

Nota van zienswijzen

Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte 'Soesterberg- Noord'

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Verseonnr.: 1472783



Nota van zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Zienswijzen.....	5
2. Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan...	124

Inleiding

Van 31 maart 2016 tot en met 11 mei 2016 heeft het ontwerp van het 'Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord' ter inzage gelegen.

Het ontwerp heeft betrekking op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Gedurende de terinzagelegging hebben wij 20 zienswijzen ontvangen. Enkele zienswijzen zijn door meerdere belanghebbenden ondertekend.

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

1 Zienswijzen

Tijdens de periode van de terinzagelegging van het 'Chw-ontwerpbestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte' hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	T.a.v.	Adres	Postcode	Plaats
1	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
2	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
3	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
4	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
5	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
6	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
7	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
8	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
9	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
10	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
11	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
12	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Nota van zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

Nr.	Naam	T.a.v.	Adres	Postcode	Plaats
	[Redacted]		[Redacted]		
13	[Redacted]		[Redacted]		
14	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]		
15	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]		
16	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]		
17	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]		
18	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]		
19	[Redacted]		[Redacted]		

Nota van zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

Nr.	Naam	T.a.v.	Adres	Postcode	Plaats
	[REDACTED]		[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]		
20	[REDACTED]		[REDACTED]		

Algemene inleiding

De ontwikkelingen voor Soesterberg en het woon-werkgebied Soesterberg-Noord zijn in 2009 en 2010 in een stroomversnelling gekomen nadat de gemeenteraad een Masterplan heeft vastgesteld. Dit Masterplan is een alles omvattend ruimtelijk antwoord op het vrijvallen van de toenmalige luchtmachtbasis Soesterberg en de gebiedsontwikkelingen die daaruit volgen in het kader van Hart van de Heuvelrug en de inrichting van het natuur-, recreatie- en woongebied op de vliegbasis. In 2010 is middels een ruim participatietraject de Uitwerking van het Masterplan opgeleverd waarin een verbinding is gemaakt tussen de planvorming rondom Soesterberg(-Noord) en de plannen voor herinrichting van het dorp Soesterberg zelf. Gelijktijdig daaraan is voor de gemeenten Zeist en Soest het bestemmingsplan voor de voormalige vliegbasis vastgesteld (2011). De opgaven lagen in:

- het slechten van de barrièrewerking van de provinciale weg N237 middels het verdiept aanleggen van die weg;
- het transformeren van het industrie / bedrijven / woongebied Soesterberg-Noord tot een indeling per zogeheten 'Kamer' in woningbouw (Kamer 1), woningbouw en lichte bedrijvigheid (Kamer 2) en bedrijvigheid (in Kamer 3).

Daarnaast zijn er veel investeringen gedaan in de infrastructuur (winkelstraat) en bebouwing (nieuwbouw van diverse voorzieningen) van het dorp Soesterberg. In 2010 en 2011 zijn respectievelijk Soesterberg-Noord en de gehele voormalige vliegbasis aangemeld als ontwikkelingsgebied onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Deze aanmelding is specifiek gedaan om (milieu)maatregelen te kunnen benutten die voorheen niet mogelijk waren. Die maatregelen zijn met name voor Soesterberg-Noord in te zetten op geluidsvraagstukken van bedrijven in relatie tot de beoogde woningbouwopgaven in- en rondom Soesterberg-Noord.

Bij het veranderen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming op een bedrijventerrein ontstaan milieuproblemen. De nieuwe woonbestemming wordt geprojecteerd in de milieuzone van de nog bestaande, naastgelegen bedrijven. Om de milieuproblemen te voorkomen moeten de bedrijven met de grootste

(formeel) milieuzone verdwijnen dan wel minder hinderlijk worden gemaakt. Dit is ook nodig om de gewenste woningbouw mogelijk te maken op het aangrenzende deel van de voormalige vliegbasis. Minder hinderlijk maken, kan inhouden dat er fysieke maatregelen nodig zijn en dat de ongebruikte milieuruimte tegen vergoeding wordt teruggebracht.

In het gebiedsontwikkelingsplan kunnen dergelijke maatregelen, waarbij overigens getracht wordt ze in minnelijk overleg tot stand te brengen, worden vastgelegd.

Artikel 2, eerste lid, aanhef, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bepaalt dat de in dat lid genoemde gebieden voor de duur van tien jaar worden aangewezen als ontwikkelingsgebied. Voor de gebieden die met dit besluit zijn toegevoegd aan artikel 2, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geldt dat die termijn van tien jaar is aangevangen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit.

De bedrijven Elma, Hypsos, De Ridder en Sita zijn voorbeelden van zwaardere milieuhindercategorie bedrijven (III tot en met IV in het bestemmingsplan Soesterberg-Noord uit 1995) waarvan de milieuhindercirkels (veelal geluidhindercontouren) bijten met de beoogde woningbouw. In het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' staat dat met aanpassingen van die geluidhindercirkels van bedrijven op Soesterberg-Noord, de woningbouw op de voormalige vliegbasis (met een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk is. Sinds 2009 zijn de desbetreffende bedrijven op de hoogte van deze plannen.

Met de bestaande wettelijke mogelijkheden in combinatie met een aantal specifieke maatregelen vanuit de Chw worden de geluidhindercontouren van de bedrijven actief teruggebracht tot de wenselijke niveaus voor woningbouwgebieden. Daarbij is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de mogelijkheden van de bestaande bedrijven. Al zijn er wel maatregelen nodig om de geluidproductie / bedrijfsvoering dusdanig aan te passen dat een bedrijf gevestigd kan blijven. Conform de Chw doet de gemeente dat graag in actief overleg doen met de betreffende bedrijven en blijft de gemeente Soest dat doen in de uitwerkingsfase van het bestemmingsplan. Er is echter wel helder gedefinieerd in tijd en maatregelen wat op bepaalde momenten geregeld moet zijn om een aangenaam woon- en leefklimaat te krijgen op de beoogde woningbouwlocaties. Uitgangspunt is de bestaande situatie van de bedrijven, gemonitord in 2011 en in 2014 en 2015. Op basis daarvan worden concrete geluidhindercontouren vastgelegd waaraan de toekomstige bedrijfsvoering van de bedrijven dient te voldoen.

In de geest van de Omgevingswet willen we via de Chw dan ook voorsorteren op een overlegsituatie met de desbetreffende bedrijven. Maar wel met heldere beslismomenten die aan de huidige eigenaren en toekomstige bewoners de gewenste rechtszekerheid geven. Actieve handhaving op basis van bestaande wet- en regelgeving is ook mogelijk op diverse punten, maar gaat veel minder uit van een gezamenlijke inpassing van bestaande bedrijvigheid (met daaraan gekoppelde werkgelegenheid) in relatie tot de beoogde woningbouw. Bij De Ridder is een handhavingstraject gestart en wordt gehandhaafd op het milieuspoor.

Bij Sita kan van handhaving in het ruimtelijke spoor worden afgezien in verband met de tijdelijke legalisatie door middel van een voorlopige bestemming die is opgesteld ten behoeve van een organische transformatie in de geest van de Omgevingswet en Crisis en herstelwet ten behoeve van een geleidelijke transformatie. Dit vanwege de jaren lange "achterkantsituatie" van dit gedeelte van Soesterberg-Noord dat tegen de hekken en beschermingswallen van de luchtmachtbasis aan lag en nu de voorkantsituatie wordt als verbindend gebied tussen het park Vliegbasis (met het Nationaal Militair Museum) en het dorp dat via de verdiepte ligging van de provinciale weg nu zonder barrières verbonden is. Door bedrijven tijd te geven, en te accepteren dat de beoogde woningbouw enige jaren een grotere geluidsbelasting op de gevel heeft dan wenselijk is voor een rustige woonwijk, wordt in de geest van de Chw gehandeld. Immers woningbouw wordt direct mogelijk gemaakt en maatregelen bij bedrijven zijn verankerd in het bestemmingsplan om op termijn een passende situatie te creëren voor zowel de bedrijven als voor toekomstige bewoners.

Leeswijzer

De zienswijzen van de personen/instanties hebben we in zijn geheel overgenomen. Deze zijn in het **vet** weergegeven. Ze zijn van een reactie van de gemeente (*cursief*) voorzien. Ook is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De conclusie is in ' *cursief en vet*' weergegeven.

