord daardoor geen vertraging behoeft op te lopen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Het vervolgonderzoek naar explosieven zal uitgevoerd worden wanneer de panden, die in eigendom van de gemeente zijn gekomen, gesloopt zijn. Het vervolgonderzoek voor flora en fauna wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan-plus.</i></p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het ontwerpbestemmingsplan-plus niet aangepast.</p>
10.	<p>Vooroverlegreactie: Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen. Daarnaast is ook gekeken naar de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het te ontwikkelen gebied is goed bereikbaar. Het plangebied is echter in beperkte mate voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. In het verleden heeft dit tot problemen geleid bij de bestrijding van brand. Deze problemen zijn deels ondervangen door de aanleg van een geboorde put. Het is echter niet bekend in hoeverre deze bron nog toereikend is als aanvullende bluswatervoorziening voor het te ontwikkelen plan. Bovendien is er veel tijd gemoeid met het opbouwen van een z.g. waterwinning wanneer van een watertransportsysteem door de brandweer moet worden opgebouwd. Gelet op de ouderdom van het bedrijventerrein, de risico's die daarbij horen, de combinatie met wonen waarvoor snelle interventie vereist is én de twijfelachtige kwaliteit van de bluswatervoorziening adviseer ik u om nader te onderzoeken in hoeverre de aanleg van andere aanvullende bluswatervoorzieningen, zoals een tweede geboorde put noodzakelijk is.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In het bestemmingsplan worden in de bestemming 'Verkeer', 'Woongebied – Soesterberg-Noord', 'Woongebied – Gestapeld' en 'Overig – De Ridder en Wonen' nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt. Onder nutsvoorzieningen worden ook bluswatervoorzieningen verstaan. Bij de uiteindelijke ontwikkeling van woningbouw kan VRU aangeven waar het gewenst is om nieuwe bluswatervoorzieningen aan te realiseren.</i></p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het ontwerpbestemmingsplan-plus niet aangepast.</p>
20.	<p>Vooroverlegreactie: a. De overleginstantie geeft aan voorstander te zijn van de transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord naar wonen, zij het wel vanuit een andere invalshoek dan zoals deze nu door de gemeente is gekozen en waarbij de transformatie met name in de zone tussen de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg te voorzien.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De gemeente vindt het fijn om van de overleginstantie te horen dat het voorontwerpbestemmingsplan-plus er goed uit ziet. Op de</i></p>

bedenkingen gaan we hieronder in.

b. De overleginstantie zal zich blijven inzetten om de bouw van woningbouw op de voormalige vliegbasis proberen te voorkomen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan-plus Soesterberg-Noord wordt rekening gehouden met het wonen op de voormalige vliegbasis maar de mogelijkheden voor de bouw hiervan worden niet in het onderhavige bestemmingsplan-plus geregeld.

c. Het is de overleginstantie opgevallen dat met name in de plantoelichting regelmatig wordt gerefereerd aan de woningbouwplannen voor de Vliegbasis, die het voorliggende bestemmingsplan dan vanuit het oogpunt van (voorkomen) van Milieuhinder mede mogelijk moet maken, waartoe met name ook de diverse (daartoe) uitgevoerde geluidshinderonderzoeken mede zouden zijn gericht. Alhoewel de planverbeelding duidelijk aangeeft wat de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan zijn, zou het toch goed zijn nog eens expliciet in het plan aan te geven dat het alleen om het bestaande bebouwde gebied van Soesterberg-Noord gaat.

Reactie gemeente:

Het onderhavige bestemmingsplan heeft als primair doel om woningbouw op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord mogelijk te maken. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan aangegeven hoe de uitstralingseffecten van verschillende bedrijven (o.a. [redacted] en [redacted]) opgelost kunnen worden om zodoende woningbouw mogelijk te maken op de voormalige vliegbasis. De bedrijven [redacted] en [redacted] krijgen dan ook allebei een kameleonbestemming. Bij [redacted] wordt de ongewenste feitelijke aanwezige bedrijfssituatie tijdelijk toegestaan. De bestemming verkleurt automatisch op, in de regels genoemde momenten. Doel van deze regeling is om het bedrijf [redacted] gedurende maximaal 10 jaar haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse uit te laten oefenen. In elk geval binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de bestemming verkleuren naar de functie wonen. Op deze wijze kan de bestemming ter plaatse van [redacted] op basis van de werkelijke stand van zaken in het plangebied veranderen in de functie wonen. Bij [redacted] wordt de ongewenste feitelijke aanwezige bedrijfssituatie tijdelijk toegestaan. De bestemming verkleurt automatisch op, in de regels genoemde momenten. Doel van deze regeling is om het bedrijf [redacted] gedurende maximaal 10 jaar haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse uit te laten oefenen. In elk geval voor 1 januari 2023 zal de bestemming verkleuren naar de functie 'Bedrijventerrein' waar alleen bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op deze wijze kan de bestemming ter plaatse van [redacted] op basis van de werkelijke stand van zaken in het plangebied veranderen in de functie wonen.

d. De overleginstantie is van mening, dat voor zover men dan toch blijft uitgaan van de bouw van de woonwijk op de Vliegbasis, dat het dan goed zou zijn geweest, bij de beoogde transformatie van Soesterberg-Noord daar dan direct op aan te sluiten. In de plantoelichting wordt daarop ook gezinspeeld, ook wat de mogelijke woningdifferentiatie betreft, maar op de planverbeelding is dat dan op geen enkele wijze terug te vinden. Wat betreft die afstemming was het bijvoorbeeld ook goed geweest de eerste schetsontwerpen van die nieuwe woonwijk voor de Vliegbasis, ook al dienen daarvoor dan nog (bepaalde) aparte procedures te worden gevolgd in het bestemmingsplan op te nemen, aangezien deze er toch al zijn.