Nr.	ZIENSWIJZE
1.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. De informatie, die door de gemeente gegeven wordt aan de grondeigenaren en eigenaren, van panden die gelegen/betrokken zijn bij het plan Soesterberg-Noord, wordt niet ter beschikking gesteld aan de huurders van de hierboven genoemde eigenaren. Zoals de indiener, die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft met de eigenaar de Ridder te Soesterberg. Het handelen van de gemeente Soest (en de namens deze gemeente handelende personen), ten opzichte van de bedrijven, die gevestigd zijn, op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord, mag op zijn minst worden omschreven, voor wat betreft het verstrekken van informatie aan huurders /gebruikers, als onzorgvuldig. Maar overschrijdt ook de normen die vallen onder onrechtmatig handelen / onrechtmatig overheidsoptreden. Onder meer het verstrekken van gedeeltelijke informatie over de te realiseren plannen aan slechts een beperkte groep van belanghebbende en niet aan alle betrokkenen, duidt hierop.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De indiener onderbouwt niet de zienswijze: 'voor wat betreft het verstrekken van informatie aan huurders en gebruikers, als onzorgvuldig'. Maar overschrijdt ook de normen die vallen onder onrechtmatig handelen / onrechtmatig overheidsoptreden'.</i></p> <p><i>De gemeente heeft op verschillende momenten (april 2015, juni 2015 en april 2016) alle gebruikers, huurders en eigenaren in Soesterberg-Noord aangeschreven over informatieavonden waar de transformatie van Soesterberg-Noord is besproken.</i></p> <p><i>Daarnaast zijn gedurende de terinzagelegging van zowel het voorontwerp- als ontwerpbestemmingsplan informatieavonden (respectievelijk 3 juni 2015 en 12 april 2016) georganiseerd waarvoor ook alle gebruikers, huurder en eigenaars met een brief waren uitgenodigd. De gemeente heeft op deze avonden</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>alle informatie die voorhanden was, gedeeld met de gebruikers, huurders en eigenaars van Soesterberg-Noord. Naar onze mening heeft de gemeente dan ook de huurders, gebruikers en eigenaars van de benodigde informatie voorzien. In een brief van 1 juni 2016 geeft de indiener bovendien aan dat tijdens een gesprek op 26-5-2016 met verschillende medewerkers van de gemeente alles duidelijk is geworden.</i></p> <p>b. Tijdens de informatieavond op 12-04-2016 in Soesterberg, werden terloops door de voorlichters/sprekers namens de gemeente Soest termen gehanteerd waarover verder geen toelichting werd verstrekt en dus nog steeds veel onduidelijkheid bestaat, welke consequenties daaraan verbonden zijn voor bijvoorbeeld de huurders van panden. Ter toelichting : wat dient te worden verstaan onder zogenaamde Kalimero-afspraken? Wat zijn hiervan de gevolgen voor huurders?</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen wordt alles toegelicht. In de plantoelichting zijn in hoofdstuk 5 bijvoorbeeld de flora- en faunaonderzoeken en geluidsonderzoeken samengevat. Deze onderzoeken zijn ook als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd. Daarnaast beschrijft hoofdstuk 6 van de plantoelichting de toepassing van de Crisis- en herstelwet in het plangebied Soesterberg-Noord. Wanneer er desondanks nog steeds onduidelijkheid bestaat over het bestemmingsplan kunnen huurders een afspraak maken met medewerkers van de gemeente voor een uitleg van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>De indiener vraagt 'wat dient te worden verstaan onder zogenaamde Kalimero-afspraken?'. Navraag bij de indiener heeft opgeleverd dat de indiener 'Kameleon-bestemming' bedoelde in plaats van 'Kalimero-afspraken'. In paragraaf 6.6.1.2. (Wijze van bestemmen) staat een uitleg van de Kameleon-bestemming 'De Ridder en Wonen'. In een kameleon-bestemming wordt een automatische verkleuring van de bestemming opgenomen op verschillende momenten die zijn afgestemd op de ontwikkelingen van de locatie zelf en de omgeving. 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.</i></p> <p>c. Over het kostenaspect waarmee de indiener te maken zal krijgen, die zich zeker zullen gaan voordoen, indien de plannen zullen worden goedgekeurd. Deze zullen zeer aanzienlijk zijn, thans globaal geschat op meerdere tonnen. Bij een eventuele herhuisvesting elders mag toch ook rekening te worden gehouden met het kostenaspect. Is de gemeente Soest bereid om hierin te participeren?</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Hierover lopen inmiddels gesprekken tussen de gemeente en de indiener. Dit is echter een actie die losstaat van het bestemmingsplan en die voortvloeit uit de beoogde gebiedstransformatie.</i></p> <p>d. Het milieuaspect is niet meegenomen. Bij de laatste bespreking werd hierop niet ingegaan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Het milieuaspect is opgenomen in hoofdstuk 5 van de plantoelichting. In dit hoofdstuk staan alle milieuonderzoeken samengevat. De uitgebreide milieuonderzoeken zijn als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>e. Het mag toch verwacht worden, dat indien een gemeente plannen voor woningbouw wenst te realiseren, in een industrieel gebied, er toch op zijn minst een compensatieregeling wordt opgesteld en dat er toezeggingen als vanzelfsprekend moeten worden aanvaard.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Mocht de indiener van mening zijn planschade te ondervinden van het onderhavige bestemmingsplan dan kan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend.</i></p> <p>f. De indiener betwijfelt of er hier sprake is van objectieve normering van de zogenaamde 'Facts en Figures'.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De indiener onderbouwt niet de zienswijze: 'of er hier sprake is van objectieve normering van de zogenaamde 'Facts en Figures'. Maar het bestemmingsplan is gezamenlijk opgesteld door de gemeente Soest en Royal Haskoning DHV. Daarnaast zijn er veel onderzoeken door onafhankelijke bureaus gedaan om een objectief beeld van de situatie te krijgen.</i></p> <p>g. Ook de werkgelegenheidsaspecten zijn onvoldoende gewaarborgd.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De indiener toont niet aan dat het ontwerpbestemmingsplan ten koste gaat van werkgelegenheid. Enkele bedrijven (Hypos, De Ridder en DMF), waarvan de gemeente de gronden en panden heeft gekocht, vestigen zich op het bedrijventerrein Richelleweg. Hiermee gaat geen werkgelegenheid verloren.</i></p> <p>h. Tevens vernam de indiener, dat de Postweg te Soesterberg een versmalde éénrichtings-weg zou gaan worden. Ook dit zal er toe leiden dat van goede doorstroming van verkeer te zijner tijd geen sprake meer zal zijn.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De toekomstige inrichting van de Postweg is niet gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord. In het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Verkeer' ten opzichte van het oude bestemmingsplan Soesterberg-Noord (uit 1995) niet.</i> <i>De herinrichtingsplannen voor de Postweg worden ingepast binnen de bestemming 'Verkeer'.</i> <i>In 2015 is voor de herinrichting een eerste ontwerp gemaakt met een versmalde rijbaan en parkeervakken. Hierbij worden de richtlijnen gehanteerd voor een goede toegankelijkheid van de weg voor al het verkeer. Ter plaatse van bedrijven wordt de weg zo ingericht dat laden en lossen op eigen terrein of op de weg mogelijk blijft en zo dat de toegankelijkheid van de Postweg gewaarborgd blijft. Het voorlopig ontwerp voor de Postweg en de Veldm. Montgomeryweg heeft in 2015 terinzagegelegen. In de tweede helft van 2016 volgen hierover aanvullende gesprekken met aanliggende bedrijven en wordt</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>het ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp dat medio 2017 uitgevoerd kan worden.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
2.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Kantoren wijzigen in woonbestemming De bedrijfsruimten op de kop van ons gebouw bestaan uit een opslaggedeelte beneden en een kantoorgedeelte boven van elk circa 125 m². Deze bedrijfsgedeeltes hebben een eigen huisnummer en kunnen afzonderlijk worden verhuurd. Naar kantoorruimten van deze omvang in combinatie met een relatief kleine opslagruimte is geen enkele vraag gebleken en dus kampen de eigenaren met leegstand.</p> <p>In de nota van inspraak en vooroverleg artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan-plus Soesterberg-Noord is de reactie van de gemeente op onze inspraakreactie: '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'.</p> <p>Gelet op dit streven verzoekt de indiener de bestemming van de kantooruimten Postweg 53E en 55E te wijzigen in 'Wonen', daar er mooie appartementen van te maken zijn.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Postweg heeft in het oude bestemmingsplan (Soesterberg-Noord uit 1995) de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden A'. In het onderhavige bestemmingsplan krijgt het bedrijfsverzamelgebouw de bestemming 'Bedrijventerrein'. In het oude bestemmingsplan zijn woningen NIET toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden A' (mits het perceel is aangeduid met bedrijfswoning). In het onderhavige bestemmingsplan zijn woningen NIET toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.</p> <p><i>De reden om woningen en bedrijven NIET toe te staan in een pand met de bestemming 'Bedrijventerrein', is om een duidelijke scheiding te blijven behouden tussen 'wonen' en 'bedrijvigheid'. Functiemenging van nieuwe woningen en bedrijven in één gebouw wordt dan ook niet toegestaan. Daarnaast creëert het ook precedent. Wanneer hiermee wordt ingestemd kunnen er meerdere verzoeken ingediend worden om 'wonen' in een pand met de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk te maken.</i></p> <p>b. Zoals de indiener op 12 april 2016 bij de presentatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft gezegd, koppelt de indiener de bereikbaarheid van hun bedrijven aan de herinrichting van de Postweg die een gevolg is van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Soesterberg-Noord. Daarover is sinds mei 2015 geen duidelijkheid verkregen. In het gesprek met medewerkers van de gemeente is duidelijk geworden dat de breedte van de Postweg met de bestemming 'verkeer' weliswaar</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>gelijk is gebleven aan het oude bestemmingsplan, maar de reactie van uw gemeente op onze eerdergenoemde inspraakreactie heeft de indiener niet gerust gesteld. Daarin is namelijk gesteld dat: '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 te zijner tijd een reactie van de gemeente'.</p> <p>Artikel 11 'Verkeer' van het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg-Noord geeft in artikel 11.1.g aan dat er overige voorzieningen zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen mogen worden ingericht. Deze kunnen met inachtneming van de bouwregels in 11.2 het verkeer en daarmee onze bereikbaarheid voor grote vrachtwagens ernstig hinderen dan wel onmogelijk maken. Het tot nu toe getoonde enkelbaans wegprofiel van de 'fietsstraat Postweg' met parkeerhavens langs de zijkant verhindert onze bedrijfsvoering.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> De toekomstige inrichting van de Postweg is niet gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord. In het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Verkeer' ten opzichte van het oude bestemmingsplan Soesterberg-Noord (uit 1995) niet. De herinrichtingsplannen voor de Postweg worden ingepast binnen de bestemming 'Verkeer'. In 2015 is voor de herinrichting een eerste ontwerp gemaakt met een versmalde rijbaan en parkeervakken. Hierbij worden de richtlijnen gehanteerd voor een goede toegankelijkheid van de weg voor al het verkeer. Ter plaatse van bedrijven wordt de weg zo ingericht dat laden en lossen op eigen terrein of op de weg mogelijk blijft en zo dat de toegankelijkheid van de Postweg gewaarborgd blijft. Het voorlopig ontwerp voor de Postweg en de Veldm. Montgomeryweg heeft in 2015 terinzagegelegen. In de tweede helft van 2016 volgen hierover aanvullende gesprekken met aanliggende bedrijven en wordt het ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp dat medio 2017 uitgevoerd kan worden.</p> <p>c. De indiener vertrouwt erop dat hun bedrijfsgebouw blijft passen in de context van een vitaal woon- en werkgebied Soesterberg-Noord.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Het is niet precies duidelijk wat de indiener bedoelt met 'hun bedrijfsgebouw blijft passen in de context van een vitaal woon- en werkgebied Soesterberg-Noord'. In de Uitwerking Masterplan Soesterberg is beschreven dat het doel is om Soesterberg-Noord te transformeren tot een aantrekkelijk gebied waar wonen en werken wordt gecombineerd. Uitgangspunt voor de herinrichting van dit gebied is het principe dat 'wat niet bijt, gehandhaafd blijft' op Soesterberg Noord. Wanneer de bedrijfsactiviteiten in het bedrijfsgebouw 'niet bijten' met de omgeving dan kunnen deze aanwezig blijven op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord.</p> <p>Conclusie:</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<i>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</i>
3.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. De indieners hebben bezwaar tegen de (bindende) onderdelen van het bestemmingsplan die een belemmering (kunnen) vormen voor de bestaande en toekomstige bedrijfsuitoefening van Elma op de bedrijfspercelen Sterrenbergweg 50/52 en Batenburgweg 9 en meer algemeen tegen die (bindende) onderdelen van het bestemmingsplan die de gebruiksmogelijkheden van deze bedrijfspercelen voor Elma dan wel voor derden vergeleken met het vigerende bestemmingsplan nadelig beïnvloeden.</p> <p>Tegen het ontwerp van het eerdere — in 2012 vastgestelde en onherroepelijk geworden en derhalve nog recente - bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg heeft Elma destijds een op 27 januari 2012 gedateerde zienswijze ingediend, die op 30 januari 2012 is aangevuld. Reeds in de op het bestemmingsplan “Vliegbasis Soesterberg” betrekking hebbende zienswijze van 27 januari 2012 heeft Elma onder meer het volgende verwoord: <i>“Daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en vergunde bedrijfsactiviteiten mogen worden beperkt door de bouw van geluidsgevoelige objecten. Wij onderschrijven het standpunt van de gemeente Soest dat de beoogde ontwikkelingen t.a.v. woningbouw geen nadelig gevolgen mogen hebben voor de reeds aanwezige functies, waaronder de bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Tegelijkertijd hebben wij onze zorgen over de vergunde geluidruimte voor Elma BV op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Uit het Akoestisch onderzoek blijkt dat alle aanwezige en geluidshinder producerende bedrijven op bedrijventerrein Soesterberg-Noord op dit moment binnen de vergunde geluidruimte en benodigde geluidruimte blijven. De gemeente Soest stelt in het ontwerpbestemmingsplan dat de huidige geluidruimte die AMvB-bedrijven op dit moment tot hun beschikking hebben veel te ruim gesteld is. Wij delen de opvatting van de gemeente Soest hierover niet.</i></p> <p><i>De gemeente Soest stelt ten onrechte dat een inperking van de vergunde geluidruimte het bestaande bedrijfsleven, waaronder Elma BV niet treft omdat wij op dit moment niet van de totaal vergunde geluidruimte gebruik maken. Wij zijn van mening dat een inperking van de bestaande vergunde en benodigde geluidruimte, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, onze mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding en continuering van ons bedrijf op bedrijventerrein Soesterberg-Noord inperkt.</i></p> <p><i>Wij zien daarom graag opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat de vergunde en benodigde geluidruimte niet wordt ingeperkt. Als in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen kan worden dat de bestaande en benodigde geluidruimte niet wordt ingeperkt zien we graag opgenomen op welke wijze ons bedrijf een duurzaam toekomstperspectief geboden wordt dat recht doet aan onze huidige</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>ontwikkelingsmogelijkheden.”</i></p> <p><i>In de aanvulling van 30 januari 2012 heeft Elma onder meer gesteld: “Wij zien graag in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat naast de vergunde en benodigde geluidsruimte tevens geen beperking wordt opgelegd voor de vergunde en benodigde emissie naar de lucht. Als in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen kan worden dat de bestaande vergunde en benodigde geluidsruimte en emissie naar de lucht niet wordt ingeperkt zien we graag opgenomen op welke wijze ons bedrijf een duurzaam toekomstperspectief geboden wordt dat recht doet aan onze huidige ontwikkelingsmogelijkheden. Alle beperkingen en/of oprukkende woonbebouwing kunnen direct of op termijn nadelig voor Elma BV gaan werken.”</i></p> <p><i>Het in de zienswijze en de aanvulling daarop in 2012 naar voren gebrachte betreft weliswaar een ander, belendend bestemmingsplan(gebied), maar het toen door Elma gestelde geldt in feite nog steeds, nu in het kader van de zienswijze tegen het thans ter inzage liggende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Het bedrijf Elma valt onder het Activiteitenbesluit (en beschikt dus niet meer over een vergunning waar in de zienswijze van wordt uitgegaan). De daarin opgenomen geluidgrenswaarden gelden bij het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object. Dat object ligt op relatief grote afstand. Dit biedt het bedrijf veel meer geluidruimte dan nodig is voor het uitvoeren van de bestaande activiteiten. Onder bestaand wordt hier verstaan: de activiteiten zoals opgenomen en onderzocht in het akoestisch onderzoek d.d. 2015. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat Elma voldoende geluidruimte behoudt voor de bestaande activiteiten, maar niet meer geluidruimte krijgt dan daarvoor nodig is. Het niet benutte deel van de geluidruimte kan dan worden gebruikt om de beoogde woningbouw op de voormalige vliegbasis mogelijk te maken.</i></p> <p><i>Toekomstige wijzigingen of uitbreidingen van het bedrijf moeten plaatsvinden binnen de in het plan geborgde geluidruimte. Dat is een realiteit die geldt voor vele bedrijven in Nederland en die realiteit hoeft een duurzaam toekomstperspectief niet in de weg te staan.</i></p> <p><i>Voor bovengenoemde beperking van de geluidruimte tov thans geldende grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt gebruik gemaakt van artikel 2.3 lid 4 van de Chw.</i></p> <p><i>Op grond van artikel 2.3 lid 5 van de Chw is dit mogelijk indien van die geluidruimte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) gedurende een periode van drie jaar onder normale bedrijfsomstandigheden geen gebruik is gemaakt of</i> <i>b) naar redelijke verwachting, rekening houdend met de binnen afzienbare tijd te verwachten wijzigingen of uitbreidingen van de inrichting of van de in</i>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>de inrichting gebezigde werkwijzen, geen gebruik zal worden gemaakt.</i></p> <p><i>Ad a:</i></p> <p><i>Voor de bepaling van de normale bedrijfsomstandigheden is het gebruik van het aanwezige noodstroomaggregaat van belang. In 2011 is de geluidssituatie door de Milieudienst Zuid-Oost Utrecht onderzocht, ten behoeve van het bestemmingsplan voormalige vliegbasis. In dat onderzoek is uitgegaan van representatief gebruik van het noodstroomaggregaat, dat daarmee de maatgevende geluidbron was. Uit het geluidonderzoek van LBP (februari 2015) blijkt dat het gebruik van het noodstroomaggregaat niet representatief is. In zijn algemeenheid en ook bij Elma geldt dat een noodstroomaggregaat alleen in werking is in gevallen van nood. Uiteraard moet de goede werking worden getest, doch dat gebeurt niet vaker dan 1 keer per maand gedurende 1 uur in de dagperiode. Het gebruik van het noodstroomaggregaat maakt derhalve geen deel uit van de normale bedrijfsomstandigheden. Uitgaande van de situatie zonder representatief gebruik van het noodstroomaggregaat is de geluidbelasting in 2011 niet hoger dan de geluidbelasting als onderzocht door LBP (onderzoek 16 februari 2015) waar het BP plus met verbrede reikwijdte op is gebaseerd. Sinds 2011 zijn er geen meldingen ingediend door het bedrijf van wijzigingen in de bedrijfsvoering.</i></p> <p><i>Conclusie: er is gedurende tenminste drie jaar geen sprake van gebruik van geluidruimte die het door LBP in beeld gebrachte actuele gebruik overschrijdt.</i></p> <p><i>Ad b.</i></p> <p><i>In een brief van september 2015 beschrijft het bedrijf een aantal toekomstverwachtingen. Uit een indicatieve berekening door LBP-Sight van juli 2016 naar de geluidgevolgen daarvan blijkt dat de geluidbelasting met maximaal 7 dB toeneemt en de benodigde afstand om overschrijding van de grenswaarden te voorkomen oploopt tot 77 meter ten noorden van de Batenburgweg. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie. Tevens blijkt dat het praktisch niet mogelijk is om maatregelen te treffen, anders dan het in pandig uitvoeren van deze werkzaamheden.</i></p> <p><i>Op grond van de volgende overwegingen ziet de Raad af van het toekennen van extra geluidruimte tov de thans benodigde geluidruimte:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Uit het aanvullend geluidonderzoek (LBP juli 2016) blijkt dat de verwachte uitbreiding leidt tot overschrijding van een geluidbelasting van 50 dB(A) op gronden op de voormalige vliegbasis waar al direct bouwrecht voor woningen geldt (op grond van het bestemmingsplan voormalige vliegbasis). Zodra die woningen daar worden opgeleverd is het bedrijf in overtreding. Reeds op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de uitbreidingswensen niet reëel zijn.</i> <i>2. De impact van uitbreiding van Elma op de gronden ten noorden van de voormalige vliegbasis waar nog geen direct bouwrecht geldt is naar de mening van de Raad, gelet op het belang van de beoogde woningbouw op de voormalige vliegbasis, onevenredig groot.</i>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>3. <i>Door het treffen van maatregelen (als beschreven in het geluidrapport van LBP van februari 2015) is het mogelijk de geluidbelasting te beperken. Hierdoor ontstaat enige geluidruimte ten opzichte van de huidige situatie. Deze extra geluidruimte zou door Elma aangewend kunnen worden voor toekomstige (vooral in pandige) uitbreidingen/wijzigingen bij Elma.</i></p> <p><i>In de regels wordt vastgelegd, dat de geluidbelasting vanwege Elma in het gebied gelegen op een afstand van meer dan 30 meter ten noorden en ten westen van de terreingrens niet hoger mag zijn dan in het geluidrapport van LBP van februari 2015 is aangegeven (in de situatie zonder maatregelen).