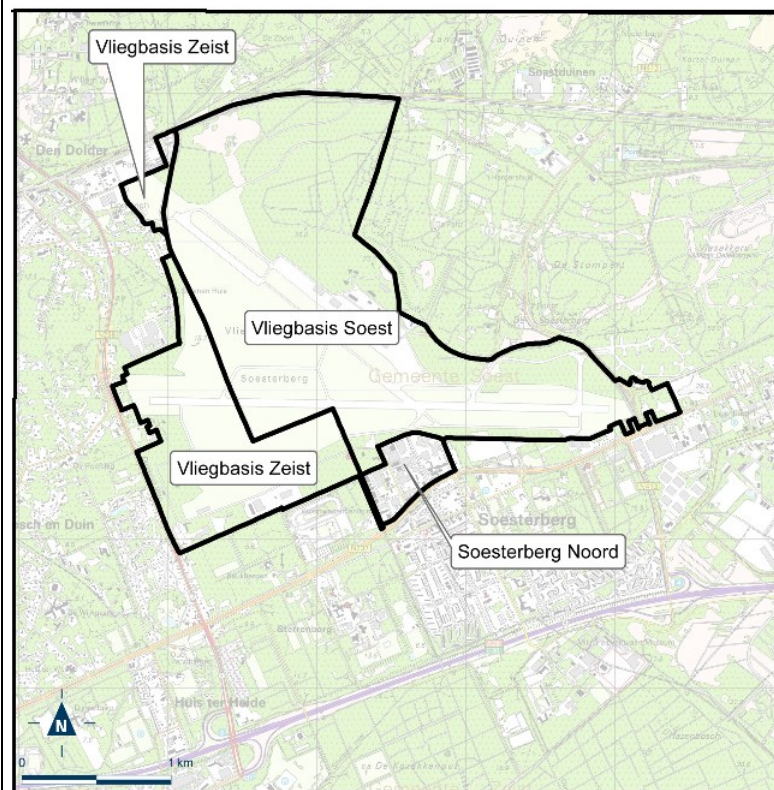
Reactie gemeente:

De woningbouwontwikkeling op de voormalige vliegbasis maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Soesterberg-Noord. Voor de woningbouwontwikkeling op de voormalige vliegbasis zal een aparte planologische procedure opgestart worden.

e. De overleginstantie heeft altijd vanuit het 'Masterplan Soesterberg' en ook de 'Uitwerking Masterplan Soesterberg' begrepen, dat de as langs/terzijde van de Veldmaarschalk Montgomeryweg een soort verbindende groene as/campus zou moeten worden tussen het dorp(shart) en de Vliegbasis, dus zou het o.i. goed zijn deze dan ook in de betreffende bestemming tot zijn recht te laten komen.

Reactie gemeente:

Op 28 september 2012 is Soesterberg-Noord en de vliegbasis Soesterberg (in de gemeenten Soest en Zeist) in de 4^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, door de toenmalige minister van VROM, aangewezen als ontwikkelingsgebied (zie hiervoor figuur hieronder). Binnen het aangewezen ontwikkelingsgebied valt de groene as/campus dan ook niet.



Figuur: Aangewezen ontwikkelingsgebied uit de 2^e en de 4^e tranche van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

In het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is in bijlage 12 een kaart opgenomen van het projectgebied van bedrijventerrein Soesterberg-Noord, vliegbasis Soesterberg en vliegbasis Zeist. Deze kaart is opgenomen in hoofdstuk 6.2 van de plantoelichting. Ook op

*deze kaart is duidelijk te zien dat de groene as/campus NIET binnen het ontwikkelingsgebied valt. Aangezien de gemeente te maken heeft met een aanwijzing van het Ministerie zal dan ook niet aan deze grenzen getornd worden.
Het plangebied van het bestemmingsplan-plus zal dan ook NIET uitgebreid of verkleind worden.*

f. Alhoewel de westelijke ontsluiting nog niet definitief is, acht de vooroverleginstantie het wel van belang, dat ook bij het toetsen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen al wel met de gewijzigde verkeerstromen die betreffende nieuwe ontsluitingswegen met zich mee brengen rekening wordt gehouden en dan In het bijzonder met de gevolgen van de belasting door geluld (in het kader van de Wet geluidhinder).

Reactie gemeente:

De westelijke ontsluiting valt niet in het bestemmingsplangebied van Soesterberg-Noord. Daarnaast zal de westelijke ontsluiting aangelegd worden naar de woningbouwlocatie op de voormalige vliegbasis en niet naar het bedrijventerrein Soesterberg-Noord.

g. Ladder van duurzame verstedelijking

In de plantoelichting (Hoofdstuk 5.7: 'Ladder van duurzame verstedelijking') wordt bij de betekenis van de Ladder stilgestaan. Daarbij wordt ook op de diverse uitgevoerde woningbehoefte-onderzoeken ingegaan, zoals deze met name In het kader van de toetsing van de plannen aan Trede 1 van de Ladder relevant moet worden geacht, dus aan het passen van de plannen binnen de regionale behoefte. Voor Soest zou er dan uitgaande van het EG-Scenario tot 2030 een behoefte aan 1.300 woningen bestaan. Op basis van de gegeven totale plancapaciteit voor de gemeente Soest van in totaal 1215 woningen, waarvan dan in de toelichting (in tabel 5: 'Woningbouwontwikkeling in Soest en Soesterberg') een overzicht wordt gegeven, zou daarmee dan tevens de behoefte (vanuit een regionaal perspectief) voor de bouw van woningen in Soesterberg-Noord zijn aangetoond.

Nu valt het allereerst op dat voor Soesterberg-Noord in de tabel zo'n 56 woningen zijn opgenomen, terwijl toch elders uit het Bestemmingsplan valt af te leiden dat het hier om veel meer woningen kan gaan, namelijk maximaal 200 woningen (zie onder andere hoofdstuk 5.6.2: 'Luchtkwaliteit'). Dat zou dus deels betekenen dat ook voor leegstand kan worden gebouwd.

In het bijzonder kan hierbij dan nog worden aangetekend dat het voor de overleginstantie met name ook de vraag is of bij de gegeven berekening van de regionale behoefte ook wel In voldoende mate rekening is gehouden met de crises op de woningmarkt en of dat dus niet van een veel te hoge inschatting van de woningbehoefte wordt uitgegaan. Verder valt het op dat Soest kennelijk 80% van haar behoefte dan in Soesterberg wil opvangen, waardoor dan voor deze kern het aantal woningen met meer dan 30% zou toenemen, hetgeen natuurlijk absurd hoog is, zeker als men in aanmerking neemt dat nu juist deze kern midden In het echt hart van de Utrechtse Heuvelrug is gelegen.

Reactie gemeente:

De ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast en opgenomen in hoofdstuk 5.15. Hierbij is de woningbehoefte aangepast aan de periode 2015-2025. Uit tabel 7 (hoofdstuk 5.15) blijkt dat er voldoende behoefte bestaat aan de beoogde woningbouwontwikkeling van 60 grondgebonden en 250 gestapelde woningen in Soesterberg-Noord. Het gehele onderzoek van 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgenomen als bijlage 18 bij de plantoelichting.

h. Quick scan Flora- en faunawet

Duidelijk is dat op basis van de door Bureau Viridis uitgevoerde 'Quickscan Ffw' (zie ook de Toelichting, Bijlage 5: 'Quickscan Ffw') niet kan worden uitgesloten dat er toch binnen het gebied alwaar een transformatie van 'Bedrijven' naar

'Wonen' Is voorzien er (strikt) beschermde soorten voorkomen, zoals vleermuizen, hulsmussen en gierzwaluwen. In die zin is aangegeven dat hiernaar in 2015 nog een nader uitgebreid natuuronderzoek dient plaats te vinden.

Reactie gemeente:

In de periode april tot en met september 2015 heeft een aanvullend flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is samengevat in hoofdstuk 5.10.1 en opgenomen als bijlage 6 de plantoelichting.

Uit dit onderzoek blijkt de aanwezigheid 1 dwergvleermuis. Er zullen mitigerende maatregelen worden genomen om de verstoring te voorkomen.

- i. Daarnaast is door Bureau Viridis ook een 'EHS-toets' uitgevoerd. Daarin wordt dan geconcludeerd, dat aangezien het plangebied dan niet is gelegen binnen de EHS daarop geen effecten zijn te verwachten. Nu is het plangebied evenwel wel direct aangrenzend aan de EHS gelegen en ook al is het zogenaamde: 'Nabijheidsbeginsel' dan (In het kader van het Barro) geschrapt, overeenkomstig de PRS/PRV wordt nog steeds aan de gemeente verzocht bij ruimtelijke plannen daarmee rekening te houden (zie ook de PRS/PRV, Art. 4.11: EHS). Nu kan overeenkomstig de gegeven toets, daarmee mede gebruik makend van de gegevens uit de 'Quickscan FFW', niet bij voorbaat worden uitgesloten dat er bepaalde verblijfplaatsen van vleermuissoorten binnen het plangebied voorkomen. Alhoewel die verblijfplaatsen dan buiten de EHS zijn gelegen, kan niet bij voorbaat worden uitgesloten dat deze soorten op het terrein van de Vliegbasis foerageren. In die zin zou bij de beoogde planontwikkeling niet alleen de verblijfplaatsen van de betreffende vleermuissoorten moeten worden behouden, voor zover natuurlijk aanwezig, maar bij de gegeven planontwikkeling ook met (eventueel) vliegroutes naar de Vliegbasis, dat wel een integraal deel uitmaakt van de EHS, rekening moeten worden gehouden.**

Reactie gemeente:

De 'Nee, tenzij-toetsing' is opgesteld, om te kunnen voldoen aan het Nabijheidsbeginsel. Vanuit de provincie is het volgende aangegeven: gemeenten wordt gevraagd als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening bij ontwikkelingen om in de nabijheid van de EHS te voorkomen dat deze een negatieve invloed hebben op het functioneren van de EHS. Daar is aan voldaan door het opstellen van de 'Nee, tenzij-toetsing'.

j. Groen

In het plan wordt aandacht gegeven aan de oorspronkelijke roedenverkaveling van de Amersfoortsestraat, Inclusief bijbehorende sorties. De vraag is waarom deze dan geen planologische vertaling hebben gekregen, bijvoorbeeld door aan de betreffende lanen de dubbelbestemming: 'Waarde - Cultuurhistorie' te geven, zodat daar bij toekomstige ontwikkelingen ook daadwerkelijk rekening mee kan worden gehouden. Verder zou het goed zijn als bij de toekomstige ontwikkeling er toch meer ruimte voor (speel)groen komt, niet alleen aangezien het plangebied nu ook al zo arm aan groen is, maar eveneens gezien de ligging van het plangebied als overgang (en groene buffer) naar de waardevolle natuur op de Vliegbasis zelf.

Reactie gemeente:

Het is niet gebruikelijk om historische wegen in stedelijk gebied, zoals de sorties langs de Amersfoortsestraat, aan te duiden met een dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorie'. De lineaire wegenstructuur in Soesterberg (noord) is gebaseerd op de verkaveling uit de tijd van Jacob van Campen (rond 1650) en is tot op de dag van vandaag terug te vinden. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat door toekomstige ontwikkelingen deze lineaire structuur zoal verdwijnen. Sterker nog, in de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat deze structuur behouden moet blijven en moet worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor Soesterberg-Noord. De bomen

in de laan (bomenstructuur) van de Veldm. Montgomeryweg en Sterrenbergweg zijn beschermd (voormalige sorties), doordat deze lanen zijn opgenomen als bomenstructuren op de Bomenkaart van Soest.

Bij de toekomstige ontwikkelingen wordt bij de inrichting van de openbare ruimte aandacht besteed aan de overgang van het stedelijke naar het natuurgebied ten noorden van de voormalige vliegbasis. Uitgangspunt daarbij zijn de kaders gesteld in de beleidsnota 'de groene kernkwaliteit van Soest' en de nota 'duurzaam groenonderhoud' (2014). Enerzijds wordt gestreefd naar het behoud en daar waar nodig versterken van de hoofdgroenstructuur, terwijl daarentegen zowel het aantal bomen als het areaal heesters en hagen in de openbare ruimte in de komende jaren verminderd moet worden. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt dan ook gestreefd naar een goede balans in een duurzame groene kwaliteit van dit gebied.

k. Wegverkeerslawaaï

Hierbij wordt wel gerefereerd aan het wegverkeerslawaaï van de N-237, maar zijn daartoe voor zover de indiener dat op basis van de bij het bestemmingsplan gevoegde stukken heeft kunnen nagaan geen nadere onderzoeken uitgevoerd ook al zal deze dan verdiept worden aangelegd, toch niet kan worden uitgesloten, dat deze (zeer drukke) provinciale weg de beoogde transformatie van bedrijven naar wonen zoals het voorliggende bestemmingsplan deze mogelijk maakt in de weg kan staan, althans voor een bepaalde zone langs deze weg. Daartoe is dan wel in de planvoorschriften. Artikel 14.1 en kennelijk op de plankaart een: 'geluidszone - weg' aangegeven, maar als de indiener dat goed interpreteert kan daar ook weer zo van worden afgeweken. Teneinde een goed inzicht te hebben in de consequenties van de nabijheid van de N-237 moet een dergelijk akoestisch onderzoek dus wel degelijke relevant worden geacht.

Daarnaast wil men het gebied van Soesterberg-Noord, evenals kennelijk ook de nieuwe woonwijk op de Vliegbasis ontsluiten via een zogenaamde oostelijke en ook westelijke ontsluitingsweg. De betreffende wegen worden noodzakelijk geacht aangezien anders Soesterberg-Noord als de N-237 ter plaatse wordt ondertunneld moeilijk bereikbaar zal zijn. In ieder geval mag worden verwacht dat van betreffende wegen wel degelijk een bepaalde geluidsbelasting zal uitgaan. In die zin ware het goed ook deze belasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening in kaart te brengen en zo te bezien of de geplande ontwikkelingen de toets der kritiek kunnen weerstaan.

Reactie gemeente:

In december 2015 is door LBP Sight het akoestische onderzoek 'Verkeerslawaaï op bedrijventerrein' afgerond. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 in de plantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de N237, de oostelijke ontsluiting en de wegen in het plangebied geluidsoverlast veroorzaken.

Om te voorkomen dat de nieuw te bouwen woningen hiervan last kunnen krijgen, is op de verbeelding aangegeven waar de zones met geluidsoverlast precies liggen. Om hier in het plangebied woningbouw mogelijk te maken zal er enerzijds een ontheffing hogere grenswaarde geluid genomen moeten worden. Deze zal opgenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan-plus. Anderzijds worden voor de bescherming van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied in artikel 19 'Algemene aanduidingsregels' opgenomen. In deze regels staat aangegeven hoe rekening moet worden gehouden met de geluid afkomstig van het verkeer.