</i></p> <p><i>Hierdoor wordt overigens voorzien in enige uitbreidingsruimte ten opzichte van de huidige 50 dB(A) contour (als bedoeld in artikel 1.71 van de planregels), voor zover die huidige 50 dB(A) contour is gelegen binnen een afstand van 30 meter van de terreingrens.</i></p> <p><i>Het plan bevat overigens geen beperkingen voor eventuele emissies naar de lucht.</i></p> <p><i>Bovenstaande overwegingen worden in de plantoelichting en planregels verwerkt. De geluidsrapportage van LBP-Sight uit februari 2015 is aangepast en vervangt de geluidsrapportage uit februari 2015 in de bijlagen van de plantoelichting.</i></p> <p><i>De geluidsrapportage van LBP-Sight uit juli 2016 wordt toegevoegd aan de bijlagen van de plantoelichting.</i></p> <p>b. Blijkens de samenvatting van/reactie op de zienswijzen, onder meer bladzijde 23, is de zienswijze van Elma destijds aanleiding geweest om het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg aan te passen, door inperking van de Elma belendende woningbouwbestemming en in plaats daarvan de groenbestemming uit te breiden, waardoor een bepaalde geluidszonering tussen woningbouw en de bedrijfsactiviteiten van Elma is geborgd. Slechts een paar jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg meent uw gemeente deze zonering ten nadele van cliënten te moeten aantasten, middels het nu ter inzage liggende bestemmingsplan. Voor wat de percelen waarvan cliënten eigenaar/gebruiker zijn betreft lijken de wijzigingen die het ter inzage liggende bestemmingsplan vergeleken met het vigerende bestemmingsplan Soesterberg-Noord kent vooral te zijn bedoeld om woningbouw dichterbij - ten noorden en ten westen van -deze percelen, binnen het plangebied van het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg, mogelijk te maken. Daarmee kunnen cliënten zich niet verenigen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De uitbreiding van de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' is niet bedoeld om de destijds nodig geachte geluidruimte duurzaam te behouden. De bestemming 'Groen' heeft een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' en op termijn is deze grond bedoeld voor woningbouw. Dit bestemmingsplan beoogt inderdaad de mogelijkheden voor woningbouw op de voormalige vliegbasis te optimaliseren.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>c. In het ter inzage liggende bestemmingsplan hebben de percelen, waarvan indieners eigenaar/gebruiker zijn, de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Daarbij gelden de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein — elektromotoren- en generatorfabriek (sbt-egf)'. Dat is een teruggang vergeleken met de op grond van het vigerende bestemmingsplan Soesterberg-Noord geldende bestemming, die bedrijven in de categorie 4 toestaat. Wat de achtergrond hiervan is, blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 115): de aanwezigheid van Elma in relatie tot de door uw gemeente voorgestane transformatie naar 'Wonen' is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Met deze teruggang zijn indieners niet akkoord. Indieners stemmen niet in met de teruggang naar de bestemming 'bedrijf tot en met categorie 2', omdat daardoor anders dan nu nog het geval is zwaardere vormen van bedrijvigheid (categorie 4) - op één uitzondering na - niet meer zijn toegestaan. In de optiek van indieners beïnvloedt dat de gebruiks- en vermogenswaarde van de betreffende percelen in negatieve zin.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Bedrijventerrein Soesterberg-Noord is nooit bedoeld voor zware bedrijvigheid. Categorie 4 bedrijven zijn in het algemeen immers veel zwaarder dan categorie 2 bedrijven. Daar is dit deel van het bedrijventerrein (als onderdeel van kamer 2) wel voor bedoeld. Een maatbestemming voor het bedrijf zoals nu in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen was destijds passender geweest. Voortzetting van de algemene toelating van categorie 4 bedrijven past in ieder geval niet bij het karakter van het bedrijventerrein en de beoogde ontwikkelingen in de directe omgeving hiervan. Vandaar dat daarvoor niet is gekozen.</i></p> <p>d. Volgens indieners is onvoldoende onderzocht of en staat niet vast dat de huidige bedrijfsactiviteiten van Elma wel passen binnen de voorgestelde functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - elektromotoren- en generatorfabriek (sbt-egf)' en binnen artikel 3.1 van de planvoorschriften van het beoogde bestemmingsplan. Alle door Elma ontplooide bedrijfsactiviteiten dienen positief te blijven en worden bestemd. Van het eventueel geheel of gedeeltelijk onder het (gebruiks)overgangsrecht brengen daarvan kan en mag geen sprake zijn, te meer niet waar niet is voorzien in bedrijfsbeëindiging ter plekke door "(minnelijke) onteigening" of anderszins. Verder lijkt uit het bestemmingsplan te volgen dat de "geluidsruimte" van Elma wordt beperkt, gelet op de inhoud van artikel 3.4 van de planvoorschriften en de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 114 tot en met 117). Daartegen heeft Elma voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan al "geprotesteerd" bij brief van 9 september 2015. In dit verband vestigen indieners er de aandacht op dat in het kennelijk in opdracht van uw gemeente uitgevoerde akoestisch onderzoek van LBP-</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Sight B.V. (bijlage 15 bij het bestemmingsplan) van februari 2015 geen rekening is gehouden met een toekomstige ruimere bedrijfsvoering, terwijl Elma bij de intake van het geluidsonderzoek concreet heeft geduid op intensivering van de bedrijfsactiviteiten. Het gaat daarbij onder meer om een verdere toename van de reeds bestaande servicewerkzaamheden door de business unit Elma Services. Deze werkzaamheden vinden (ook) plaats op de bedrijfslocatie aan de Sterrenbergweg 50/52 en de Batenburgweg 9, waaronder op het hierna genoemde “buitenterrein”. Cliënten stellen zich op het standpunt dat met een ruimere, intensievere bedrijfsvoering ten onrechte geen rekening is gehouden, te meer nu uit hetzelfde onderzoek blijkt dat er op basis van de vigerende bestemmingsplannen nog een aanzienlijke geluidsruimte bestaat en de bedrijfsactiviteiten van Elma gaandeweg toenemen. Derhalve dient in redelijkheid niet alleen maar rekening te worden gehouden met de verleden en huidige bedrijfsvoering.</p> <p>Indieners stellen zich vervolgens op het standpunt dat LBP-Sight ten onrechte de activiteiten die Elma verricht op het zogenaamde “buitenterrein” niet heeft meegenomen in haar onderzoek. Het gaat daarbij onder meer om het uitvoeren van installatiewerkzaamheden en het proefdraaien van allerlei aandrijf- en besturingstechnische installaties op/aan diverse werktuigen, voertuigen en dergelijke. Het achterwege laten van onderzoek/metingen daarnaar maakt dat het onderzoek onvoldoende representatief is en onvoldoende onderbouwing vormt voor de cliënten betreffende onderdelen van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Met de opgenomen maatbestemming wordt beoogd alle door Elma ontplooide bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. De opgenomen beschrijving daarvoor, die aansluit bij de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de planregels), is dekkend. Ter verdere concretisering daarvan kan, mocht dat in voorkomende gevallen nodig zijn, worden teruggevallen op de beschrijving in het geluidrapport, waarnaar in artikel 1.71 (Begrippen) van de planregels wordt verwezen.</i></p> <p><i>Uit het verslag van het overleg op 25 augustus 2015 met het bedrijf blijkt dat ten aanzien van dat geluidrapport onder meer het volgende is besproken: “Elma bevestigt dat de inhoud van het onderzoek, de beschreven activiteiten en de hoeveelheid verkeersbewegingen in overeenstemming zijn met de melding en de werkelijke situatie.” Dat in het onderzoek de activiteiten op het buitenterrein buiten beschouwing zijn gelaten komt omdat die activiteiten zodanig beperkt in omvang zijn dat zij geen onderdeel uitmaken van de representatieve bedrijfssituatie. Dat is anders in het aanvullend geluidrapport van LBP (juli 2016), met een indicatieve berekening van de gevolgen van de door het bedrijf gewenste toekomstige activiteiten. Het geluidrapport van LBP van februari 2015 is derhalve dekkend voor de huidige representatieve bedrijfssituatie. Voor de overwegingen omtrent de gevolgen van de door het bedrijf verwachte toekomstige activiteiten wordt verwezen naar zienswijze reactie 3.a.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>e. Wat daarnaast opvalt, is dat blijkens pagina 117 van de toelichting van het bestemmingsplan voortzetting van althans de huidige bedrijfsvoering van Elma en handhaving van een goed werk-, woon- en leefklimaat wel mogelijk zou zijn, maar dat daartoe geluidsmaatwerkvoorschriften (op basis van het Activiteitenbesluit) moeten worden gesteld. Dat zou dan middels separate (latere?) uitvoeringsbesluit(en) dienen te geschieden. Nog afgezien van de onvolledigheid van het LBP-Sight-onderzoek en van het feit dat indieners zich niet kunnen verenigen met hen bezwarende maatwerkvoorschriften is het zo dat tegen desbetreffende uitvoeringsbesluiten bezwaar/beroep openstaat, tevens voor derden. De vraag rijst bijvoorbeeld wat rechtens is indien desbetreffende uitvoeringsbesluit(en) zouden sneuvelen. Daardoor ontstaat een rechtsonzekere situatie. Bovendien staat niet vast dat het goede werk-, woon- en leefklimaat is geborgd. (Ook) dat is volgens cliënten in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In de reactie onder 3.a. genoemde geluidrapportage van LBP-Sight is specifiek onderzocht op weke afstand kan worden voldaan aan de norm van 65 dB(A) voor de maximale geluidniveaus, ten gevolge van het aankomen van personenauto's in de avondperiode. Dit blijkt een afstand te zijn 30 meter ten westen van de Sterrenbergweg en 23 meter ten noorden van de Batenburgweg. En daarmee worden bedoeld de afstanden ten opzichte van de terreingrens. Omdat binnen deze afstanden zeker geen woningen gebouwd zullen worden, wordt voldaan aan de norm van 65 dB(A) en kan het maatwerkvoorschrift achterwege blijven. Gelet hierop is geen sprake van een rechtsonzekere situatie dan wel aantasting van een goed woon- en leefklimaat en een goed werkklimaat.</i></p> <p><i>De plantoelichting wordt naar aanleiding van het bovenstaande aangepast.</i></p> <p>f. Onduidelijk blijft tevens welke maatwerkvoorschriften uw gemeente zou willen stellen. Maatwerkvoorschriften moeten zorgvuldig worden voorbereid. Dit houdt vooral in dat het bevoegd gezag onderzoek moet verrichten naar de gevolgen van de maatwerkvoorschriften. Er dient een zorgvuldige en evenredige afweging plaats te vinden van alle rechtstreeks betrokken belangen. Bedrijfseconomische belangen, milieubelangen en belangen van derden (zoals (toekomstige) bewoners) spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast moet het opleggen van maatwerkvoorschriften worden voorzien van een kenbare en deugdelijke motivering. Als een maatwerkvoorschrift bijvoorbeeld stelt dat een voorziening of een maatregel opgelegd mag worden die nodig is om aan de normen te kunnen voldoen, moet het bevoegd gezag aantonen dat het maatwerkvoorschrift ook nodig is om aan de normen te voldoen.</p> <p>De gemeente verschuift deze problematiek ten onrechte geheel naar de toekomst. Indieners — in het bijzonder Elma — hebben evenwel belang bij rechtszekerheid over het mogen voortzetten en over het uitbreiden/intensiveren van de bedrijfsvoering voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dat is tot nu toe ten onrechte onvoldoende onderzocht en niet voldoende onderbouwd en inzichtelijk gemaakt.</p> <p>Het komt indieners tevens voor dat in de planvoorschriften onvoldoende is vastgelegd op welke wijze wordt bepaald of aan of aan de in artikel 3.4</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>van de planvoorschriften bedoelde geluidsnormering wordt voldaan. Ook dat is in strijd met de rechtszekerheid. Overigens is het cliënten opgevallen dat de inhoud van dit onderdeel van de planvoorschriften niet overeenkomt met de plantoelichting (pagina 117 laatste alinea), ook al is de toelichting niet bindend. Mogelijk is in plaats van het in de desbetreffende alinea van de toelichting verwoorde op andere wijze verdisconteerd in sub c van artikel 3.4 van de planvoorschriften, maar dat blijft gissen, omdat een verklaring ontbreekt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Als aangegeven bij de vorige zienswijze kan het maatwerkvoorschrift achterwege blijven.</i></p> <p><i>In artikel 2.3 is vastgelegd hoe de geluidbelasting door een bedrijf wordt bepaald. In samenhang met de overige regels en de plantoelichting is de rechtszekerheid voor de geluidgrenswaarden voor Elma in voldoende mate verzekerd.</i></p> <p><i>De zienswijze over het verschil tussen pagina 117 van de plantoelichting en artikel 3.4 lid c is terecht, de regels zullen in overeenstemming met de plantoelichting worden gebracht.</i></p> <p>g. Tenslotte wijzen indieners op het volgende. Het bestemmingsplan is blijkbaar mede gebaseerd op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 7g, in welk artikel artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw van overeenkomstige toepassing is verklaard. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) van 3 februari 2016 ECLI:NL:RVS:2016:201 blijkt dat artikel 7c wegens strijd met artikel 2.4 Chw onverbindend is. dat impliceert dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte niet kan worden vastgesteld, althans niet zolang artikel 7c niet is gerepareerd.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De 13e tranche (reparatietranche) is op 5 juli 2016 met terugwerkende kracht in werking getreden. Gelet hierop kunnen bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte waarbij gebruik wordt gemaakt van de bedoelde bepalingen uit artikel 7c dan wel 7g weer worden vastgesteld.</i></p> <p><i>Overigens is het onderhavige bestemmingsplan uitvoerbaar in 10 jaar. In hoofdstuk 6.9 (van de plantoelichting) wordt</i></p> <p>'Uitvoeringstermijn bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Op grond van artikel 7c lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt, in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, niet binnen een periode van tien jaar maar binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Dit is ook in paragraaf 6.2 als mogelijkheid verwoord.</p> <p><i>De gemeente heeft als doel om dit bestemmingsplan in 10 jaar uit te voeren. Gelet hierop is er vooralsnog geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid dit bestemmingsplan binnen een periode van twintig jaar opnieuw vast te stellen.'</i></p> <p><i>toegevoegd.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Conclusie:</p> <p><i>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van onderdeel a. wordt de toepassing van artikel 2.3 lid 4 Chw in de plantoelichting verwerkt.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van onderdeel e. zijn er geen maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit nodig in verband met de maximale geluidniveaus van personenauto's in de avond. De plantoelichting wordt hierop aangepast.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van onder f. wordt artikel 3.4 onder c als volgt aangepast:</i></p> <p><i>'In afwijking van het gestelde onder b. geldt voor het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 onder b (Specifieke vorm van bedrijventerrein - elektromotoren- en generatorfabriek (sbt-egf), dat de geluidbelasting vanwege dat gebruik in het gebied op een afstand van meer dan 30 meter ten noorden en westen van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - elektromotoren- en generatorfabriek (sbt-egf)', voor zover gelegen buiten de 50 dB(A) contour van de Elektromotoren- en generatorfabriek, niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.'</i></p> <p><i>In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 6.6.2.2. onder 'Maatregelen' de zin 'Daarnaast wordt in de regels vastgelegd, dat de geluidbelasting vanwege Elma in het gebied gelegen op een afstand van meer dan 30 meter ten noorden en ten westen van de terreingrens niet hoger mag zijn dan in het geluidrapport van LBP-Sight is aangegeven' gewijzigd in</i></p> <p><i>'Daarnaast wordt in de regels vastgelegd, dat de geluidbelasting vanwege Elma niet hoger mag zijn dan in het geluidrapport van LBP-Sight is aangegeven.'</i></p> <p><i>In hoofdstuk 6.9 (van de plantoelichting) wordt 'Uitvoeringstermijn bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte</i></p> <p><i>Op grond van artikel 7c lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt, in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, niet binnen een periode van tien jaar maar binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Dit is ook in paragraaf 6.2 als mogelijkheid verwoord. De gemeente heeft als doel om dit bestemmingsplan in 10 jaar uit te voeren. Gelet hierop is er vooralsnog geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid dit bestemmingsplan binnen een periode van twintig jaar opnieuw vast te stellen.' toegevoegd.</i></p> <p><i>In de bijlagen van de plantoelichting wordt de geluidsrapportage van LBP-Sight uit februari 2015 vervangen en de geluidsrapportage van LBP-Sight uit juli 2016 wordt toegevoegd als bijlage van de plantoelichting.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
4.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. De indiener spreekt zijn waardering uit voor de zorgvuldigheid waarmee het ontwikkelingsproces in Soesterberg-Noord is ingezet en wordt bewaakt. <i>Reactie gemeente:</i> <i>De gemeente is erg blij met de waardering die de indiener toont voor het onderhavige bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord.</i></p> <p>b. Wij maken uit het betreffende ontwerpbestemmingsplan op dat er tot de voltooiing van de gewenste ontwikkeling nog een zeer lange weg te gaan is. Deze conclusie trekken wij onder meer uit de mededeling in uw Plantoelichting dat bedrijven als Elma en Meering (kamer 2) en Sita (kamer 3) hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten tot maximaal 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Soesterberg-Noord'. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Alle bedrijven in Soesterberg-Noord die van invloed kunnen zijn op aangrenzende woningen (nieuw en bestaand) zijn onderzocht. Op basis van dit onderzoek en informatie die is verkregen van de bedrijven tijdens overleg met deze bedrijven, is in het ontwerpbestemmingsplan voor een bestemming gekozen die de gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt en zo veel als mogelijk rekening houdt met de gevestigde bedrijven in combinatie met de eis dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uitsluitend voor De Ridder en Sita geldt de beschreven termijn van maximaal 10 jaar. Dit geldt voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven zoals vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan.</i></p> <p>c. De indiener betreurt het dat met het bedrijf van De Ridder in kamer 1 nog geen zodanige overeenstemming over uitplaatsing is bereikt dat het betreffende bedrijfsterrein in het ontwerpbestemmingsplan kon worden gemarkeerd als toekomstig woongebied. Nu is het nog een bedrijven-schiereiland in kamer 1 dat als geheel de bestemming van woongebied moet krijgen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Er zijn gesprekken met het bedrijf van De Ridder gaande. Over lopende onderhandelingen worden geen uitlatingen gedaan.</i> <i>Op het perceel van het bedrijf De Ridder, in Soesterberg-Noord, is woningbouw mogelijk via het onderhavige bestemmingsplan. Er is in tijdstervijnen gedefinieerd wanneer het bedrijf De Ridder zijn bedrijfsvoering elders moet voeren. Dit is opgenomen in de bestemming 'Overig-De Ridder en Wonen'.</i></p> <p>d. De indiener bepleit met overtuiging dat in het door het door de gemeente op te stellen programma van eisen en voorwaarden voor de ontwikkeling van woningbouw aan de noordrand van Soesterberg-Noord, aansluiting op het net van het door ONS geconcipeerde energieplan (SolarRunway) als conditio sine qua non wordt opgenomen. Dit geldt evenzeer voor de andere in Soesterberg voorgenomen bouwprojecten.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De energievoorziening van de nieuw te ontwikkelen woningen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen of hij gebruik wil maken van het door ONS geconcipeerde energieplan (SolarRunway). De gemeente Soest heeft inmiddels aangegeven actief te stimuleren dat toekomstige ontwikkelingen kennis nemen van de mogelijke voordelen van het energieplan.</i></p> <p>e. De indiener bepleit met overtuiging dat de Veldmaarschalk Montgomeryweg tot een fraaie en groene corridor vanaf het Park Vliegbasis Soesterberg naar het dorps hart wordt getransformeerd, zoals eerder ook aangegeven in de visienotitie 'Samen op weg naar een mooier en ondernemender Soesterberg'. In het ontwerpbestemmingsplan (plantoelichting pagina's 31 en 34) staat aangegeven: 'de wegprofielen van de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg worden opnieuw ingericht, waarbij vooral voor de fietser meer aandacht zal zijn in het straatbeeld' en 'de sorties, op een onderlinge afstand van 100 roeden (376 meter) met hun kenmerkende laanbeplanting van eiken, moeten hersteld worden, conform het Masterplan en het beleidsplan 'De groene kwaliteit van Soest'.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Zoals de indiener juist verwoordt moet de laanstructuur van de Veldmaarschalk Montgomeryweg worden hersteld conform het Masterplan Soesterberg en het beleidsplan 'de groene kernkwaliteit. En ook volgens het bomenbeleid 'bescherming en kap van bomen' met de daarbij behorende bomenkaart. In het herinrichtingsplan voor de Veldmaarschalk Montgomeryweg houden we hier rekening mee. Het realiseren / herstellen van een bomenstructuur past binnen de bestemming 'Verkeer' die de Veldmaarschalk Montgomeryweg heeft. Daarmee is geen strijdigheid met het bestemmingsplan.</i></p> <p>Conclusie:</p> <p>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
5.	<p>Zienswijze:</p> <p>Indieners maken bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van de percelen aan de Sterrenbergweg, de nummers 31, 33, 35 en 40a. De bestemming in het huidige bestemmingsplan uit 1995 van deze percelen is Wonen. De bestemming in het nieuwe bestemmingsplan wordt als aangegeven op de plankaart 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op bedrijventerrein'. Op zich lijkt de bestemming Wonen gehandhaafd, echter door de toevoeging specifieke vorm van wonen, wonen op bedrijventerrein is er dus sprake van een wijziging. Als bewoners van genoemde percelen verzoeken wij u af te zien van het wijzigen van de bestemming van deze percelen.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>De zienswijze richt zich met name op het nieuwe 'Specifieke vorm van wonen - wonen op een bedrijventerrein'. Dat er naast, voor of achter onze percelen andere percelen liggen met de bestemming bedrijventerrein kan uiteraard niet vanzelfsprekend betekenen dat onze percelen derhalve deel uit maken van dat bedrijventerrein. Met hetzelfde gemak wordt de redenering omgedraaid en kan gesteld worden dat de bedrijven zich bevinden in een woongebied.</p> <p>De situatie en de bestemming van deze percelen is ten opzichte van het bestemmingsplan van 1995 sinds 1995 tot op heden onveranderd gebleven. Een ongewijzigde situatie over een periode van ruim 20 jaar, een termijn die de nodige rechtszekerheid biedt als het gaat over gewoonterecht, gebruiksrecht en eigendomsrecht. Het kaartje op bladzijde 64 van de toelichting geeft inzicht in de functiewijziging van woningen. Dit kaartje bevestigt dat de bestemming van onze percelen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan ongewijzigd is. Hierboven is aangegeven dat dat niet het geval is.</p> <p>Zeer bevreemdend is de argumentatie die voor de percelen aan de Sterrenbergweg met nummers 31, 33 en 35 wordt gehanteerd om de bestemming te wijzigen. Voor andere percelen met woningen aan de Sterrenbergweg wordt de bestemming op een zelfde manier gewijzigd ook al geeft eerder genoemd kaartje aan dat de bestemming ongewijzigd blijft. Overigens wordt voor deze wijziging in het geheel geen argumentatie gegeven.</p> <p>Op bladzijde 63 van de toelichting wordt op grond van het Activiteitenbesluit vanwege de ruimere geluidsgrenswaarden voor de percelen Sterrenbergweg met nummers 31, 33 en 35 de nieuwe bestemming toegewezen, met name vanwege de ligging van onze percelen ten opzichte van het bedrijf Sita.</p> <p>Op bladzijde 121 van de toelichting is aangegeven dat de activiteiten van dit bedrijf in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan Soesterberg-Noord uit 1995. Verder staat er beschreven dat als gevolg van het uitvoeren van werkzaamheden door Sita als landelijk werkend bedrijf sinds 2004 de strijdigheid met het bestemmingsplan verder is vergroot.</p> <p>Kortom:</p> <ol style="list-style-type: none">1. als gevolg van de aanwezigheid van een bedrijf dat handelt in strijd met de regels uit het vigerend bestemmingsplan wordt de bestemming van de percelen Sterrenbergweg 31 33 en 35 gewijzigd en2. zonder enige argumentatie wordt de bestemming van het perceel Sterrenbergweg 40a gewijzigd. <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De bestemming van de woningen aan Sterrenberg 31, 33, 35 en 40a blijft ongewijzigd 'Wonen'. Voor de woningen die in het oude bestemmingsplan Soesterberg-Noord (uit 1995) de bestemming 'Woondoeleinden' hebben is er dus geen sprake van een wijziging van de bestemming.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Wel wordt een functieaanduiding toegevoegd die bevestigt wat al sinds jaar en dag het geval is, namelijk dat er sprake is van woningen gelegen op een bedrijventerrein. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden vanwege de ligging op een bedrijventerrein 5 dB(A) ruimere geluidgrenswaarden (55 dB(A) etmaalwaarde in plaats van 50 dB(A) etmaalwaarde).</i></p> <p><i>Het is nadrukkelijk NIET de bedoeling om met het onderhavige bestemmingsplan de geluidruimte van de bedrijven in kamers 2 en 3 op deze woningen te beperken (dit staat overigens geheel los van het bedrijf Sita; in hoofdstuk 5.4 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Kamer 3' van de plantoelichting wordt ook niet verwezen naar Sita).</i></p> <p><i>De ligging van de woningen op een bedrijventerrein en aanwezige ruimere geluidgrenswaarden (55 dB(A) etmaalwaarde in plaats van 50 dB(A) etmaalwaarde) wordt geborgd door de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen bedrijventerrein' die is opgenomen voor woningen op een bedrijventerrein.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
6.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Het ontwerpbestemmingsplan kent aan het perceel van indiener de bestemming 'Overig - Sita en Bedrijven' toe. Uit artikel 9 van de planregels blijkt dat deze bestemming voorziet in het beëindigen van de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van Sita, uiterlijk per 31 juli 2024 (de einddatum van het huidige huurcontract). De bestemming "verkleurt" daarna automatisch naar een bedrijfsbestemming tot maximaal categorie 3.1. Gelet op de formulering van de planregels en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan lijkt het erop dat de huidige bedrijfsactiviteiten (op genoemde termijn) wat betreft het college, niet alleen worden "wegbestemd", doch evenmin onder het overgangsrecht worden gebracht. Continuering van de bedrijfsactiviteiten na genoemde termijn lijkt bij de huidige regeling direct de mogelijkheid tot handhavend optreden te bieden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Ten onrechte wordt gesteld dat sprake is van wegbestemmen van Sita. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Soesterberg-Noord (uit 1995) zijn op de locatie waar Sita is gevestigd bedrijven toegestaan in categorie III. Gelet op de activiteiten die Sita ter plaatse uitoefent is sprake van een bedrijf dat valt in categorie IV (zie ter onderbouwing hiervan onder andere de reactie op de zienswijze onder 6.d.). De activiteiten van Sita zijn gelet hierop in strijd met het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De door het College van B&W in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen bestemming voor de locatie Sita is afgestemd op het vigerende</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>bestemmingsplan. Daarnaast is de bestemming afgestemd op de toekomstige ontwikkelingen op en grenzend aan het plangebied. Belangrijke doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is dat de woningbouwplannen, die reeds lange tijd bekend zijn, op de voormalige vliegbasis daadwerkelijk gerealiseerd worden. Gelet op deze doelstelling heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Sita over het onderhavige bestemmingsplan. Tijdens dit overleg is niet gebleken dat Sita voornemens is de met Van Es gesloten huurovereenkomst te verlengen. Sterker nog in de email van 5 februari 2016 van Martin van der Toorn, Directeur Processing NL wordt gesteld: "We vertrouwen er op dat gemeente/provincie in haar besluitvorming SUEZ in ieder geval tot juli 2024 toestaat te blijven werken op grond van de toegestane geluidsnormen en/of gedoogsituatie vanuit de genoemde "Kameleon-bestemming."</i></p> <p><i>Gelet op deze context heeft het College er, in de geest van de Crisis,- en herstelwet en daarmee vooruitlopend op de Omgevingswet, voor gekozen de feitelijke aanwezig bedrijfsactiviteiten van Sita tijdelijk positief te bestemmen teneinde de transformatie geleidelijk mogelijk te maken. Deze bestemming verkleurt automatisch op de in de regels opgenomen momenten. Deze "kameleonbestemming" is een voorlopige bestemming voor de duur van maximaal 10 jaar en heeft als juridische grondslag artikel 3.2 Wro en artikel 7a lid 4 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze voorlopige bestemming is door de erbij behorende regels gericht op het organisch veranderen van de omgeving op de wijze zoals verwoord in het Masterplan Soesterberg uit 2009. Er is dan ook geen sprake van wegbestemmen. Bij de automatische verkleuring verandert de voorlopige bestemming automatisch naar de definitieve bestemming. De huidige bedrijfsvoering van Sita is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Voor deze bedrijfsvoering is geen sprake van overgangsrecht. Mocht Sita, na het verstrijken van de opgenomen termijn(en) in de regels, de bedrijfsvoering zoals genoemd in artikel 1 lid 39 (Begrippen) nog uitoefenen dan kan op grond daarvan handhavend worden opgetreden.</i></p> <p>b. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de betreffende regeling volledig baseert op de onjuiste veronderstelling dat de huidige bedrijfsactiviteiten op de locatie Stemerdingweg 20 planologisch niet zouden zijn toegestaan. Een verdere planologische onderbouwing van de "uitsterfregeling" ontbreekt. Volgens het college zou het bestaande gebruik op twee punten in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan "Soesterberg-Noord", vastgesteld op 21 september 1995.</p> <p>De toelichting vermeldt in paragraaf 6.3.3 dat het bedrijf van Harry van Es Papierrecycling B.V. was, en het bedrijf van Sita is aan te merken als een afvalverwerkingsbedrijf - afvalscheidingsinstallatie (SBI-code 98.13, categorie IV in de Staat van bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan). Het college wijst er onder verwijzing naar een tweetal onderzoeken van LBP-Sight voorts op dat Sita zich feitelijk - wat betreft geluidsuitstraling - ook manifesteert als een bedrijf in milieucategorie 4.2. Dit terwijl dat bestemmingsplan ter plaatse slechts activiteiten zou toelaten tot maximaal categorie III. Een tweede aspect waarop het college volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan aanneemt, is het vereiste van de "overwegend plaatselijk verzorgende aard".</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Reactie gemeente:</i> Zie de reactie onder 6.d. en verder.</p> <p>c. De indiener kan zich in de genoemde bestemmingsregeling (“uitsterfregeling”) en de daaraan ten grondslag gelegde motivering - die overigens ook feitelijke onjuistheden bevat - totaal niet vinden. Anders dan het college meent, is het bestaande bedrijfsmatig gebruik planologisch toegestaan, waarmee de grondslag en motivering voor de regeling volledig komt te vervallen. Er is ook geen (andere) aanleiding het huidig gebruik (op termijn) weg te bestemmen, laat staan dit gebruik te beëindigen, zonder dit onder het overgangsrecht te brengen. Hierna zal dit standpunt nader worden toegelicht. Daarbij is allereerst aandacht voor de feitelijke situatie op het perceel, waaronder de (legale) oorspronkelijke vestiging van het bedrijf in 1995 en de ongewijzigde voortzetting van het bedrijf door Sita vanaf omstreeks 2002. Vervolgens wordt de vermeende strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot de aspecten ‘milieucategorie’ en ‘plaatselijk verzorgende aard’ met argumenten ontkracht.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Omdat het hier beschreven standpunt in de zienswijze later wordt toegelicht zal de beantwoording van deze zienswijzen in onderstaande onderdelen plaatsvinden.</p> <p>d. Het bedrijf Harry van Es Papierrecycling B.V. is oorspronkelijk gevestigd geweest op de locatie Sterrenbergweg 30 in Soesterberg. Op last van de gemeente Soest is het bedrijf in 1995 verplaatst naar de huidige locatie aan de Stemerdingweg 20. Het bedrijf, zoals dat ook op de nieuwe locatie is voortgezet, kwalificeert als een (collecterende) groothandel in oud papier. De bedrijfsactiviteiten hebben altijd bestaan uit het op de markt inkopen van ongesorteerd oud papier en het uitsorteren in verschillende soorten papieren, om deze vervolgens weer door te verkopen aan derden (fabrikanten). Een secundaire, ondergeschikte activiteit van het bedrijf, is het vernietigen van archieven middels een shredder. Dit laatste betreft overigens een zeer klein deel van de omzet. Het pand op de Stemerdingweg 20 is gebouwd met een groeiscenario dat voorzag in de verwerking van ca. 50.000 ton oud papier per jaar. Door Harry van Es Papierrecycling B.V. werd feitelijk ca. 25.000 ton oud papier per jaar verwerkt, een capaciteit die door inkoop bij onder andere fabrieksleverancier Kappa in Breda geregeld opliep tot ca. 40.000 ton per jaar. De belangrijkste stroom oud papier die Harry van Es Papierrecycling B.V. verwerkte betrof het oud papier uit de AVU-gemeenten (gemeenten in de provincie Utrecht). Het werkgebied strekte zich echter ook uit tot (ver) buiten de provincie Utrecht. Onder meer werd er papier ingekocht afkomstig uit de gemeenten Ermelo, Harderwijk, Putten, Oldebroek en Wezep. De vergunningverlening voor de vestiging op de huidige locatie heeft plaatsgevonden op het moment dat het bestemmingsplan “Soesterberg-Noord” van 1995 nog niet was vastgesteld c.q. nog niet in werking getreden was. De op 1 september 1995 en 1 april 1996 verleende bouwvergunningen voor het bouwen van het bedrijfsgebouw ter plaatse zijn daarom verleend met toepassing van artikel 19 WRO (oud) en artikel</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>50 lid 5 van de Woningwet (oud). Dit betekent dat de bouwvergunningen zijn verleend in afwijking van het destijds geldende planologische regime, maar wel alvast anticiperend op het onherroepelijk worden van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Soesterberg-Noord". Zoals ook het college beschrijft (p. 121 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) is het voorgenomen gebruik door Harry van Es Papierrecycling B.V. bij het verlenen van de bouwvergunningen daarom mede getoetst aan voornoemd bestemmingsplan.</p> <p>Uit de aanvragen voor de bouwvergunningen van 1995 en 1996 blijkt ondubbelzinnig dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse mede betrekking (zouden gaan) hebben op het gebruik van een sorteerinstallatie, een balenpers en een shredder. Deze machines zijn immers als zodanig aangeduid op de bouwtekeningen. Door het verlenen van de artikel 19-vrijstellingen in 1995 en in 1996 zijn de bedrijfsactiviteiten van Harry van Es Papierrecycling B.V. planologisch mogelijk gemaakt.</p> <p>Het bestemmingsplan "Soesterberg-Noord" is vervolgens door de raad vastgesteld op 21 september 1995, derhalve slechts 20 dagen na het verlenen van de eerste artikel 19-vrijstelling aan Harry van Es Papierrecycling B.V. Uit bijlage 3 van de toelichting bij dit bestemmingsplan blijkt dat de gemeenteraad de bedrijfsactiviteiten van Harry van Es heeft aangemerkt als "groothandel oud papier - Sbi-code 6293 - categorie 3". De gemeenteraad heeft in 1995 de destijds bestaande en krachtens artikel 19 WRO (oud) vergunde bedrijfsactiviteiten positief inbestemd door op het perceel bedrijven toe te staan tot maximaal categorie III.</p> <p>Na de verkoop van de aandelen van Harry van Es Papierrecycling B.V. aan Sita (omstreeks 2002) zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel ongewijzigd voortgezet. Met name geldt dat het type bedrijfsactiviteiten niet is veranderd. Nog immer is sprake van een (collecterende) groothandel in oud papier, daaronder begrepen het gebruik van een sorteerinstallatie, een balenpers en - in ondergeschikte mate - een shredder. Overigens is ook het klantenbestand van Sita vergelijkbaar met de situatie zoals die was in 1995; ook heden ten dage nog is de belangrijkste stroom oud papier afkomstig uit de AVU-gemeenten.</p> <p>Wel is na de overname door Sita sprake (geweest) van een beperkte capaciteitsuitbreiding van de bestaande activiteiten. Het college heeft in de periode van na 2002 een aantal milieuvergunningen aan Sita verleend, waarin onder andere deze capaciteitsuitbreiding van de bedrijfsactiviteiten milieutechnisch is vergund. De uitbreiding bestaat kort gezegd uit het vergroten van de verwerkingscapaciteit. Daarnaast is sprake van het persen van kunststoffen (folie) als ondergeschikte activiteit, een zeer klein deel van de totale omzet betreffend. Bij de milieuvergunningverlening aan Sita heeft het college er nooit melding van gemaakt dat de bedrijfsvoering in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. De gevraagde milieuvergunningen zijn ook niet geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan, hoewel artikel 8.10, derde lid, van de Wet milieubeheer (oud) die mogelijkheid ten tijde van de vergunningverlening wel bood.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>De capaciteitsuitbreiding van de bedrijfsactiviteiten heeft niet geleid tot een verandering van de milieucategorie, nogmaals: de aard van de activiteiten is hetzelfde gebleven. Opvallend is verder dat deze (wijziging van) milieuvergunningen geen wijzigingen hebben aangebracht in de (geluids)grenswaarden zoals die reeds zijn vastgelegd in de milieuvergunning van Harry van Es Papierrecycling B.V. van 1995. Overigens worden de bedrijfsactiviteiten van Sita in overeenstemming met de meest recente milieuvergunning uitgeoefend. Het akoestische onderzoek d.d. 16 februari 2015 bevestigt dat Sita voldoet aan de geldende geluidsvoorschriften. Feitelijk werd door Sita in 2015 overigens circa 60.000 ton oud papier verwerkt, een slechts geringe afwijking van de oorspronkelijke capaciteit van Harry van Es Papierrecycling B.V..</p> <p>Samenvattend geldt dat het type bedrijf en de bijbehorende milieucategorie, zoals dat eerst in 1995 gevestigd en vergund is, in de loop der jaren niet gewijzigd is.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De activiteiten van Van Es zijn in het kader van de verlening van de bouwvergunning en anticiperend op het bestemmingsplan Soesterberg Noord uit 1995 op grond van artikel 50 Ww en artikel 19 lid 1 WRO (vergund op 1 september 1995).</i></p> <p><i>Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan in 1995 is Van Es ingeschaald als groothandel in oud papier met Sbi-code 6293 vallend in milieucategorie 3 (bijlage 3 van het bestemmingsplan Soesterberg Noord 1995). Volgens het bestemmingsplan Soesterberg Noord uit 1995 (blz 37 van de toelichting) geldt voor de toelaatbaarheid van categorie 3 een afstand tot woonbebouwing van 50 meter en wordt onder categorie 3 verstaan (blz 27 van de regels): activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van rustige woonwijken.</i></p> <p><i>Hieruit volgt dat het bestemmingsplan een groothandel in oud papier die als categorie 3 is ingeschaald nog toelaatbaar acht.</i></p> <p><i>Bovenstaande, blijkens het bestemmingsplan uit 1995 gevolgd redeneerlijn, gaat uit van de inschaling van de activiteiten van Van Es als groothandel in oud papier. Volgens de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) is een groothandel in oud papier met sbi-code 6293 ingedeeld in categorie 2. Echter, met name vanwege de shredderinstallatie (in combinatie met de mechanische sorteerinstallatie) had een inschaling als afvalscheidingsinstallatie (Sbi-code 98.13, categorie 4) passender geweest, naast de inschaling als groothandel in oud papier. Het gaat dan om een groothandel in oud papier met een afvalscheidingsinstallatie, welke afvalscheidingsinstallatie als maatgevende activiteit geldt voor de indeling in een categorie, in dit geval categorie 4. Hiervoor had een maatbestemming opgenomen moeten worden, wat is nagelaten.</i></p> <p><i>Ter toelichting:</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE												
	<p data-bbox="275 280 1868 389"><i>Bovenstaande Sbi-codering is gebaseerd op de Sbi 1974. De Sbi 1974 is overgegaan in de Sbi 1993 en thans wordt gebruik gemaakt van de Sbi 2008. In onderstaande tabel is het verloop in de tijd van de Sbi-codering aangegeven van een groothandel in oud papier en een afvalscheidingsinstallatie in de achtereenvolgende Sbi-coderingen.</i></p> <table border="1" data-bbox="275 400 1901 533"> <thead> <tr> <th data-bbox="275 400 696 443"></th> <th data-bbox="703 400 1115 443">Sbi 1974</th> <th data-bbox="1122 400 1534 443">Sbi 1993</th> <th data-bbox="1541 400 1901 443">Sbi 2008</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="275 443 696 486"><i>Groothandel in oud papier</i></td> <td data-bbox="703 443 1115 486">6293</td> <td data-bbox="1122 443 1534 486">5157</td> <td data-bbox="1541 443 1901 486">4677</td> </tr> <tr> <td data-bbox="275 486 696 533"><i>Afvalscheidingsinstallatie</i></td> <td data-bbox="703 486 1115 533">98.13</td> <td data-bbox="1122 486 1534 533">372</td> <td data-bbox="1541 486 1901 533">3832</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="275 580 1850 651"><i>Vanaf Sbi 1993 wordt voorbereiding tot recycling als een aparte categorie beschouwd in de Sbi, naast afvalverwerkingsbedrijven. Het gaat daarbij om activiteiten als het shredderen van metaal, het breken van puin en het scheiden van afval.</i></p> <p data-bbox="275 708 1823 863"><i>Een groothandel in oud papier is thans ingedeeld onder Sbi 4677. Volgens de toelichting op de Sbi van het Cbs, zie www.sbi.cbs.nl) omvat deze klasse onder meer: inzameling, sorteren, in balen persen van papier. En omvat deze klasse niet: verwerking van afvalstoffen via een mechanisch proces. Die laatste activiteiten vallen onder SBI 3832. Daarbij gaat het blijkens de toelichting op Sbi 3832 onder meer om het in een mechanisch proces versnipperen van oud papier inclusief archiefvernietiging.</i></p> <p data-bbox="275 879 1680 906"><i>Overigens kan ook het mechanisch sorteren van het papier worden beschouwd als een onderdeel van de afvalscheidingsinstallatie.</i></p> <p data-bbox="248 963 1912 1206"><i>Indien in 1995 was geoordeeld dat het (tevens) ging om een afvalscheidingsinstallatie vallend in categorie 4, had een vergunning kunnen worden verleend op grond van artikel 19 lid 1 WRO, mits was aangetoond dat de feitelijke milieubelasting vanwege Van Es vergelijkbaar was met die van een activiteit vallend in categorie 3. Bij de vergunningverlening op grond van artikel 19 WRO en bij de vaststelling van het bestemmingsplan is men daarvan kennelijk impliciet uitgegaan, getuige de indeling van de activiteiten van Van Es in het bestemmingsplan in categorie 3. Na de overname en verviervoudiging van de capaciteit en uitbreiding van de werktijden door Sita in 2004 is in geen geval sprake meer van een feitelijke milieubelasting die vergelijkbaar is met die van een bedrijf in categorie 3 (zie de reactie hierna onder 6.f).</i></p> <p data-bbox="248 1264 1899 1375"><i>Bij de milieuvergunningverlening in 2004 voor Sita was er overigens geen koppeling met een bouwvergunning, zodat er niet kon worden getoetst aan het bestemmingsplan. Anders dan in de zienswijze is aangegeven bood artikel 8.10 lid 3 van de Wet milieubeheer in die tijd geen weigeringsgrond voor de milieuvergunning wegens strijd met het bestemmingsplan. Ten tijde van de vergunningverlening aan Van Es waren de bouw- en milieuvergunning wel</i></p>		Sbi 1974	Sbi 1993	Sbi 2008	<i>Groothandel in oud papier</i>	6293	5157	4677	<i>Afvalscheidingsinstallatie</i>	98.13	372	3832
	Sbi 1974	Sbi 1993	Sbi 2008										
<i>Groothandel in oud papier</i>	6293	5157	4677										
<i>Afvalscheidingsinstallatie</i>	98.13	372	3832										