Voor woningbouw op de voormalige vliegbasis is in hoofdstuk 6.5.1 (in figuur 18) te zien de zones van industrielawaai (30 meter o.b.v. 45 dB(A) etmaal waarde) en verkeerslawaaï (15 meter o.b.v. 48 dB Lden). Voor deze zones wordt geadviseerd om hier geen woningbouw te ontwikkelen.

Middels het akoestische onderzoek van LBP Sight en de genomen maatregelen in het ontwerpbestemmingsplan-plus wordt rekening gehouden met de geluidcontouren van het verkeer voor de nieuw te ontwikkelen woningen.

l. Industrielawaai

Op de uitgevoerde akoestische onderzoeken wordt met name in de Toelichting, Hoofdstuk 6: 'Toepassing Crisis- en herstelwet (Chw)' ingegaan. Duidelijk wordt dat in de Chw zowel Soesterberg-Noord (in tweede tranche) als ook de Vliegbasis (in de 4e Tranche) zijn opgenomen, teneinde aldaar de bouw van woningen mogelijk te maken. Daardoor wordt het (kennelijk) mogelijk dat toch alvast met de beoogde woningbouw mag worden begonnen, ook al zijn betreffende milieuhinderlijke bedrijven nog steeds aanwezig, waarbij dan wel dient te worden gewaarborgd dan binnen een periode van maximaal 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan alsnog aan de gegeven (geluids)normen wordt voldaan, hetzij doordat de betreffende bedrijven dan alsnog zijn uitgeplaatst, hetzij de (voorgeschreven) fysieke maatregelen zijn genomen.

Voor zover de indiener dat op basis gegeven onderzoeken heeft kunnen nagaan bestaan er voor de bedrijven waar het om gaat ook (fysieke) maatregelen die het mogelijk maken dat zij wellicht aan gestelde eisen kunnen voldoen, maar met name voor zowel [REDACTED] als ook [REDACTED] zijn daar kennelijk (zeer) ingrijpende fysieke maatregelen voor nodig (zie ook het gegeven overzicht in de toelichting, Hoofdstuk 6.5.1: 'Fysieke maatregelen'). Alhoewel de Chw dan in het kader van de betreffende gebiedsontwikkeling deze mogelijkheden (kennelijk) biedt, blijft de indiener zich wel afvragen hoe de gemeente dan uiteindelijk waarborgt dat gegeven bedrijven uiteindelijk aan de gestelde eisen zullen gaan voldoen (zie in deze met name hetgeen daartoe is aangegeven in de Chw, Art. 2.3, onder 7 (en eigenlijk ook 2)).

Reactie gemeente:

De bedrijven [REDACTED] en [REDACTED] krijgen in het ontwerpbestemmingsplan allebei een 'Kameleonbestemming'. Artikel 7c lid 3 en 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet maken een voorlopige bestemming voor de duur van 10 jaar én het afwijken van de standaarden voor bestemmingsplannen (SVBP) mogelijk. De systematiek van de kameleonbestemming is nieuw omdat de bestemming zich aanpast al naar gelang de ontwikkelingen in de omgeving.

Voor [REDACTED] kan deze wijze van bestemmen worden gezien als een voorlopige bestemming. De Chw maakt het mogelijk om een voorlopige bestemming een looptijd te geven van 10 jaar in plaats van de reguliere 5 jaar. Het exacte moment waarop de bestemming Wonen definitief moet worden is op het moment echter nog niet te bepalen. Weliswaar moet [REDACTED] vertrekken maar het wordt ook wenselijk geacht in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de markt. Tegelijkertijd wordt het onwenselijk geacht [REDACTED], zonder dat sprake is van concrete ontwikkelingsplannen, te dwingen haar bedrijf ter plaatse te beëindigen. Om die reden is het in de regels mogelijk gemaakt dat de voorlopige bestemming [REDACTED] op verschillende momenten kan verkleuren naar Wonen. De bestemming verkleurt als een kameleon mee met de veranderingen in haar omgeving. Om die reden heeft deze wijze van bestemmen de naam Kameleonbestemming gekregen. De kameleonbestemming is als het ware een "voorlopige bestemming-plus"

Er zijn vier momenten waarop de bestemming automatisch verkleurt en definitief wordt:

1. Op het moment dat de gemeente op basis van het handhavingstraject Activiteiten besluit de bedrijfsactiviteiten ter plaats doet beëindigen of;
2. Op het moment dat [REDACTED] haar bedrijfsactiviteiten zelf ter plaatse feitelijk beëindigd, zij meldt dit schriftelijk bij de gemeente of;
3. Op het moment dat de nieuwe woningen worden opgeleverd die binnen de 50 dB (A) contour vallen, doch niet eerder dan 1 april 2018;
4. En in ieder geval uiterlijk binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Deze momenten worden, in verband met de rechtszekerheid voor bijvoorbeeld de kopers van nieuw te bouwen woningen, vastgelegd in de specifieke gebruiksregels bij de bestemming "Overig - De Ridder en Wonen". De functie van de gronden verkleurt automatisch van [REDACTED] naar Wonen.

Het bovenstaande is opgenomen in hoofdstuk 6.6.1.2. van de plantoelichting.