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>gekoppeld. De bouwvergunning moest worden aangehouden zolang de milieuvergunning nog niet was verleend (artikel 52 Woningwet). De in de milieuvergunning voor Van Es genoemde capaciteiten en werktijden waren leidend voor het beoogde gebruik van het bouwwerk.</i></p> <p><i>Een belangrijke doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is transformatie van Soesterberg Noord mogelijk te maken, rekening houdend met woningbouw op de voormalige vliegbasis. Ook in het geval gesteld zou moeten worden dat de bedrijfsvoering van Van Es en Sita niet in strijd is met het bestemmingsplan uit 1995, had het ontwerpbestemmingsplan dezelfde kameleonbestemming gekregen als bedoeld in artikel 9. In dat geval zou de conclusie immers zijn dat uit onderzoek blijkt dat Sita gelet op haar bedrijfsvoering zich manifesteert als een bedrijf dat valt in categorie 4.2 en dat de bedrijfsvoering zoals nu aanwezig, gelet op de geluidbelasting, niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, mede in verband met de te realiseren woningen.</i></p> <p><i>Gelet hierop blijven we van mening dat de vergunning op grond van artikel 19 lid 1 WRO vrijstelling bood van het toen geldende bestemmingsplan voor een activiteit in milieucategorie 3, en impliciet voor een activiteit in milieucategorie 4. Bij de overzetting van deze vergunning in het bestemmingsplan 1995 is geen maatbestemming opgenomen voor de activiteiten van Van Es vallend in categorie 4. Het gebruik van Van Es is met het bestemmingsplan 1995 wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht. Volgens artikel 16 lid 2 van het bestemmingsplan 1995 mag dat gebruik worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot. Door de overname en verviervoudiging van de capaciteit en uitbreiding van de werktijden door Sita in 2004 de strijdigheid met het bestemmingsplan vergroot, zodat het gebruik van Sita niet onder het overgangsrecht valt. Ook in het geval dat het gebruik van Van Es niet is te kwalificeren als vallend onder categorie 4 en derhalve in het bestemmingsplan 1995 als positief bestemd moet worden beschouwd, blijven we van mening dat dit niet geldt voor het gebruik van Sita, omdat dit gebruik met een verviervoudiging van de capaciteit en de uitbreiding van de werktijden ten opzichte van dat van Van Es, vanwege de hoge geluidbelasting op de omgeving niet kan worden beschouwd als vallend in categorie 3 (zie hierna de reactie onder 6.f). Hierdoor is dit uitgebreide gebruik van Sita in strijd met het bestemmingsplan 1995. Dat is ook het geval omdat Sita geen plaatselijk verzorgend bedrijf is zie hierna de reactie onder 6.j).</i></p> <p><i>In het geval dat, ondanks de hoge geluidbelasting, het gebruik van Sita onder het bestemmingsplan 1995 als positief bestemd moet worden beschouwd, zijn we van mening, dat dit gebruik onder het nieuwe bestemmingsplan niet kan worden voortgezet en derhalve op terechte gronden slechts tijdelijk, tot uiterlijk 31 juli 2024, kan worden toegelaten, conform de regeling in artikel 9 van het bestemmingplan.</i></p> <p>e. Primair: het bedrijf ter plaatse is volgens de vigerende Staat van bedrijfsactiviteiten géén categorie IV-bedrijf en is ook overigens op geen enkele</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>wijze strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De indiener stelt zich primair op het standpunt dat de activiteiten van Sita op geen enkele manier strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt zowel voor wat betreft de toepasselijke milieucategorie alsook voor het door het college naar voren geschoven criterium van het “plaatselijk verzorgend bedrijf”.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zoals hiervoor onder 6.d. is aangegeven is er wel degelijk sprake van strijd met het vigerende bestemmingsplan. Vanwege de afvalscheidingsinstallatie is het bedrijf (tevens) te beschouwen als een afvalverwerkingsinrichting/afvalscheidingsinstallatie in de zin van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan uit 1995, vallend in categorie 4. Een dergelijke activiteit is niet toegelaten, dan wel kan alleen worden toegelaten voor zover de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met categorie 3, en daarvan is blijkens het geluidrapport van LBP-Sight geen sprake (zie hierna de reactie onder 6.f) . En voor zover het oordeel zou zijn, dat de afvalscheidingsinstallatie, in dit geval primair de papier shredder en secundair de mechanische sorteerinstallatie, niet kan worden beschouwd als een afvalscheidingsinstallatie in de zin van de Staat van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan, maar op basis van de in 1995 verleende bouwvergunning (artikel 19 lid 1 WRO) moet worden gezien als onderdeel van de groothandel in oud papier vallend in milieucategorie 3 (in afwijking van categorie 2 als aangegeven in de Staat van bedrijfsactiviteiten), dan is de groothandel in oud papier zoals sinds de uitbreiding van Sita in 2004 aanwezig strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat er vanaf dat moment sprake is van een groothandel in oud papier die vanwege de hoge geluidbelasting op de omgeving moet worden beschouwd als vallend in milieucategorie 4.</i> <i>Op het criterium van het plaatselijk verzorgend bedrijf wordt onder j. ingegaan.</i></p> <p>f. Gelet op de opsomming van activiteiten onder de hoofdcategorie afvalverwerkingsbedrijf in de Staat van bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan (waaronder vuilverbranding, puinbreken) acht cliënte het onbegrijpelijk dat het bedrijf van Sita (en daarvoor: Harry van Es Papierrecycling B.V.) door het college als een afvalscheidingsinstallatie (categorie IV) wordt aangemerkt. Deze categorisering is gelet op de sinds 1995 feitelijk aanwezige activiteiten veel te zwaar aangezet en niet juist. Daarbij wordt opgemerkt dat de categorie-indeling bij het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd op een oud VNG-model van 1992, dat bijvoorbeeld de categorie “voorbereiding tot recycling” nog niet eens kende. Zeker in het licht van de Staat gevoegd bij het vigerende bestemmingsplan kan het bedrijf niet als categorie IV-bedrijf worden bestempeld. Dit is daarom destijds ook niet gebeurd. Cliënte is primair van mening dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, zowel in 1995 alsook heden ten dage, vallen onder categorie II van de Staat van bedrijfsactiviteiten (groothandel oude materialen en afvalstoffen - oud papier, SBI-code 62.93) behorend bij het bestemmingsplan “Soesterberg-Noord” van 1995, althans dat hooguit sprake is van een bedrijf in milieucategorie III (de categorie die in het vigerende bestemmingsplan immers aan het bedrijf is gekoppeld). Op de locatie is sprake van het transporteren, sorteren, verwerken en opslaan van oud papier. Dit betreft activiteiten</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>die elke (collecterende) groothandel in oud papier pleegt te verrichten en daarom ook bij het gebruik als "groothandel in oud papier" zeer passend zijn. Geen enkele groothandel in oud papier zal zich enkel en alleen bezig houden met het opslaan en doorverkopen van oud papier in exact de (ongesorteerde) vorm waarin dat papier door bedrijven en particulieren wordt aangeboden. Cliënte verwijst ook naar de SBI-2008, waarin is opgenomen dat de klasse 'groothandel in overige oude materialen en afvalstoffen' mede omvat het inzamelen, sorteren en in balen persen van papier.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Hiervoor is onder 6.d. en 6.e. ingegaan op de categorie indeling van de activiteiten van Van Es en later Sita. Aanvullend daarop en in reactie op zienswijze 6f merken wij op, dat de activiteit 'afvalscheidingsinstallatie' ook al bestond in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 1992 (waarop de Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd, met als indelingsprincipe SBI 1974). Deze is in latere VNG-uitgaves alleen verplaatst naar de hoofdgroep 'voorbereiding tot recycling', maar nog immer ingedeeld als categorie 4.</i></p> <p><i>Dat de indeling in categorie 4 niet uit de lucht is gegrepen en ook niet te zwaar is aangezet, althans voor zover het de activiteiten van Sita na 2004 betreft, blijkt uit de geluidrapportage van LBP-Sight. Uit die rapportage blijkt dat de geluidbelasting vanwege Sita (45 dB(A) op 300 meter) vergelijkbaar is met die van een bedrijf vallend in milieucategorie 4.2 (conform de vigerende VNG-uitgave uit 2009). Door deze hoge geluidbelasting zijn de activiteiten vanwege Sita niet vergelijkbaar met en daarom ook niet passend in de klasse groothandel in oud papier, ook al omvat die klasse het sorteren en in balen persen van papier. Het shredderen, maar ook het mechanisch sorteren van papier zijn activiteiten die blijkens de toelichting op de SBI niet passen bij een groothandel oud papier, maar juist bij het voorbereiden tot recycling met een mechanisch proces, in dit geval een afvalscheidingsinstallatie.</i></p> <p>g. De (geringe) capaciteitsuitbreiding van het bedrijf door Sita zoals hiervoor beschreven, maakt niet dat daardoor het type activiteiten van het bedrijf c.q. de milieucategorie van het bedrijf is gewijzigd. Ook de feitelijke geluidsproductie van Sita - voor zover van de juistheid van de onderzoeken van LBP-Sight kan worden uitgegaan - is een niet relevant gegeven waar het gaat om de toets aan de categoriale indeling van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze indeling vindt plaats aan de hand van het type bedrijfsactiviteiten, niet aan de hand van de feitelijke geluidsproductie. Indien een bestemmingsplan een Staat van bedrijfsactiviteiten bevat waarin een categoriale indeling van bedrijven is opgenomen, is een toets aan de feitelijke geluidsproductie niet aan de orde. Een dergelijke toets verdraagt zich ook niet met de rechtszekerheid. Los daarvan geldt overigens, dat de huidige bedrijfsactiviteiten nog steeds passend zijn binnen de (geluids)grenswaarden zoals die reeds zijn opgenomen in de oorspronkelijke milieuvergunning van Harry van Es Papierrecycling B.V. van 1995.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Wij hebben geen reden om niet uit te kunnen gaan van de juistheid van de onderzoeken van LBP-Sight en de zienswijze geeft daar ook geen aanleiding toe of onderbouwing voor. Voorts is de geluidbelasting wel degelijk relevant voor de toets aan de categoriale indeling van de Staat van bedrijfsactiviteiten, nu</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>specifiek voor Van Es in het bestemmingsplan 1995 is afgeweken van indeling in categorie 2 voor de groothandel in oud papier, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, naar categorie 3 (zie ook zienswijze 6.d.). Kennelijk was het de bedoeling de groothandel in oud papier zoals die door Van Es (en later Sita) in gebruik is, toe te laten voor zover deze valt te beschouwen als vallend in categorie 3. Waarbij categorie 3 op blz 27 van de regels is omschreven als: activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van rustige woonwijken. Gezien de hoge geluidbelasting vanwege Sita is dat bij Sita niet het geval.</i></p> <p><i>Dat nog immer wordt voldaan aan de in de oorspronkelijke milieuvergunning van Harry van Es opgenomen geluidgrenswaarden betekent overigens niet dat de geluidbelasting niet is toegenomen. Dat is door de verviervoudiging van de capaciteit en uitbreiding van de werktijden tot in de avond- en nachtperiode, met de nacht als maatgevende periode in 2004 evident wel het geval. Echter bij de milieuvergunningaanvraag in 1995 is de geluiduitstraling niet onderzocht. Alleen is als standaard voorwaarde opgenomen dat bij de dichtstbijzijnde woningen moet worden voldaan aan een grenswaarde van 50 dB(A). Bij de uitbreiding in 2004 (als eerder vermeld) is zoals bij vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer niet ongebruikelijk was, alleen getoetst of aan deze standaard geluidgrenswaarden bij de woningen wordt voldaan. De geluidbelasting in de verdere omgeving, van belang voor het ruimtelijk spoor, is niet onderzocht.</i></p> <p>h. Indien de indiener gevolgd wordt in haar standpunt dat de bedrijfsactiviteiten van Sita vallen binnen categorie II, althans binnen categorie III van de vigerende Staat van bedrijfsactiviteiten, zouden deze activiteiten (ook na 31 juli 2024) onder het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan kunnen worden voortgezet. Het ontwerp maakt immers ook op lange termijn bedrijven tot maximaal categorie 3.1 mogelijk. De bestemmingsregeling (kameleonbestemming met bijbehorende toelichting) zoals deze nu in het ontwerp is opgenomen is in dat geval echter buitengewoon verwarrend en ongepast, omdat deze de indruk wekt dat Sita op termijn zal moeten vertrekken. Gelet op (onder andere) het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel dient de kameleonbestemming met bijbehorende toelichting daarom uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Gelet op de huidige bedrijfsvoering kan Sita niet worden aangemerkt als een bedrijf dat valt onder categorie 3.1.</i></p> <p>i. Mocht de gemeenteraad van mening zijn dat de bedrijfsactiviteiten van Sita volgens de nieuwe VNG-standaard Staat van bedrijfsactiviteiten van 2009 (die gebruikt is voor het ontwerpbestemmingsplan) vanwege wijzigingen en/of nieuwe categorieën in die lijst onder een hogere categorie (te weten categorie 4.2, SBI-code 3832) moeten worden geschaard dan categorie 3.1, dan is hij gehouden deze hogere milieucategorie in het nieuwe bestemmingsplan op het perceel toe te staan. Bestaand legaal gebruik dient immers in beginsel te worden inbestemd. Een motivering waarom dit onder het vigerende bestemmingsplan legaal gebruik zou moeten worden wegbestemd, ontbreekt in zijn geheel.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Nu het uitgangspunt is dat er geen sprake is van bestaand legaal gebruik zou de aanvaardbaarheid van het alsnog bestemmen van een hogere milieucategorie in het nieuwe bestemmingsplan volledig ruimtelijk moeten worden onderbouwd. Het met een maatbestemming toestaan van die hogere milieucategorie zou alsnog mogelijk kunnen zijn indien uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een milieubelasting die vergelijkbaar is met categorie 3.1, dan wel een hogere milieubelasting die niettemin ruimtelijk inpasbaar kan worden geacht. Gezien de relatief hoge geluidbelasting op de omgeving vanwege Sita, in samenhang met de visie op dit gebied dat voorziet in verschillende woningbouwplannen, waaronder op de voormalige vliegbasis, is de milieubelasting vanwege Sita op dit moment niet ruimtelijk inpasbaar.</i></p> <p>j. De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geeft voorts aan dat Sita een bedrijf is dat niet gekwalificeerd kan worden als een “plaatselijk verzorgend bedrijf”. Het verbaast cliënte dat het college schermt met dit criterium. Allereerst moet worden opgemerkt dat hetgeen het college stelt over de mate waarin sprake is en was van een plaatselijk verzorgend bedrijf, feitelijk niet juist is. Zoals hiervoor reeds uiteengezet, verwerkte Harry van Es Papierrecycling B.V. oud papier afkomstig uit de AVUgemeenten (gemeenten in de provincie Utrecht) en ver daarbuiten. Dat is heden ten dage voor Sita niet anders. Er kan dus niet gezegd worden dat de mate van “plaatselijk verzorgend” zijn sinds de overname door Sita is veranderd. Het bedrijf is nooit van overwegend plaatselijk verzorgende aard geweest.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de grond is bestemd voor het gebruik door bedrijven van “overwegend plaatselijk verzorgende aard” en ook voor “plaatselijk gevestigde bedrijven”, maar in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een dergelijk criterium in het geheel niet opgenomen. Dit laat zich verklaren door het feit dat het bestemmingsplan van 1995 hoofdzakelijk diende tot verplaatsing van in de gemeente gevestigde bedrijven naar het nieuwe bedrijventerrein. Harry van Es Papierrecycling B.V. was in 1995 zo’n plaatselijk gevestigd bedrijf, dat moest verplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein. Inmiddels zijn de tijden veranderd en komt aan het bewuste criterium geen rol van betekenis meer toe.</p> <p>De ruimtelijke relevantie van het “plaatselijk gevestigd of verzorgend zijn” is overigens zeer discutabel. Volgens vaste jurisprudentie zijn criteria in bestemmingsplanregelingen inzake de herkomst van bedrijven planologisch niet relevant. Op dit uitgangspunt kan slechts één uitzondering worden gemaakt, namelijk in het geval de verplaatsing van elders in de gemeente gevestigde bedrijven uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk wordt geacht.¹ Het gaat er dan om dat er een planologisch ‘knelpunt’ elders wordt opgelost. In dat geval kan het legitiem zijn dat de eerste uitgifte van gronden binnen een plangebied uitsluitend geschiedt voor de (her)vestiging van die bedrijven, zoals ook in het onderhavige geval is geschied. Na eerste uitgifte van de gronden moet worden aangenomen dat de herkomstcriteria zijn uitgewerkt dan wel dat zij onverbindend zijn. Immers, het zou ondernemers buitengewoon verregaand beperken wanneer zij hun bedrijf (c.q. hun aandelen in het bedrijf) niet aan derden (bedrijven van buiten de gemeente of nieuwe bedrijven) zouden kunnen verkopen.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Gelet op de hiervoor bedoelde jurisprudentie kan de enkele verkoop van de aandelen aan Sita (een bedrijf dat meerdere vestigingen in Nederland heeft) niet tot gevolg hebben dat daardoor opeens strijdigheid met het bestemmingsplan is ontstaan. Immers, het herkomstcriterium uit 1995 had alleen relevantie voor de eerste uitgifte van de gronden en is inmiddels al geruime tijd uitgewerkt c.q. onverbindend.</p> <p>De conclusie moet zijn dat de bedrijfsactiviteiten van Sita op geen enkele wijze strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. De (motivering van de) kameleon-bestemmingsregeling in het voorliggende ontwerp kan geen stand houden. Het legale bestaande gebruik dient duurzaam positief bestemd te worden.</p> <p>Subsidiair: het college en de raad hebben (impliciet) toestemming gegeven voor de bedrijfsactiviteiten ter plaatse en kunnen zich niet met terugwerkende kracht beroepen op een beweerdelijk in 1995 begane vergissing ten aanzien van de toepasselijke milieucategorie.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>In het vigerende bestemmingsplan Soesterberg Noord (1995) zijn de gronden ter plaatse van Sita gelet op artikel 6 lid 1 behorende bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden B bestemd voor: "... bedrijfsactiviteiten van bedrijven van overwegend plaatselijk verzorgende aard en plaatselijk gevestigde bedrijven...".</i></p> <p><i>Gelet op het bepaalde in artikel 1 onder s dient onder "plaatselijk verzorgend" te worden begrepen: een bedrijf, dat hetzij uit oogpunt van werkgelegenheid, hetzij in verband met productie, dienstverlening en/of afzet, in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving."</i></p> <p><i>Het vigerende bestemmingsplan Soesterberg Noord (1995) is al enige tijd onherroepelijk. Gesteld wordt dat de ruimtelijke relevantie van het "plaatselijk gevestigd of verzorgend zijn" discutabel is. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan onherroepelijk regelt dat de gronden waar Sita is gevestigd bestemd zijn voor "bedrijven van overwegend plaatselijk verzorgende aard en plaatselijk gevestigde bedrijven" is het feit dat aan dit criterium getoetst dient te worden niet discutabel. Overigens kan in het kader van bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking een dergelijk criterium wel degelijk relevant zijn. Overigens ontbreekt elke juridisch grondslag voor de stelling dat deze bepaling uitgewerkt is dan wel onverbindend is. Een dergelijke gerechtelijke uitspraak die betrekking heeft op het vigerende bestemmingsplan is bij het college niet bekend. Ook blijkt niet uit de regels van het vigerende bestemmingsplan dat het hier aan de orde zijnde criterium alleen relevant is voor de eerste uitgifte van de gronden.</i></p> <p><i>In de zienswijze wordt onder 4.8 aangegeven dat noch Van Es, noch Sita (maar in elk geval Sita) bedrijven zijn van overwegend plaatselijk verzorgende aard. Daarmee is de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan zowel voor Van Es als voor van Sita onbetwist en een vaststaand feit.</i></p> <p><i>Terecht wordt geconstateerd dat het criterium "plaatselijk gevestigd of verzorgend zijn" niet is overgenomen in het nu voorliggende</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>ontwerpbestemmingsplan. Hierop is dan ook geen sprake van strijd met dit criterium gedurende de tijd dat Sita ter plaatse is gevestigd.</i></p> <p>k. Voor het geval dat de gemeenteraad ondanks het voorgaande van mening is dat het bedrijf ter plaatse niet kan worden gekwalificeerd als een bedrijf in categorie II of III van de vigerende Staat van bedrijfsactiviteiten - en daarmee als een bedrijf in categorie IV - merkt cliënte subsidiair het volgende op.</p> <p>Cliënte wijst erop dat op 1 september 1995 planologisch toestemming is verleend voor de vestiging van het bedrijf. De gemeenteraad heeft kort daarop de bestaande en krachtens artikel 19 WRO (oud) vergunde bedrijfsactiviteiten positief inbestemd door een categorie III-aanduiding in het plan op te nemen. Het positief bestemmen van de in 1995 bestaande bedrijfsactiviteiten was aldus in ieder geval de bedoeling van de raad en cliënte is daar altijd vanuit gegaan. Cliënte mocht er - mede gezien de op dat moment recent verleende artikel 19-vrijstelling, waarin op het nieuwe bestemmingsplan werd geanticipeerd - ook vanuit gaan dat het bedrijf in 1995 positief is inbestemd. Ook na de vaststelling van het bestemmingsplan is nog een aanvullende vergunning voor een dakopbouw met een artikel 19-vrijstelling verleend.</p> <p>Zoals hiervoor betoogd, is het in 1995 gevestigde bedrijf tot op de dag van vandaag in ongewijzigde vorm voortgezet, althans het type bedrijf c.q. de toepasselijke milieucategorie is nog steeds hetzelfde. Mocht uw raad heden ten dage menen dat feitelijk altijd sprake is geweest van een categorie IV-bedrijf onder de oude Staat bij het bestemmingsplan, dan is de aangeduide categorie-indeling een kennelijke vergissing van de raad geweest, die nu niet, omdat het de gemeente kennelijk goed uitkomt, kan worden gebruikt om te betogen dat het bedrijf er, ondanks de 20 dagen eerder verleende vergunning onder planologische vrijstelling, eigenlijk illegaal gevestigd was. Het daarop baseren van de "uitsterfregeling" is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en/of vertrouwensbeginsel en/of zorgvuldigheidsbeginsel.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Op basis van onderzoek (LBP Sight) is besloten dat de activiteiten van Sita alleen tijdelijk toelaatbaar zijn. Na verkleuring van de kameleonbestemming zijn bedrijven die vallen in maximaal categorie 3 toelaatbaar.</i></p> <p>l. Volledigheidshalve merkt cliënte op dat het verlenen van planologische vrijstellingen ook impliciet kan geschieden. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt immers dat: "...een vrijstelling voor een gebruik van een pand dat in strijd is met het bestemmingsplan worden geacht rechtstreeks voort te vloeien uit een voor dat pand verleende bouwvergunning als uit de bouwaanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en het desbetreffende college, zich bewust van het voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planvoorschriften heeft verleend."</p> <p>Voor het verlenen van een (impliciete) vrijstelling als hiervoor bedoeld is het niet noodzakelijk dat het college zich ten tijde van het verlenen van de vergunning daadwerkelijk bewust was van de strijdigheid van het voorgenomen gebruik met het bestemmingsplan. Een vrijstelling wordt ook</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>geacht impliciet te zijn verleend in het geval het college had behoren te weten dat het gebruik in strijd is met het (in casu: in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op voornoemde jurisprudentie - en in verband met de rechtszekerheid en zorgvuldigheid - kan het college zich heden ten dage niet met terugwerkende kracht op het standpunt stellen dat zij omstreeks 1995 een vergissing heeft begaan en de bedrijfsactiviteiten niet positief heeft bestemd, althans niet positief heeft willen bestemmen. Als de conclusie al moet zijn dat de bedrijfsactiviteiten in het vigerende bestemmingsplan niet juist zijn inbestemd, dan is uw raad gehouden de eerder gemaakte vergissing te herstellen en alsnog een juiste bestemming op het perceel te leggen, in plaats van het bedrijf op termijn alsnog weg te bestemmen (zonder overgangsrecht!). Hetgeen hierboven voor het primaire standpunt is uiteengezet met betrekking het criterium van een "plaatselijk verzorgend bedrijf geldt overigens onverkort voor het subsidiaire standpunt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De bouwvergunning voor Van Es is verleend op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50 Woningwet. Er werd vrijstelling verleend van het toen geldende bestemmingsplan en geanticipeerd op het nu nog vigerende bestemmingsplan Soesterberg Noord (1995). Er is dus expliciet vrijstelling verleend aan Van Es, evenwel voordat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld.</i></p> <p><i>Er is dan ook sprake van een andere situatie dan in de aangehaalde uitspraak ABRvS 30 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1591. In deze uitspraak oordeelt de Afdeling namelijk dat het college met het verlenen van de bouwvergunning een impliciete vrijstelling van het vorige bestemmingsplan heeft verleend. Het ging hier om een verleende bouwvergunning zonder vrijstelling, welke bouwvergunning in strijd met dat bestemmingsplan bleek te zijn verleend. Door die impliciete vrijstelling was het gebruik niet in strijd met het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>In deze uitspraak merkt de Afdeling voorts op dat met betrekking tot bestaand legaal gebruik voorop staat dat dit in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dient te worden bestemd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt als een dienovereenkomstige bestemmingsregeling op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Voor zover gesteld moet worden dat sprake is van bestaand legaal gebruik, hetgeen niet het geval is, dan geldt dat van een dergelijke uitzonderingssituatie hier sprake is.</i></p> <p><i>Ook ingeval sprake zou zijn van een vergissing in 1995 geldt dat het op basis van de bedoelingen van het bestemmingsplan destijds had en gelet op de huidige inzichten het niet langer in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening om Sita op de traditionele wijze positief te bestemmen. De</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>belangen van de herontwikkeling van Soesterberg Noord en de voormalige vliegbasis wegen zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen.</i></p> <p><i>Ook de onder noot 3 aangehaalde uitspraak van de Afdeling is niet vergelijkbaar met de onderhavige situatie. Er is hier immers sprake van een expliciete vrijstelling.</i></p> <p><i>Zie daarnaast de beantwoording onder 6.d. en 6.i.</i></p> <p><i>Voor wat betreft het argument inzake het criterium "plaatselijk verzorgend bedrijf" wordt verwezen naar het gestelde onder 6.j.</i></p> <p>m. De begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Tussen delen van het plangebied (het perceel van indiener) en daarbuiten gelegen gronden (de voormalige luchtmachtbasis, waarop woningbouw is voorzien) bestaat zodanige samenhang dat ze ruimtelijk onlosmakelijk zijn. Vergelijk ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 11 maart 2015.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De begrenzing van het onderhavige plangebied is bepaald door het ministerie van Infrastructuur en Milieu bij besluit van 18 maart 2011 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, tweede tranche). Bijlage 12 bij dit besluit bevat de begrenzing van het gebied waarvoor de bepalingen behorende bij dit besluit op van toepassing zijn.</i></p> <p><i>De toelichting bij deze tranche maakt duidelijk om welke reden het onderhavige plangebied is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet: "Soesterberg-Noord is een woon-/werkgebied ten noorden van de N237 (Amersfoortsestraat), tussen de woonkern Soesterberg en het terrein van de voormalige vliegbasis Soesterberg. Het gebied is ongeveer twintig hectare groot en bevat ongeveer zeventig woningen en zeventien hectare bedrijfsterrein.</i></p> <p><i>In het masterplan Soesterberg is Soesterberg-Noord aangewezen als gebied waar woningen de plaats zullen innemen van een deel van de bedrijven. Deze functieverandering zal vooral in het noordoostelijk deel van het gebied worden gestimuleerd. Daarmee wordt beoogd de woonkern Soesterberg weer te verbinden met het vrijgekomen natuurgebied van de voormalige vliegbasis.</i></p> <p><i>Bij het veranderen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming op een bedrijventerrein ontstaan milieuproblemen. De nieuwe woonbestemming wordt geprojecteerd in de milieuzone van de nog bestaande, naastgelegen bedrijven. Om de milieuproblemen te voorkomen moeten de bedrijven met de grootste (formele) milieuzone verdwijnen dan wel minder hinderlijk worden gemaakt. Dit is ook nodig om de gewenste woningbouw mogelijk te maken op</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>het aangrenzende deel van de voormalige vliegbasis. Minder hinderlijk maken, kan inhouden dat er fysieke maatregelen nodig zijn en dat de ongebruikte milieuruimte tegen vergoeding wordt teruggebracht.</i></p> <p><i>In het gebiedsontwikkelingsplan kunnen dergelijke maatregelen, waarbij overigens getracht wordt ze in minnelijk overleg tot stand te brengen, worden vastgelegd.</i></p> <p><i>Artikel 2, eerste lid, aanhef, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bepaalt dat de in dat lid genoemde gebieden voor de duur van tien jaar worden aangewezen als ontwikkelingsgebied.”</i></p> <p><i>Bij besluit van 28 september 2012 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (vierde tranche) is onder andere de benaming van het ontwikkelingsgebied Soesterberg Noord aangepast omdat het ontwikkelingsgebied is uitgebreid met het gehele gebied van de voormalige vliegbasis Soesterberg. De aanwezige geluidbelasting vanaf het nabijgelegen bedrijventerrein Soesterberg-Noord vormt een belemmering voor de woningbouw op ongeveer 5 ha van dat beoogde gebied. Om tot een passende aanpak te komen is het totale gebied aangewezen als ontwikkelingsgebied op grond van de Crisis- en herstelwet.</i></p> <p><i>Bij besluit van 5 september 2014 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van bijlage II bij de Crisis- en herstelwet (achtste tranche) zijn de bepalingen uit het Besluit uitvoering Chw inzake het pilot bestemmingsplan met bredere reikwijdte voor het gehele grondgebied als bedoeld in artikel 7g van toepassing verklaard op Soest. Hierdoor kan Soest experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Met deze pilot wordt geanticipeerd op de in de toekomstige Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan. Met artikel 7g wordt aan deze pilotplannen een wettelijke grondslag gegeven.</i></p> <p><i>Eenzelfde werkwijze is gevolgd in de zevende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet voor het experiment met de bestemmingsplannen met een bredere reikwijdte. Het verschil tussen de beide experimenten is dat er in de achtste tranche wordt geëxperimenteerd met het opstellen van een plan voor het gehele grondgebied, terwijl het experiment in de zevende tranche betrekking heeft op specifieke delen van het gemeentelijk grondgebied.</i></p> <p><i>In het eerste lid van artikel 7g wordt geregeld dat alle voor het grondgebied van een gemeente geldende bestemmingsplannen met ingang van de datum van inwerkingtreding van de achtste tranche als één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied gelden. De zes aan het experiment deelnemende gemeenten kunnen er vervolgens voor kiezen dit bestemmingsplan geheel of partieel te herzien door bijvoorbeeld de verschillende begripsbepalingen te</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>synchroniseren, door er milieuregels aan toe te voegen of gebruik te maken van één van de andere mogelijkheden die artikel 7c biedt.</i></p> <p><i>De wijze waarop artikel 2.3 Chw in dit plan wordt toegepast leidt niet tot onlosmakelijke ruimtelijke samenhang tussen de voormalige vliegbasis Soesterberg en het gebied Soesterberg Noord als bedoeld in de aangehaalde jurisprudentie. De milieugebruiksruimte binnen het plangebied wordt geoptimaliseerd door het tijdelijk toelaten van Sita maar dat betekent niet dat er sprake is van een onlosmakelijke ruimtelijke samenhang tussen de woningbouw en Sita</i></p> <p><i>Overigens waren de gemeentegrenzen ook van belang voor het bepalen van de plangrens. Zoals uit bijlage 12 bij de vierde tranche kan worden opgemaakt valt het ontwikkelingsgebied deels op grondgebied van de gemeente Soest en deels op grondgebied van de gemeente Zeist. De gemeente Soest kan geen bestemmingsplan maken dat betrekking heeft op gronden vallend binnen de gemeente Zeist.</i></p> <p><i>De raad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In casu heeft de vast te stellen begrenzing niet tot gevolg dat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.</i></p> <p><i>Ook de aangehaalde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft niet tot gevolg dat de plangrens aangepast dient te worden. Er is in het onderhavige geval immers geen sprake van een onlosmakelijke ruimtelijke samenhang.</i></p> <p><i>Een en ander wordt bevestigd in bijvoorbeeld de uitspraak ABRvS 23 december 2015, 201503806/1/R4, ECLI:NL:RVS:2015:3943</i></p> <p><i>In deze uitspraak komt de Afdeling tot de conclusie dat er geen aanleiding is voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de ontwikkelingen weliswaar op elkaar van invloed zijn, maar dat dit gegeven er niet toe leidt dat er een zodanige ruimtelijke samenhang bestaat tussen de gronden in dit plangebied en de gronden die zijn opgenomen in de andere bestemmingsplannen die gelden of gaan gelden, dat de raad de begrenzing van dit plangebied niet zo heeft kunnen vaststellen en de gronden die zijn begrepen in de andere bestemmingsplannen had moeten opnemen in het</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>voorliggende plan.</i></p> <p>n. Uit het akoestisch onderzoek van LBP-Sight d.d. 16 februari 2015 blijkt dat door het plaatsen van een geluidsscherm ten noorden van de Stemerdingweg het geluidsniveau zodanig wordt teruggedrongen dat woningbouw op de voormalige luchtmachtbasis mogelijk is. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vermeldt niet waarom er, ondanks het bestaan van een dergelijk alternatief, een noodzaak bestaat tot beëindiging van het bedrijf van Sita.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De gemeentelijk aanpak van het bedrijf Sita voorziet niet in het beëindigen van de bedrijfsvoering van Sita. Wel in het inpasbaar maken van de betreffende bedrijfsvoering. Mocht dat binnen de gestelde termijnen niet mogelijk blijken dan zal het college van B&W van Soest handhaven op basis van het bestemmingsplan. Teneinde ervoor te zorgen dat op termijn altijd aan de geluidsnormen wordt voldaan heeft de gemeente een alternatieve maatregel achter de hand, namelijk het bouwen van een hoge (tot 7,5 meter hoog) geluidswal / muur.</i></p> <p><i>Stedenbouwkundig wordt het op dit moment onwenselijk geachte een hoge muur / nieuwe barrière te creëren tussen Soesterberg-Noord en de toekomstige woningbouw op de vliegbasis. Het optrekken van een dergelijke muur is een zogeheten “back-up” oplossing indien er geen passende maatregelen kunnen worden getroffen en een eventueel handhavingstraject langer zou duren waardoor de toekomstige bewoners langer last hebben van een hogere geluidswaarde op hun gevel als waarvan zij uit mogen gaan in een rustige woonwijk. Gezien de eerdere motivaties om Sita passend mogelijk te maken in maximaal categorie 3.1 en in samenwerking te komen tot passende maatregelen wordt gehandeld in de “geest van de Crisis en herstelwet”. Een en ander voldoet dan ook weer aan de oorspronkelijke ruimtelijke doelstellingen uit het bestemmingsplan Soesterberg-Noord (uit 1995).</i></p> <p>o. Het (op termijn) “wegbestemmen” c.q. het slechts tijdelijk positief bestemmen van de bestaande legale bedrijfsactiviteiten van Sita, klaarblijkelijk zelfs zonder deze onder het overgangsrecht te brengen, leidt tot aanzienlijk nadeel voor cliënte. Zij dreigt een zeer waardevolle huurder te verliezen. De indiener wijst erop dat de gemeente reeds op dit moment onrechtmatig jegens haar handelt, door met behulp van gezochte en niet-steekhoudende argumenten te betogen dat Sita in strijd handelt met het bestemmingsplan en in de nabije toekomst zal moeten vertrekken. Het gevaar bestaat immers dat Sita zich - als gevolg van deze uitlatingen, dan wel door de opstelling van de gemeente in deze - op enig moment genoodzaakt ziet op zoek te gaan naar een andere locatie. De indiener zal de gemeente aansprakelijk houden voor alle schade die daar mogelijkterwijs uit voortvloeit.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Mocht de indiener van mening zijn planschade te ondervinden van het onderhavige bestemmingsplan dan kan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>p. Er zijn geen goede (planologische) argumenten om de bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel Stemerdingweg 20 ' weg te bestemmen" c.q. nog slechts voor een beperkte periode toe te staan. Dit heeft het college in het ontwerpbestemmingsplan veronachtzaamd. Op grond van al het bovenstaande kan het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op 31 maart 2016 door het college ter inzage is gelegd, niet ongewijzigd worden vastgesteld. Namens cliënte verzoek ik uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat voor het perceel Stemerdingweg 20 te Soesterberg een bestemming wordt opgenomen waarmee het bestaande, legale en vergunde gebruik door Sita duurzaam positief wordt bestemd.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In de toelichting van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt duidelijk gemotiveerd om welke redenen en op grond van welke belangenafweging gekozen is voor de bestemming ter plaatse van de gronden van Sita. In de beantwoording van de zienswijzen wordt daarnaast ingegaan op de argumenten ter weerlegging van het standpunt dat het bestaande legale en vergunde gebruik door Sita positief moet worden bestemd. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder 6.a. tot en met 6.o..</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
7.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de bedrijfslocatie van de indiener de zogeheten kameleonbestemming 'Overig - Sita en bedrijven' toegekend. Deze bestemming houdt in dat cliënte op haar bedrijfslocatie slechts is toegestaan de voortzetting van 'de aanwezige bedrijfsvoering zoals onderzocht en beschreven in het akoestisch onderzoek 'Sita Soesterberg' van LBP-Sight, kenmerk R05716laa.00002.tc, versie 02 002, datum 16 februari 2015' en wel tot uiterlijk 31 juli 2024. Na deze datum 'verkleurt' de bestemming in een bedrijfsbestemming waarbij uitsluitend zijn toegestaan bedrijven tot en met categorie 3.1 van Bijlage 1 Lijst van Staat van bedrijfsactiviteiten. Aangenomen moet worden dat de bedrijfsvoering van cliënte na deze datum in de visie van uw college illegaal is en derhalve dient te worden beëindigd.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Dit is een juiste aanname. Zie reactie gemeente ook onder 6.k.</i></p> <p>b. De reden voor de vergaande beperking van de bedrijfsvoering van de indiener waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet, lijkt niet te zijn gelegen in de gewenste ontwikkeling van het plangebied zelf, maar in de omstandigheid dat de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering van de indiener een belemmering vormt voor het realiseren van de woningbouw die, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, is voorzien in het bestemmingsplan dat is vastgesteld voor de voormalige luchtmachtbasis Soesterberg. Het gaat dan om de geluidbelasting die, zoals blijkt uit het</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>hiervoor genoemde akoestisch onderzoek, in overeenstemming is met de geluidgrenswaarden die zijn opgenomen in de milieuvergunning die aan de indiener is verleend.</p> <p>De rechtvaardiging voor het wegbestemmen van de bedrijfsvoering van de indiener zou zijn dat die bedrijfsvoering in strijd zou zijn met het vigerende bestemmingsplan Soesterberg-Noord. Dit plan staat op de locatie van cliënte slechts bedrijven toe tot maximaal categorie III van de Staat van bedrijfsactiviteiten van dat plan, terwijl het bedrijf van cliënte volgens uw college een bedrijf van categorie IV van de Staat van bedrijfsactiviteiten van dat plan zou zijn. Een vrijstelling om een dergelijk bedrijf toe te staan, zou volgens uw college niet kunnen worden verleend.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De reden voor de wijze van bestemmen ter plaatse van Sita is gelegen in de gewenste ontwikkeling van het plangebied zelf maar is ook van belang voor de omstandigheid dat de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering van de indiener een belemmering vormt voor het realiseren van de woningbouw die, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, is voorzien in het bestemmingsplan dat is vastgesteld voor de voormalige luchtmachtbasis Soesterberg.</i></p> <p><i>Sita is niet wegbestemd. Wel klopt de veronderstelling dat de bedrijfsvoering van Sita in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Soesterberg-Noord. Ook klopt het dat een vrijstelling om een bedrijf als Sita ter plaatse voor onbepaalde tijd toe te staan niet kan worden verleend.</i></p> <p>c. Het lijkt erop dat de indiener, in de visie van uw college, blij mag zijn dat jegens haar niet handhavend wordt opgetreden maar dat zij in ruil hiervoor moet accepteren dat de huidige bedrijfsactiviteiten worden 'bevroren' en dat die activiteiten uiterlijk op 31 juli 2024 dienen te zijn beëindigd. De gedachte is kennelijk dat vanaf die datum gebruik kan worden gemaakt van de hiervoor bedoelde wijzigingsbevoegdheid in een ander bestemmingsplan om woningbouw mogelijk te maken op de voormalige luchtmachtbasis Soesterberg. Cliënte kan zich hier niet in vinden. Zij meent dat haar bestaande rechten om de huidige bedrijfsvoering voort te zetten hierdoor op onaanvaardbare wijze worden ingeperkt. Op termijn worden die bestaande rechten zelfs geheel afgenomen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Doordat binnen de planperiode maar niet direct na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan woningbouw wordt gepleegd op de aangrenzende gronden ten noorden van Sita is besloten ter plaatse van Sita niet direct de vigerende bestemming over te nemen (maximaal categorie 3.1) maar Sita, in de geest van de Crisis, -en herstelwet, vooruitlopend op de Omgevingswet die een organische wijze van transformeren en ontwikkelen mogelijk maakt, de tijd te geven zich voor te bereiden op het beëindigen dan wel aanpassen van haar bedrijfsactiviteiten. Deze bestemming is afgestemd met Sita, zie de beantwoording van de zienswijze onder 6 a. Door deze wijze van bestemmen is er geen sprake van strijd met het bestemmingsplan en is er geen grondslag voor handhavend optreden. Op 31 juli 2024 dienen de toegestane activiteiten als beschreven in de regels wel te zijn beëindigd. Vanaf 31 juli 2014 kan</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Voormalige Vliegbasis Soesterberg. Deze datum is gebaseerd op de datum waarop de tussen Sita en Van Es gesloten huurovereenkomst afloopt en die volgens Sita niet zal worden verlengd. Dat Sita zich hier niet meer in kan vinden is de gemeente niet bekend.</i></p> <p>d. de indiener beschikt over bestaande rechten, want anders dan uw college kennelijk meent, is de huidige bedrijfsvoering van de indiener helemaal niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dat is op overtuigende wijze aangetoond in de zienswijze die is ingediend namens H. van Es Beheer B.V., de eigenaresse van de bedrijfslocatie, die de locatie aan cliënte verhuurt. Op de locatie was tot 2002 de groothandel in oud papier van Harry van Es Papierrecycling B.V. gevestigd, waar, met uitdrukkelijke toestemming van uw college, dezelfde bedrijfsactiviteiten plaatsvonden als thans, na de overname van dit bedrijf door cliënte in 2002, door cliënte worden ondernomen. De zienswijze namens H. van Es Beheer B.V. is bijgevoegd als productie 1. De indiener onderschrijft wat in die zienswijze wordt gesteld ten aanzien van de vermeende strijd met het bestemmingsplan.</p> <p>Daaraan kan nog worden toegevoegd dat uw college er in het kader van de milieuvergunningverlening aan de indiener ook nooit melding van heeft gemaakt dat de bedrijfsvoering waarop die vergunningen zagen, in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. De gevraagde milieuvergunningen zijn ook niet geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan, terwijl de Wet milieubeheer die mogelijkheid wel bood (artikel 8.10, derde lid, Wet milieubeheer oud).</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>In de toelichting en in reactie op de zienswijze onder 6 van Van Es is duidelijk gemaakt om welke redenen de huidige bedrijfsvoering van Sita in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De argumenten namens Van Es hebben de gemeente niet kunnen overtuigen. De conclusie dat Sita in strijd met het bestemmingsplan ter plaatse is gevestigd blijft staan.</i></p> <p><i>Het argument dat ons college in het kader van de milieuvergunningverlening aan Sita deze milieuvergunning had kunnen weigeren op grond van artikel 8.10, derde lid, Wet milieubeheer (oud) wegens strijd met het bestemmingsplan is overigens onjuist. De Wet milieubeheer bood die mogelijkheid niet op het moment dat de revisievergunning door Sita in 2004 werd aangevraagd. De bedoelde weigeringsgrond geldt sinds 1 juli 2008. In de Invoeringswet is geen overgangsrecht opgenomen voor deze nieuwe weigeringsgrond. Dit betekent dat de weigeringsgrond kan worden toegepast bij besluiten die genomen zijn op of na 1 juli 2008. Overigens bestaat er in geval van strijd met het bestemmingsplan geen plicht om de vergunning te weigeren. Het gaat om een bevoegdheid. Deze bepaling is sinds 1 oktober 2010 niet meer opgenomen in de Wet milieubeheer. Ook op de overige momenten dat veranderingen van de milieuvergunningen zijn aangevraagd of gemeld was dit artikel niet van toepassing.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>e. Het ontwerpbestemmingsplan berust dus op de onjuiste veronderstelling dat de huidige bedrijfsvoering van cliënte illegaal zou zijn. Er is, zoals gesteld, sprake van bestaande rechten en de belangenafweging die moet worden gemaakt, dient daarop te worden gebaseerd. Daar komt bij dat het doel dat met het inperken en op termijn afnemen van de bestaande rechten van cliënten, is gelegen in het mogelijk maken van ontwikkelingen <i>buiten</i> het plangebied, zoals hiervoor al is aangegeven. Cliënte meent dat het plan hierdoor in strijd is met de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Het ontwerpbestemmingsplan berust naar de mening van de gemeente niet op onjuiste veronderstellingen. De redeneerlijn is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en naar aanleiding van zienswijzen verder toegelicht onder zienswijze 6 en naar aanleiding van de onderhavige zienswijze. De belangenafweging tussen het belang van Sita en het algemene belang heeft op de juiste wijze plaatsgevonden en heeft de onderhavige bestemming tot gevolg. Het mogelijk maken van ontwikkelingen overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is het doel van dit bestemmingsplan. De wijze waarop dit is gebeurd is in overeenstemming met de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet.</i></p> <p>f. De indiener wijst op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van de begrenzing van bestemmingsplannen. De Afdeling pleegt te overwegen dat de gemeenteraad beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan, maar dat die vrijheid niet zover strekt dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. Daarvan, zo overweegt de Afdeling dan, zou sprake kunnen zijn als tussen delen van het plangebied en daarbuiten gelegen gronden zodanige samenhang bestaat dat ze ruimtelijk onlosmakelijk zijn. Een geval waarin naar het oordeel van de Afdeling sprake was van zodanige samenhang was aan de orde in de uitspraak van de Afdeling van 11 maart 2015, ECLI:NL: RVS:2015:744. De onjuiste begrenzing leidde daar tot vernietiging van het plan.</p> <p>Het staat vast dat hier sprake is van onlosmakelijke samenhang tussen de woningbouw die is voorzien op de locatie van de voormalige luchtmachtbasis Soesterberg en de bedrijfsvoering van de indiener. Daarmee staat ook vast dat de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg Noord in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Weliswaar is hier sprake is van een bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte maar cliënte ziet niet in dat de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt zover zouden strekken dat niet hoeft te worden voldaan aan het belangrijkste vereiste voor een bestemmingsplan, namelijk dat het plan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder 6.m.</i></p> <p>g. Ten overvloede wijst de indiener erop dat uit het al eerder genoemde akoestisch onderzoek kan worden afgeleid dat woningbouw op de</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>voormalige luchtmachtbasis wel mogelijk is wanneer ten noorden van de Stemerdingweg een geluidscherm wordt gebouwd. Dus afgezien van het principiële bezwaar tegen het feit dat onlosmakelijke samenhang bestaat tussen de bestemming die aan de locatie van de indien er is toegedacht en de woningbouw op de voormalig luchtmachtbasis Soesterberg, is het ook niet noodzakelijk dat de bedrijfsvoering van cliënte wordt beëindigd om de woningbouw op de voormalig luchtmachtbasis mogelijk te maken.</p> <p>Het moge duidelijk zijn dat de indiener haar huidige bedrijfsvoering op de huidige locatie wil voortzetten en wel zonder andere beperkingen dan die voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan en de vigerende milieuvergunningen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Zie reactie gemeente onder 6.n.</p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
8.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. De splitsing van het plan Soesterberg-Noord (in ontwerpfase) en het plan van de verdiepte aanleg van de N237 berusten niet op een goede ruimtelijke motivering, en bij de vaststelling van het aangevallen besluit heeft het - juist door het ontbreken van samenhang met de beoogde transformatie van Soesterberg-Noord van bedrijventerrein tot woonlocatie - aan een deugdelijke ruimtelijke motivering van de gevolgen van het plan voor de vigerende gebruiksfuncties in het plangebied Soesterberg Noord ontbroken. Dit heeft de indiener reeds verschillende keren aangegeven. De verdiepte ligging en de overkluizing van de N237 sluiten geheel aan bij de beoogde woonfunctie op Soesterberg-Noord maar zijn funest voor de huidige functie van dat gebied als bedrijven-woonterrein.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> In de zienswijze wordt aangegeven dat tussen het bedrijventerrein Soesterberg-Noord en de verdiepte ligging en de overkluizing van de N237 er onlosmakelijke samenhang bestaat. Echter bij vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.</p> <p>Het bovenstaande wordt ook aangegeven in de uitspraak van de Raad van State van 29-7-2015 met zaaknummer 201409891/1. In deze uitspraak heeft BMU Groep beroep ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Verdiepte ligging N237'.</p> <p>Op 28 september 2012 is de Vliegbasis (Zeist en Soest), inclusief Soesterberg-Noord, in de 4^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, door de toenmalige minister van VROM, aangewezen als ontwikkelingsgebied (zie hiervoor figuur op de volgende pagina). Binnen het aangewezen ontwikkelingsgebied valt NIET de N237.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	 <p>The map shows a satellite view of the Soesterberg-Noord area with a black outline indicating the development zone. Three callout boxes point to 'Vliegbasis Zeist' (twice) and 'Vliegbasis Soest'. A scale bar and north arrow are in the bottom left.</p> <p><i>Figuur: Aangewezen ontwikkelingsgebied uit 4^e tranche van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.</i></p> <p><i>In het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is in bijlage 12 een kaart opgenomen van het projectgebied van bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Deze kaart is opgenomen in paragraaf 6.2 van de plandoelichting. 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 bestemmingsplan-plus zal dan ook NIET uitgebreid worden met de N237.</i></p> <p><i>In dezelfde uitspraak (van de Raad van State van 29-7-2015 met zaaknummer 201409891/1) wordt aangegeven dat aan de oostzijde van Soesterberg-Noord een nieuwe ontsluiting wordt gerealiseerd die vanaf de Tammerrotonde aansluit op Batenburgweg. Deze oostelijke ontsluiting is al gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de westzijde de westelijke ontsluiting gerealiseerd. Hiermee blijven de bedrijven in Soesterberg-Noord bereikbaar.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Het plangebied van het bestemmingsplan-plus zal dan ook NIET uitgebreid worden met de N237.</i></p> <p>b. In de onderbouwing van het bestemmingsplan van Soesterberg-Noord voor de verdiepte aanleg, had rekening moeten worden gehouden met de effecten daarvan op de in Soesterberg-Noord aanwezige bedrijfsfuncties. De effecten van het plan op die functies dienen zich al aan te verwachten valt terrein door de tunnelbak zullen leiden tot toenemende leegstand. Huurovereenkomsten zijn opgezegd, de gemeente dat die zich in versterkte mate zullen voortzetten.</p> <p>Afnemende bereikbaarheid en zichtbaarheid van het bedrijven is actief bezig huurders te benaderen voor verplaatsing naar andere industrieterreinen en de ontwikkeling van een kantoorgebouw (op het perceel van Petrust BV) waarvoor in 2012 door het College een vergunning is afgegeven is stopgezet. Er zijn geen huurders of beleggers te vinden voor bedrijfspanden die vanaf de N237 niet zichtbaar zijn. Het gaat hier om gevolgen van het plan die ten onrechte buiten beschouwing zijn gebleven.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Zoals in de reactie onder 8.a. al is aangegeven wordt in de uitspraak (van de Raad van State van 29-7-2015 met zaaknummer 201409891/1) aangegeven dat aan de oostzijde van Soesterberg-Noord een nieuwe ontsluiting wordt gerealiseerd die vanaf de Tammerrotonde aansluit op Batenburgweg. Deze oostelijke ontsluiting is al gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de westzijde de westelijke ontsluiting gerealiseerd. Hiermee blijven de bedrijven in Soesterberg-Noord bereikbaar. Er is middels de aanleg van twee ontsluitingswegen dus rekening gehouden met de bereikbaarheid van Soesterberg-Noord.</i></p> <p><i>Op 15 mei 2008 is door het College van B&W een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een kantoorpand op het genoemde perceel (Amersfoortsestraat 9C) afgegeven. Op 25 mei 2011 is deze bouwvergunning onherroepelijk geworden via een uitspraak van de Raad van State (zaaknummer 201009755/1/H1).</i></p> <p><i>Het is niet helemaal duidelijk waarom de indiener nadien niet met de bouw is begonnen van het kantoorpand aangezien het pand voldoende bereikbaar is via de oostelijke en westelijke ontsluitingsweg.</i></p> <p><i>Daarnaast lijkt het dat de indiener een voorstander is geweest om niet een tunnel maar een overkluizing te realiseren en deze meer naar het westen te positioneren. De indiener is immers met medewerkers van de Provincie Utrecht hierover in overleg geweest (op 3-4-2012). Daarnaast heeft de indiener een stedenbouwkundige visie Soesterberg-Noord opgesteld (d.d. 12 december 2001) en gepresenteerd aan medewerkers van de provincie Utrecht waarin de tunnel een overkluizing wordt en meer naar het westen is gesitueerd. In deze presentatie staan daarnaast geen bedrijfs- en kantoorgebouwen maar</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>gestapelde woningen ingetekend.</i></p> <p><i>Het is dan ook niet duidelijk dat de indiener nu aangeeft dat hij zijn kantoor niet meer kan realiseren.</i></p> <p><i>Deze gehele discussie met de indiener is hieronder samengevat:</i></p> <p><i>Op 27 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het College van B&W verzocht om te onderzoeken of het mogelijk is om de overkluizing van de N237, ter hoogte van de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de N237 op te schuiven in westelijke richting.</i></p> <p><i>Op 7 januari 2011 is door Schoonderbeek en Partners Advies BV (SPA) een rapportage uitgebracht waarin o.a. onderzocht is om het verdiept aanleggen van de N237 met circa 30 meter naar het westen op te schuiven.</i></p> <p><i>Uit dit onderzoek is gebleken dat een verschuiving van de overkluizing over een lengte van circa 50 meter een verbetering geeft van de geluidsbelasting op meest nabij gelegen woning. Deze verbetering ligt dan tussen de 5 en 10 dB (variërend van dichtbij tot circa 100 meter uit de rand van de weg). De voorgestelde verschuiving staat in onderstaand figuur afgebeeld.