■■■■ moet haar bedrijfsvoering aanpassen of vertrekken. ■■■■ dient die acties te ondernemen die ■■■■ gelet op de in 2009 gecommuniceerde planologische ontwikkelingen op Soesterberg-Noord en omgeving reeds had kunnen nemen. Tegelijkertijd wordt het onwenselijk geacht om ■■■■, zonder dat sprake is van directe woningbouwplannen, te dwingen haar bedrijf ter plaatse te beëindigen. Om die reden is het in de regels mogelijk gemaakt dat de voorlopige bestemming voor ■■■■ op verschillende momenten kan verkleuren naar een algemene bedrijfsbestemming. ■■■■ krijgt in het nieuwe bestemmingsplan-plus net als ■■■■ een voorwaardelijke bestemming-plus: de kameleonbestemming, waarbij de bestemming automatisch verkleurt van een voorlopige bestemming die de huidige, feitelijke doch ongewenste situatie tijdelijk beviest, naar een algemene bedrijfsbestemming in milieucategorie 2/3.1. De verkleuring van de bestemming gebeurt automatisch en vindt in ieder geval plaats binnen een periode van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In het kader van de rechtszekerheid is daarnaast bepaald dat dit de verkleuring in elk geval plaatsvindt op 1 januari 2023, uitgaande van de situatie dat de huurovereenkomst op 31 december 2017 wordt verlengd voor een periode van vijf jaren. De bestemming voor ■■■■ verkleurt als een kameleon mee met de veranderingen in haar omgeving. Om die reden heeft deze wijze van bestemmen de naam 'Kameleonbestemming' gekregen. De kameleonbestemming is als het ware een "voorlopige bestemming-plus". Indien vóór 1 januari 2023 nieuwe woningen worden opgeleverd die zijn gelegen binnen de 50 dB(A) contour van ■■■■ mag, tot 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, worden afgeweken van de geluidgrenswaarde tot maximaal 60 dB (A). Op deze wijze kan optimaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis en herstelwet biedt en ontstaat een regeling die rekening houdt met de voorlopige voortzetting van de bedrijfsvoering van ■■■■. Het bovenstaande is opgenomen in hoofdstuk 6.6.3. van de plantoelichting.

Middels het bovenstaande waarborgt de gemeente dat beide bedrijven uiteindelijk aan de gestelde eisen voldoen.

m. Wijzigingsgebieden

Tenslotte is in de planregels in artikel 16 voor een zestal gebieden een wijzigingsbevoegdheid van bedrijven naar wonen of van juist van wonen, tuin naar bedrijven opgenomen. De grenzen van de betreffende wetgevingsgebieden zijn evenwel niet altijd even duidelijk op de plankaart aangegeven, hetgeen dan in het bijzonder voor de wijzigingsgebieden 1 t/m 4 geldt.

Meer in het bijzonder plaatst de indiener daarbij ook haar kanttekeningen bij de beoogde transformatie van wonen, tuin naar bedrijven, zoals deze voor het wetgevingsgebied nummer 6 is voorzien. Juist ook gezien de ligging van de aldaar beoogde transformatie aan de historische as van de Amersfoortsestraat, zou het goed zijn als juist aan de kernwaarden die deze weg van oudsher presenteert, dus die van landgoederen met bijbehorende roedenverkaveling, als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen wordt genomen. De indiener is van mening dat daar een woning met een groene tuin beter past dan wederom een tweetal bedrijfsgebouwen, ook al is dan als voorwaarde aan gegeven ontwikkeling opgenomen dat een inrichtingsplan onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dient te zijn.

Reactie gemeente

De wetgevingsgebieden in artikel 16 (van het voorontwerpbestemmingsplan-plus) zijn in het ontwerpbestemmingsplan-plus opgenomen in artikel 21. In plaats van 6 wetgevingsgebieden zijn dit in het ontwerpbestemmingsplan-plus 4 wetgevingsgebieden geworden. Wetgevingsgebied 6 is gewijzigd naar wetgevingsgebied 4. Aan de leesbaarheid op een papieren verbeelding kan helaas niets gedaan worden. De papieren verbeelding is geprint aan de hand van de digitale verbeelding welke juridisch bindend is. Op de digitale verbeelding (via ruimtelijkeplannen.nl of soest.nl) is wel duidelijk te zien waar de wijzigingsgebieden precies liggen.

Wetgevingsgebied 6 (in het ontwerpbestemmingsplan-plus wijzigingsgebied 4) betreft het mogelijk maken van een tweetal bedrijfsgebouwen. Het College van B&W heeft hiervoor in 2011 besloten om medewerking te verlenen wanneer aan verschillende stedenbouwkundige (er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld) eisen wordt voldaan. Aangezien de ontwikkelingsplannen nog niet duidelijk zijn voor deze locatie, is het wetgevingsgebied opgenomen.

n. Geen uitloop van mensen en dieren op voormalige vliegbasis

Op zich bestaat bij de in bestemmingsplan mede mogelijk gemaakte transformatie van bedrijven naar wonen bij de indiener geen overwegende bezwaren, zij het vanuit een andere optiek dan de gemeente deze voorstaat. Wel zou daarbij dan dienen te worden gewaarborgd dat er vanuit de zo ontstane woonwijk er geen uitloop van mensen en huisdieren in de richting van de voormalige vliegbasis kan optreden.

Reactie gemeente:

De gemeente vindt het nogmaals fijn om van de overleginstantie te horen dat er geen overwegende bezwaren tegen de mogelijk transformatie van bedrijven naar wonen zijn.

De gemeente kan niet garanderen dat vanuit de ontstane woonwijk geen uitloop van mensen en dieren naar de voormalige vliegbasis plaatsvindt. Gedurende de broedperiode van vogels is de voormalige vliegbasis tegenwoordig niet toegankelijk voor mensen.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder g. wordt in de plantoelichting in hoofdstuk 5.15 een samenvatting gegeven van het onderzoek van 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 18 bij de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder h. wordt in de plantoelichting in hoofdstuk 5.10.1 een samenvatting gegeven van het aanvullende flora- en faunaonderzoek. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 6 bij de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder k. wordt in de plantoelichting (hoofdstuk 5.5 onder 'Situatie in het plangebied') een samenvatting opgenomen van het onderzoek naar het wegverkeerslawaaï. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 3 bij de plantoelichting opgegeven. Op de verbeelding wordt de geluidszone van de N237, cumulatie van de ontsluitingswegen in het plangebied en de oostelijke ontsluitingsweg opgenomen. Regels omtrent deze zones zijn artikel 19 lid, 19 lid 2 en 19 lid 3 opgenomen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder k. zijn in de plantoelichting in hoofdstuk 6.5 (figuur 18) de geluidzones van de bedrijven en verkeer op de voormalige vliegbasis te zien.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder l. wordt in de planregels en op de verbeelding opgenomen dat het perceel van ████████ de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' krijgt. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 6.6.1.2. een omschrijving van de kameleon-bestemming gegeven.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder l. wordt in de planregels en op de verbeelding opgenomen dat het perceel van ████████ de bestemming 'Overig – Sita en Bedrijven' krijgt. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 6.6.3. een omschrijving van de kameleon-bestemming gegeven.

Naar aanleiding van de inspraakreactie onder a. tot en met f., i., j., m., en n. wordt het bestemmingsplan-plus NIET

Nota van inspraakreacties en vooroverleg art. 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte 'Soesterberg-Noord'

	<i>aangepast.</i>
--	--------------------------

3. Overzicht wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden alle wijzigingen samengevat. In de eerste tabel zijn de wijzigingen samengevat naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties van bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden. In de tweede zijn de wijzigingen samengevat naar aanleiding van ingekomen reacties van vooroverleg instanties. Tenslotte staan in de derde tabel de ambtelijke wijzigingen samengevat. Dit wijzigingen die op basis van voortschrijdend inzicht zijn doorgevoerd in plantoelichting en planregels en op de verbeelding

In onderstaande tabel is een opsomming weergegeven van de wijzigingen zoals vermeld in deze nota. 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.

inspraakreactie		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1	Verbeelding Amersfoortsestraat 5	Bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen', in plaats van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
2	Plantoelichting [REDACTED]	In de plantoelichting (hoofdstuk 6.6.2.2) wordt een samenvatting van het geluidsonderzoek bij [REDACTED] opgenomen. Het geluidsonderzoek wordt als bijlage 13 bij de plantoelichting opgenomen.
6	Planregels, verbeelding en plantoelichting	In de planregels en op de verbeelding wordt aangegeven waar gestapelde woningen (locatie van voormalige Hypsospenden aan Batenburgweg) en grondgebonden woningen zijn toegestaan. In de plantoelichting (hoofdstuk 3.3.1) wordt een samenvatting van de stedenbouwkundige visie opgenomen. De stedenbouwkundige visie wordt opgenomen als bijlage 1 in de plantoelichting.
7	Planregels en verbeelding Veldmaarschalk Montgomeryweg 51	In de planregels en op de verbeelding zal worden opgenomen dat hier een bouwbedrijf is toegestaan via de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf' (sw-bb).
8	Planregels en verbeelding Postweg 41	Bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen', in plaats van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
9	Planregels en verbeelding Stemerdingweg 27	Aanduiding wordt gewijzigd naar 'bedrijf tot en met categorie 3.1', in plaats van naar de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.
10	Planregels en verbeelding Amersfoortsestraat 9b	In en op de verbeelding wordt opgenomen dat bij Amersfoortsestraat 9b 'wonen' (w) op de tweede bouwlaag en hoger is toegestaan.
10	Planregels en verbeelding Amersfoortsestraat 11	In de planregels en op de verbeelding wordt Amersfoortsestraat 11 aangeduid als 'specifieke vorm van gemengd - autohandel- en reparatiebedrijf' (sgd-arb).
10	Planregels en verbeelding Postweg 42a	In de planregels en op de verbeelding wordt Postweg 42a aangeduid als 'specifieke vorm van gemengd - autohandel- en reparatiebedrijf' (sgd-arb).