</i></p> <div data-bbox="286 770 1205 1345" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="277 1353 1070 1377">Bron: Uitwerking Masterplan Soesterberg, 4 oktober 2010 en SPA december 2010</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Figuur: voorgestelde verschuiving van de overkluizing</i></p> <p><i>Op 6 juni 2011 (verzenddatum 9 juni 2011) is het rapport van SPA door de gemeente naar de provincie gestuurd. De gemeente heeft toen ook het verzoek ingediend om de verdiepte aanleg van de N237 een verschuiving van circa 60 meter van de overkluizing in westelijke richting aan de provincie voor te leggen.</i></p> <p><i>In een brief van de gemeente (gedateerd 8 november 2011 en verzenddatum 10 november 2011) wordt aangegeven dat op 27 september 2011 de gemeenteraad heeft bij de behandeling van de uitwerking het verzoek bevestigd om de overkluizing naar het westen te verplaatsen en te verlengen. In deze brief wordt verwezen naar de brief van 6 juni.</i></p> <p><i>De provincie bevestigt (in een brief van 29 februari 2012) dat zij kennis hebben genomen van het bovenstaande verzoek.</i></p> <p><i>Januari 2011 is er al een mail van de indiener aan de provincie Utrecht gestuurd om de overkluizing naar het westen te verplaatsen over een lengte van 210 meter.</i></p> <p><i>Op 2 februari 2012 heeft er een mailwisseling tussen de provincie Utrecht en de Grontmij over de verschuiving van de overkluizing naar het westen. In deze mail wordt aangegeven dat dit een initiatief is van een projectontwikkelaar uit Soesterberg.</i></p> <p><i>Op 3 april 2012 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de indiener en de provincie Utrecht over de verdiepte ligging. Waarin gesproken wordt over een overkluizing.</i></p> <p><i>Op vrijdag 20 april 2012 mailt de provincie dat zij enthousiast is en dat de gehele overkluizing Montgomeryweg-Postweg over 210 meter wordt doorberekend. De aanleg van de 210 meter moet wel binnen het budget van de provincie passen. De indiener geeft (in een mail van 14 mei 2012) aan dat hij bezig is naar aanleiding van de mail (van 20 april van de provincie) en in het kader van alle kostbesparende technieken/ processen binnen budget te krijgen.</i></p> <p><i>In een brief van 25 mei 2012 geeft de indiener aan dat zij een stedenbouwkundige visie (12-12-2011) heeft ingediend bij de Gemeente Soest en de Provincie Utrecht welke in hoofdzaak betrekking heeft op de verbindingstrook tussen Soesterberg centrum en Soesterberg Noord/Vliegveld en toegelicht welke enorme toegevoegde waarde een overkluizing heeft zowel ruimtelijk, sociaal als economisch voor Soesterberg/ Soesterberg Noord en Vliegveld en</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>als katalysator dienst doet. Waarbij sprake is van een overkluizing van 210 meter.</i></p> <p><i>Ook heeft een onafhankelijke "mediation" plaatsgevonden tussen de indiener en de gemeente Soest / Ministerie van BZK. De conclusie daarin is ook dat de beoogde woningbouw op deze percelen mogelijk moet zijn indien de indiener deze planvorming voor eigen rekening en risico kan realiseren in nauw overleg met de gemeente omtrent de beoogde inrichting van het dek van de verdiepte ligging. Het is ondanks deze twee intensieve trajecten met de indieners spijtig te constateren dat er nu teruggerepen wordt op de situatie van voor de aanleg van de verdiepte ligging, terwijl het voorliggende bestemmingsplan alle vergunde bouwontwikkelingen gewoon mogelijk maakt.</i></p> <p>c. De indiener meent dat in het besluitonderdeel van de verdiepte aanleg en bestemmingsplan als geheel en daarmee het gehele plan is aangesproken: dat is niet ingewikkeld, het plan gaat alleen daarover en zo is dat ook opgeschreven. Daarbij is ook vermeld dat de gevolgen voor de zichtbaarheid van de locatie (als bedrijven- en kantorenlocatie) volledig wordt teniet gedaan".</p> <p>a. de noodzaak van een integrale ontwikkeling van het gebied en daarmee een koppeling van het plan voor de verdiepte ligging aan de transformatie van Soesterberg-Noord, en;</p> <p>b. het ontbreken van een motivering van de gevolgen voor de leegstand van de verdiepte aanleg bij een status quo van het aanpalende plangebied Soesterberg-Noord. De raad legt daar zelf nog eens de vinger op door het gespreksverslag van 4 juni 2014 aan te halen, waarin helder is neergelegd dat de instemming met de verdiepte aanleg van de N237 voorwaardelijk is, in die zin dat die verdiepte aanleg wat betreft alleen kan worden uitgevoerd in combinatie met een plan voor de transformatie van Soesterberg-Noord.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De gemeente heeft niet als doel dat de herstructurering van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord leidt tot leegstand en verpaupering. Aangezien het Soesterberg-Noord bereikbaar is via de oostelijke ontsluitingsweg en in de toekomst ook via de westelijke ontsluitingsweg.</i></p> <p><i>Op dit moment vinden er verschillende veranderingen plaats (transformatie van Soesterberg-Noord, woningbouw aan de Kampweg, realiseren van een nieuw dorpshart en de verdiepte ligging van de N237). Om de vaart in deze projecten te houden, worden of zijn verschillende bestemmingsplannen opgesteld.</i></p> <p><i>Zoals onder reactie 8.a. staat aangegeven, heeft de gemeenteraad bij 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. Daarnaast is op 28 september 2012 Soesterberg-Noord in de 4^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, door de toenmalige minister van VROM, aangewezen als ontwikkelingsgebied (zie hiervoor figuur op de volgende pagina). Binnen het aangewezen ontwikkelingsgebied valt NIET de N237.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>De transformatie van Soesterberg-Noord vindt nu in combinatie plaats met de verdiepte ligging. Dit wordt gedaan door de nieuwe bestemming 'Overig - De Ridder en Wonen' toe te passen waar in de toekomst woningbouw wordt gerealiseerd. De nieuw te realiseren woningbouw heeft niet meer te maken met de barrièrewerking van de N237.</i></p> <p><i>De indiener verwijst naar het gespreksverslag van 4 juni 2014 waarin wordt aangegeven: 'dat de instemming met de verdiepte aanleg van de N237 voorwaardelijk is, in die zin dat die verdiepte aanleg wat betreft alleen kan worden uitgevoerd in combinatie met een plan voor de transformatie van Soesterberg-Noord'. In het verslag van 4 juni 2014 staat hierover niets vermeld. Daarnaast wordt op de percelen, grenzend aan de overkluizing het mogelijk gemaakt om middels een wijzigingsbevoegdheid te komen tot een omvangrijk woningbouwprogramma. Daarover is uitvoerig gecommuniceerd met de indiener.</i></p> <p>d. De hoogte van het vergunde kantoorgebouw van de indiener (2400 m2 exclusief onderkeldering) zou 9.80 meter (inclusief liftopbouw) moeten zijn. In het ontwerpbestemmingsplan staat 9.0 meter als bouwhoogte. Ook de parkeerplaatsen in het omliggende gebied zijn niet opgenomen. Terwijl deze parkeerplaatsen in de praktijk er altijd waren en ook zijn meegenomen in de belangenafweging. Wij zouden ten behoeve van de bestaande bedrijven en het beoogde kantoorcomplex ook de openbare parkeerplaatsen weer terug willen hebben. Deze staan niet op de plankaart aangegeven.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>In de verleende bouwvergunning van 15 mei 2008 is een maximale bouwhoogte 8,75 meter vergund. Op de verbeelding is dit afgerond naar 9 meter. De liftopbouw (tot 9,90 meter) is ook vergund in deze bouwvergunning en mag dus ook gerealiseerd worden. Er wordt in het nieuwe bestemmingsplan daarom geen bouwhoogte van 9,80 meter opgenomen. Wanneer er een maximale bouwhoogte van 9,8 meter op de verbeelding wordt opgenomen mag dit over het gehele bouwvlak benut worden. Daarnaast maakt artikel 2.2 onder a. het realiseren van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftschachten tot maximaal 1 meter boven de bouwgrens mogelijk.</i></p> <p><i>Op de verbeelding zijn geen parkeerplaatsen aangegeven deze vallen onder de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer'. Deze worden normaliter niet ingetekend aangezien dit de flexibiliteit beperkt wanneer in de toekomst bijvoorbeeld het wegprofiel of de situering van het kantoorpand wijzigt. Als het kantoorpand wordt gerealiseerd, zullen de parkeerplaatsen ook zo aangelegd moeten worden zoals door het College van B&W in de bouwvergunning is opgenomen.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>e. De teneur van de argumentatie van de indiener is voor de raad en het College duidelijk geweest: het één niet zonder het ander. De keerzijde van de medaille is - en daarop richt zich de zienswijze - dat het plangebied Soesterberg-Noord in zijn huidige functie met de verdiepte aanleg van de N237 en het wegvallen van zichtbaarheid en bereikbaarheid ten dode is opgeschreven. Er zal onherroepelijk verpaupering en leegstand ontstaan, gevolgen die in de motivering van het besluit niet inzichtelijk zijn gemaakt en die strijd met art. 3.1 Wro opleveren. De indiener lijdt planschade en kunnen niet anders dan deze te verhalen. De actieve uitplaatsing van bedrijven en het vervallen van circa 60 parkeerplaatsen in het gebied daarop aansluitend versterkt de onaantrekkelijkheid om er zich als bedrijf te vestigen. Bovendien is het visiestuk in taal en beelden anders dan wordt voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> De gemeente heeft niet als doel dat de herstructurering van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord leidt tot leegstand en verpaupering.</p> <p><i>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. Echter is onder andere op verzoek van de indiener de locatie van de overkluizing verplaatst van de oostzijde van de Veldm. Montgomeryweg naar de westzijde en vergroot tot aan de Postweg. Later is daarbij het plan gekomen om tot woningbouw middels appartementen te komen. Het betreft dezelfde locaties als waarover de indiener zich nu uit aangaande de vermeende planschade.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
9.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. De indiener maakt voorafgaand aan de inhoudelijke zienswijze een algemene opmerking die samenhangt met de opvatting dat de planvorming rondom de verdiepte aanleg van de N237 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 ontwerp. 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 de indiener in hoofdzaak zijn verbonden - staat in dat plan de herontwikkeling van het bedrijven-woonerrein als gebied voor wonen en gecombineerd wonen en werken centraal. De verdiepte aanleg en de</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>overkluising 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.</p> <p>De indiener is er daarom voor beide ontwikkelingen - de herstructurering van de plandelen in Soesterberg-Noord en de verdiepte aanleg van de N237 - er altijd vanuit gegaan deze aan elkaar te koppelen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder 8.a.</i></p> <p>b. Voor de vastlegging van de plangrenzen op deze wijze 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 de indiener een risico, en dat risico is al voor een deel gematerialiseerd.</p> <p>De indiener licht in dat verband graag toe dat de verdiepte aanleg van de N237 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.</p> <p>Inmiddels is ter plaatse een aantal grote huurcontracten beëindigd waarbij van tenminste één huurder bekend is dat zij zich - daartoe uitgenodigd door de Gemeente - gaat vestigen op het nieuwe bedrijventerrein Richelleweg.</p> <p>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. Bovendien zal de indiener, zonder bijdragen van de Gemeente de planontwikkeling voor dit gedeelte van Soesterberg-Noord zelf moeten trekken.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zoals in de reactie onder 8.a. al is aangegeven wordt in de uitspraak (van de Raad van State van 29-7-2015 met zaaknummer 201409891/1) aangegeven dat aan de oostzijde van Soesterberg-Noord een nieuwe ontsluiting wordt gerealiseerd die vanaf de Tammerrotonde aansluit op Batenburgweg. Deze oostelijke ontsluiting is al gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de westzijde de westelijke ontsluiting gerealiseerd. Hiermee blijven de bedrijven in Soesterberg-Noord bereikbaar. Er is middels de aanleg van twee ontsluitingswegen dus rekening gehouden met de bereikbaarheid van Soesterberg-Noord.</i></p> <p><i>Daarnaast lijkt het dat de indiener een voorstander is geweest om niet een tunnel maar een overkluising te realiseren en deze meer naar het westen te</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>positioneren. De indiener is immers met medewerkers van de Provincie Utrecht hierover in overleg geweest (op 3-4-2012). Daarnaast heeft de indiener een stedenbouwkundige visie Soesterberg-Noord opgesteld (d.d. 12 december 2011) en gepresenteerd aan medewerkers van de provincie Utrecht waarin de tunnel een overkluizing wordt en meer naar het westen is gesitueerd. In deze presentatie staan daarnaast geen bedrijfs- en kantoorgebouwen maar gestapelde woningen ingetekend.</i></p> <p><i>Het is dan ook niet helemaal duidelijk dat de indiener nu aangeeft dat hij zijn kantoor niet meer kan realiseren.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Tenslotte zal de indiener inderdaad, zonder bijdragen van de gemeente, zijn eigen planontwikkeling moeten trekken. Daarnaast dient iedere initiatiefnemer altijd zijn eigen kosten te dragen voor de plannen die hij wilt realiseren. Dit geldt voor iedereen en dus ook voor de indiener.</i></p> <p>c. 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.</p> <p>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 de indiener 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.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De indiener geeft aan 'als één van beide plannen het om welke reden dan ook niet redt (herontwikkeling Soesterberg-Noord of de aanleg van de verdiepte ligging van de N237)' er voor beide ontwikkelingen een ruimtelijke heroverweging plaats moet vinden. Echter op 11 juli 2016 is de N237 (via de verdiepte ligging) weer open gegaan voor verkeer. Hiermee is één van beide plannen al gerealiseerd.</i></p> <p><i>Daarnaast zijn er gesprekken gaande met een ontwikkelaar over het realiseren van woningbouw in kamer 1 (gelegen tussen de Veldmaarschalk</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Montgomeryweg en de Postweg). Een sluitende grondexploitatie is dan hiermee ook afgewikkeld.</i></p> <p><i>De gemeente heeft niet de wens dat het gebied tot verpaupert aangezien Soesterberg-Noord bereikbaar is via de oostelijke ontsluitingsweg en aan de westzijde van Soesterberg-Noord wordt de westelijke ontsluiting aangelegd. Hiermee blijven de bedrijven in Soesterberg-Noord bereikbaar. Er is middels de aanleg van twee ontsluitingswegen dus rekening gehouden met de bereikbaarheid van Soesterberg-Noord.</i></p> <p>d. Het Masterplan als rode draad, maar geen halve maatregelen De indiener benadrukt 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.</p> <p>Als de indiener het goed hebben begrepen zijn de gedachten van hen, het College en de raadsfracties op dat punt ongeveer gelijkloidend: 'wij denken dat voor een ieder geldt dat de ontwikkeling van het Masterplan als hoofdlijn een goed ruimtelijk streven is, en het is denken wij ook zo dat alle partijen vinden dat zowel de transformatie van Soesterberg-Noord als de verdiepte aanleg van de N237 zouden moeten worden gerealiseerd'.</p> <p>De indiener verschilt 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 slecht een kwestie van tijd is. De indiener is 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 worden gerealiseerd. De reden daarvoor is denken wij duidelijk: de verdiepte aanleg van de N237 is al vastgesteld en in uitvoering is terwijl het plan Soesterberg-Noord zich koud in de ontwerpfase 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 worden getransformeerd tot woon- en woon/werkgebied.</p> <p>Het is daarom vanuit een goede ruimtelijke ordening aangewezen het geheel te combineren en geen ruimte voor een halve of halfslachtige uitvoering van het Masterplan: daarmee zorgt het College voor een consistente en degelijke uitvoering van het Masterplan en blijft het risico van structurele versnipperde leegstand en verdere verpaupering komende 15 jaar als gevolg van halve maatregelen uit.</p> <p><i>Reactie gemeente: zie ook reactie onder 8.a.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Daarnaast is de gemeente gevraagd met het mogelijk maken van de daadwerkelijke gebiedstransformatie omdat diverse milieuhinderlijke bedrijven zijn verplaatst of worden verplaatst naar bedrijventerrein Richelleweg. De vrijkomende terreinen zijn in herontwikkeling tot woningbouw. De sloop van de eerste bedrijfspanden gebeurt nog in 2016 (voormalig Kibaek).</i></p> <p><i>Ook zijn er in samenspraak met de indiener diverse opties doorgesproken om te komen tot woningbouw op de percelen van onder andere de indiener. Echter zijn niet alle percelen in eigendom om daadwerkelijk tot herontwikkeling te komen. Middels het mediaton traject dat door indiener gestart is via het Versnellingssteam van het interdepartementale programma "Houd het Eenvoudig, maak het Beter" is er op hoofdlijnen consensus ontstaan die vertaald is in de opgenomen wijzigingsbevoegdheden op de desbetreffende percelen. Het is dan voor de gemeente ook niet te begrijpen dat er nu wordt teruggesproken op de situatie van voor de aanleg van de verdiepte ligging en zeker niet omdat de rol daarvan van de indiener leidend is geweest om te komen tot de verplaatsing daarvan naar de locatie tegen over de eigendommen van de indieners. De gemeente gaat er in het volste vertrouwen van uit, gesteund door de kennis opgedaan uit het mediationtraject, dat de indieners kunnen komen tot planontwikkeling binnen de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt.</i></p> <p>e. Overleg over concrete transformatieplannen Over de mogelijkheden voor herontwikkeling in Plandeel D in Soesterberg-Noord is tussen de indiener en het College (en raadsfracties) al gedurende vele jaren gesproken, en zijn er in samenhang met de verdiepte aanleg van de N237 concrete plannen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein bij het College neergelegd. Die plannen hebben vanzelfsprekend ruimtelijke en stedenbouwkundige implicaties, en ze zullen bovendien uitvoerbaar moeten zijn. Voor het realiseren van de herontwikkeling zijn wij afhankelijk van de inspanning van de gemeente. Voor eigen rekening en risico zal de indiener het plan moeten realiseren.</p> <p>Reactie gemeente: <i>De indiener zal inderdaad, zonder bijdragen van de gemeente, zijn eigen planontwikkeling moeten trekken. Want staatssteun is immers ook verboden. Zie ook reactie onder 9.e.</i></p> <p>f. Voorstellen ten aanzien van het ontwerp Het valt op dat het ontwerpbestemmingsplan en de beelden van het bijgaande visiestuk niet stroken met elkaar.</p> <p>Reactie gemeente: <i>Er wordt van uitgegaan dat 'het bijgaande visiestuk' het eindrapport 'Soesterberg Noord, Stedenbouwkundige visie' van Terra Incognita wordt bedoeld.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Deze is stedenbouwkundige visie is opgenomen als bijlage 1 bij de plantoelichting en is vertaald in de planregels. Deze stedenbouwkundige visie geeft in beperkte mate een stedenbouwkundig beeld op de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid in zich heeft.</i></p> <p>g. Door de verdiepte aanleg van de N237 lijden wij schade en behouden ons het recht voor om deze planschade te verhalen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>De verdiepte aanleg van de N237 is geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg-Noord. Wanneer de indiener planschade meent te hebben door de aanleg van de verdiepte ligging van de N237 kan een verzoek voor planschade ingediend worden.</i></p> <p>h. Het uitplaatsing beleid heeft ons schade berokkend en bevordert minder zichtbaarheid, bereikbaarheid, parkeergelegenheid (circa 60 parkeerplaatsen vervallen in het openbaar gebied) en leegstand/ verpaupering en daarmee waardedaling van de gebouwen in de huidige situatie. Dientengevolge zullen de voorwaarden en medewerking van de gemeente in het maken van ontwerpbestemmingsplan en in de realisatie mogelijkheden op de locaties van de grondeigenaren zodanig moeten zijn dat schade gecompenseerd wordt indien er een tekort op plandelen gerealiseerd wordt. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Wanneer een belanghebbende planschade meent te hebben door het nieuwe bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord kan bij de gemeente een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</i> <i>De gemeente kan zich niet verenigen in het beeld dat er circa 60 parkeerplaatsen in het openbaar gebied vervallen. Het bestemmingsplan en de daadwerkelijke inrichting van de parallelweg van de Amersfoortsestraat maken juist meer parkeervakken mogelijk. Afhankelijk van toekomstige planvorming door de indiener kan de gemeente middels een invulling van de openbare ruimte bekijken welke parkeeropgave opgenomen kan worden in de beschikbare openbare ruimte.</i></p> <p>i. De indieners plegen graag overleg over deze zienswijze, over het beoogde plan voor de bouw van woningen in plandeel D als onderdeel van het ontwerp en de exploitatie opzet, en tot slot over de wijze waarop naar het oordeel van cliënten tot een verantwoorde koppeling van de planrealisatie en de verdiepte aanleg van de N237 kan worden gekomen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Fijn om te horen dat de indieners overleg willen plegen over de beoogde bouw van woningen in plandeel D. Aangezien plandeel D aangeduid is als wijzigingsbevoegdheid staat de gemeente ook open voor overleg over de definitieve invulling van dit gebied. Dat overleg vindt reeds meerdere jaren plaats</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>en kan op basis van de uitkomsten van het mediationtraject een verder vervolg krijgen. De (project)ontwikkelaar weet welke acties zij moet ondernemen om tot vervolgoverleg over te gaan.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
10.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. In de visie van de indiener worden zijn bedrijfsactiviteiten ten onrechte beperkt. Allereerst acht de indiener de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Overig - De Ridder en Wonen' in strijd met de rechtszekerheid; door in artikel 8.1, aanhef, onder a, van de regels, de toegestane bedrijfsactiviteiten te kwalificeren als de "tijdelijke, feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van De Ridder" ontstaat een rechtsonzekere situatie, omdat de regels zelf niet definiëren wat onder deze feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt verstaan. Bovendien acht indiener deze wijze van bestemmen in strijd met de rechtszekerheid, omdat genoemde regel niet duidelijk maakt of de <i>feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten</i> alleen beperkingen met zich meebrengen voor wat betreft de soort bedrijfsactiviteiten, dan wel ook voor wat betreft de omvang van de bedrijfsactiviteiten. De indiener is hierom van oordeel dat het niet duidelijk is of de indiener zijn bedrijfsvoering aan kan passen (voor wat betreft de omvang als voor wat betreft de aard van de activiteiten), indien hij dat om economische of andere redenen wenselijk acht. Niet gebleken is dat deze beperking gerechtvaardigd wordt wegens eisen van een goede ruimtelijke ordening en deze bestemming levert dan ook een onaanvaardbare beperking op voor het gebruik van het terrein van reclamant. Zo wijst reclamant erop dat hij voor de uitoefening van zijn bedrijf ook behoefte heeft aan grondopslag. Het is onduidelijk of de indiener zijn perceel hiervoor kan gebruiken binnen de kaders van de gekozen doeleindenomschrijving. Vanwege de wijze van bestemmen worden alle perspectieven om de bedrijfsvoering te kunnen uitbreiden weggenomen, terwijl de behoefte aan flexibiliteit en uitbreiding nu juist bij indiener aanwezig is.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>In de begrippenlijst in artikel 1 is onder 1.38 een beschrijving opgenomen van de tijdelijke, feitelijke aanwezige bedrijfsactiviteiten van de Ridder: "de aanwezige bedrijfsvoering zoals onderzocht en beschreven in het akoestisch onderzoek 'De Ridder B.V.' van LBP-Sight, kenmerk R057161aa.00006.tc, versie 01_001, datum 8 juli 2015." In genoemd geluidrapport is tevens de omvang van de werkzaamheden beschreven in de vorm van de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie. Op basis van deze bedrijfssituatie is de geluidbelasting bepaald, resulterend in een 50 dB(A) geluidcontour (zonder maatregelen). Artikel 8.4.1 onder b. van de regels bepaalt, dat de geluidbelasting vanwege De Ridder buiten de 50 dB(A) contour van De Ridder niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Deze regels geven in samenhang gezien voldoende rechtszekerheid over de toegelaten activiteiten. De regels voorzien echter niet in de mogelijkheid om andere activiteiten toe te laten dan wel de omvang van de representatieve bedrijfssituatie te wijzigen, ook als dat niet leidt tot overschrijding van de 50 dB(A) contour. De regels beogen nadrukkelijk om te voorzien in een tijdelijke overgangssituatie.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Om niettemin binnen het redelijke tegemoet te komen aan de zienswijze zal een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 8.5 van de planregels) worden opgenomen, waarmee het mogelijk is om met een omgevingsvergunning af te wijken van de tijdelijke, feitelijke bedrijfssituatie als bedoeld in artikel 1.38 (begrippen) van de regels, onder de voorwaarden dat het ondergeschikte wijzigingen betreft in het gebruik en de bebouwing en wordt aangetoond dat de milieubelasting in het algemeen niet toeneemt en de geluidcontouren in het bijzonder niet veranderen.</i></p> <p>b. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden geen duidelijke keuzen gemaakt voor de gewenste ontwikkelingen, hetgeen in de visie van de indiener niet getuigt van een evenwichtige ruimtelijke visie op het gebied; zo acht de indiener de bestemming 'woongebied' dermate conflicterend met de bedrijfsvoering van reclamant, dat dat deze bestemmingen planologisch gezien niet naast elkaar zouden moeten bestaan. Dit zou mogelijk anders kunnen zijn in een bestaande situatie, maar het is in ruimtelijk opzicht onbegrijpelijk dat in een nieuw bestemmingsplan wordt gekozen om bestaande conflicterende bestemmingen te accentueren en nieuwe conflicterende bestemmingen te introduceren zonder goede ruimtelijke oplossing voor de percelen van de indiener. Door het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen en het nadrukkelijk niet maken van een keuze om reclamant weg te bestemmen (en reclamant te herplaatsen), ervaart de indiener 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 De Ridder zonder enige twijfel beperkingen zullen gaan opleveren voor de bedrijfsactiviteiten van De Ridder, die er in de huidige situatie feitelijk niet zijn.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Vanwege de overschrijding van de geluidgrenswaarden op de huidige woningen en de onmogelijkheid om maatregelen te treffen om die overschrijding ongedaan te maken kan de huidige bedrijfsvoering niet blijven voortbestaan. De gekozen planregeling sluit aan bij het handhavingstraject op grond van het Activiteitenbesluit. Vanwege de te hoge geluidbelasting is het opnemen van een maatbestemming voor de Ridder niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, ook in een situatie zonder de beoogde nieuwbouw van woningen. De gekozen planregeling, met de zogenaamde kameleonbestemming voor de Ridder, biedt wel een passend planologisch kader, zowel voor de tijdelijke situatie dat De Ridder haar activiteiten nog voortzet als voor de periode daarna, waarin ruimte is voor de nieuwbouw van woningen. Waarbij zij opgemerkt, dat de Raad van mening is dat de planregeling uitvoerig is onderbouwd en gemotiveerd en steunt op een evenwichtige ruimtelijke visie op het gebied, zoals onder meer blijkt uit de hoofdstukken 4 en 6 van de plantoelichting.</i></p> <p>c. Het feitelijk bevriezen van het bestaande gebruik door middel van de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' zal geen stimulans voor de indiener vormen om de bestaande opstallen te renoveren en het ontwerpbestemmingsplan biedt dan ook geen enkele stimulans om in het perceel en de opstallen te investeren. Hierdoor zal geen aantrekkelijk woongebied ontstaan, maar integendeel een gebied waarin enerzijds bewoners hinder zullen ondervinden van de bestaande geluidsemisies en anderzijds geen bereidheid bestaat om het terrein op te knappen. Dat contrast wordt</p>