10	Planregels en verbeelding Postweg 44a	In de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' wordt 'elektrisch installatiebedrijf' opgenomen.
11	Planregels, verbeelding en plantoelichting	Zie wijziging bij 'Ad 6'.
12	Planregels, verbeelding en plantoelichting Postweg 51	In de planregels en op de verbeelding wordt Postweg 51 aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijventerrein – smederij, lasinrichting en bankwerkerij'. In de plantoelichting (hoofdstuk 6.6.2.2) worden de bedrijfssituatie (en akoestisch onderzoek) en maatregelen beschreven.
13	Planregels, verbeelding en plantoelichting	Zie wijziging bij 'Ad 6'.
14	Planregels en verbeelding	'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 6' wordt gewijzigd in 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'. Binnen 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' mag de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen en is 'volumineuze detailhandel' toegestaan.
15	Planregels, verbeelding en plantoelichting	In de planregels en op de verbeelding opgenomen dat het perceel van ████████ de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' krijgt. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 6.6.1.2. een omschrijving van de kameleon-bestemming gegeven.
16	Planregels, verbeelding en plantoelichting	Zie wijziging bij 'Ad 6'.
17	Planregels, verbeelding en plantoelichting	Aanduiding wordt gewijzigd naar 'bedrijf tot en met categorie B', in plaats van naar de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie A'. Middels een binnenplanse afwijking kan een 'bedrijf uit categorie C' worden toegestaan. Op de verbeelding worden de geluidcontouren van ████████ opgenomen binnen deze contouren mogen geen geluidgevoelige objecten (woningen) worden gebouwd of in gebruik worden genomen. In de planregels wordt opgenomen dat hier nog wel kan worden afgeweken door burgemeester en wethouders. In de planregels wordt onder 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' het aantal maximum te bouwen woningen gewijzigd in maximaal 10. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.15 een samenvatting gegeven van het onderzoek van 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 18 bij de plantoelichting gevoegd.
18	Planregels, plantoelichting en verbeelding	Zie wijziging bij 'Ad 6'.
20	Planregels,	Zie wijziging bij 'Ad 6'.

	plantoelichting en verbeelding	
--	--------------------------------	--

Tabel 1: wijzigingen n.a.v. inspraakreacties

In onderstaande tabel is een opsomming opgenomen van de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties van verschillende instanties. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte vooroverlegreactie, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Vooroverlegreactie		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1	Planregels, plantoelichting en verbeelding	<p>De maatregelen voor de bedrijven ██████████ (hoofdstuk 6.6.1.2), ██████████ (hoofdstuk 6.6.2.2) en ██████████ (hoofdstuk 6.6.3.1) wordt in de plantoelichting beschreven.</p> <p>In de planregels en op de verbeelding krijgen ██████████ en ██████████ een 'eigen' bestemming respectievelijk 'Overig – De Ridder en Wonen' en 'Overig – Sita en bedrijven'.</p>
20	Planregels, plantoelichting en verbeelding	<p>In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.15 een samenvatting gegeven van het onderzoek van 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 18 bij de plantoelichting gevoegd.</p> <p>In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.10.1 een samenvatting gegeven van het aanvullende flora- en fauna onderzoek. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen.</p> <p>In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.5 (onder 'Situatie in het plangebied') een samenvatting opgenomen van het onderzoek naar het wegverkeerslawaaï. Het gehele onderzoek wordt als bijlage 3 bij de plantoelichting opgegeven.</p> <p>Op de verbeelding wordt de geluidszone van de N237, cumulatie van de erftoegangswegen in het plangebied en de oostelijke ontsluitingsweg opgenomen. Regels omtrent deze zones zijn artikel 19 lid, 19 lid 2 en 19 lid 3 opgenomen.</p> <p>In de plantoelichting in hoofdstuk 6.5 (figuur 18) zijn de geluidzones van verkeer en bedrijvigheid op de voormalige vliegbasis te zien.</p> <p>In de planregels en op de verbeelding wordt opgenomen dat het perceel van ██████████ de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' krijgt.</p> <p>In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 6.6.1.2. een omschrijving van de kameleon-bestemming gegeven.</p> <p>In de planregels en op de verbeelding wordt opgenomen dat het perceel van Sita de bestemming 'Overig – Sita en Bedrijven' krijgt.</p> <p>In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 6.6.3. een omschrijving van de kameleon-bestemming gegeven.</p>

Tabel 2: wijzigingen n.a.v. reacties van overleginstanties

In onderstaande is een opsomming opgenomen van de ambtelijke aanpassingen.

Wijziging in:	Wijziging
Planregels bijlagen	Bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is aangepast aan de gewenste bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' is aangepast aan de gewenste bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' wordt verwijderd uit de bijlagen.
Plantoelichting en bijlagen plantoelichting	Hoofdstuk 5.16 'Stikstof' is toegevoegd aan de plantoelichting. De 'Quick-scan stikstof bestemmingsplan Soesterberg-Noord' is toegevoegd als bijlage 19 bij de plantoelichting.
Plantoelichting	Hoofdstuk 8 (Economische uitvoerbaarheid) en hoofdstuk 9 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) worden samengevoegd tot hoofdstuk 8 (Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid)
Plantoelichting bijlagen	Bijlagen 'Externe veiligheid Soesterberg-Noord (woningbouwlocaties) juni 2012' en 'Externe veiligheid Soesterberg-Noord oktober 2012' zijn verwijderd uit de bijlagen.

Tabel 3: ambtelijke aanpassingen