NR.	ZIENSWIJZE
	<p>benadrukt via het uitzicht dat de toekomstige bewoners vanuit hun appartement ten noordwesten op het terrein van De Ridder zullen hebben. In de visie van De Ridder is dit het gevolg van het niet maken van een duidelijke keuze en een gebrek aan visie op het plangebied; de indiener merkt op dat indien de bestemming van zijn perceel verkleurt, zijn activiteiten in beginsel onder de beschermende werking van het overgangsrecht vallen, waardoor hij in beginsel zijn bedrijfsactiviteiten voort kan zetten. De wijze van bestemmen leidt hierom niet tot een aantrekkelijk (plan)gebied. Gelet op wat in deze zienswijze naar voren is gebracht wenst de indiener dat een passende bestemming wordt opgenomen, met bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden. 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. De gemeenteraad zal een duidelijke keuze moeten maken; wordt gekozen voor een transformatie 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.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Het is niet de bedoeling om De Ridder te stimuleren bestaande opstallen te renoveren met het doel de werkzaamheden te blijven continueren. Dit mede omdat gebleken is dat dit niet kan leiden tot een situatie waarin een einde wordt gemaakt aan de overschrijding van de geluidgrenswaarden op de bestaande woningen. Als gezegd voorziet de planregeling in feitelijke beëindiging van de bedrijfsvoering en ontwikkeling van de gronden tot woningbouwgebied. Daarmee wordt tevens voorzien in de duidelijke keuze waarom in de zienswijze wordt gevraagd. Gelet op het handhavingstraject in het milieuspoor ligt het niet in de rede dat voortzetting van de bedrijfsvoering feitelijk mogelijk zal zijn op grond van het overgangsrecht in het ruimtelijk spoor.</i></p> <p>d. In de regels wordt ervan uitgegaan dat de bestemming ter plaatse van het perceel van de indiener automatische verkleurt naar 'wonen' op het moment dat de gemeente op basis van het handhavingstraject Activiteitenbesluit de bedrijfsactiviteiten ter plaatse feitelijk doet beëindigen. Deze regel acht de indiener in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omdat de raad ervan uitgaat dat burgemeester en wethouders kennelijk te allen tijde handhavend zouden kunnen optreden. Daarvan is echter geen sprake indien het uitgangspunt is dat de bedrijfsactiviteiten, die thans plaatsvinden, passen binnen de grenzen van de doeleindenomschrijving. De rechtszekerheid brengt echter met zich mee dat duidelijk moet zijn welke activiteiten zijn toegestaan, terwijl daarnaast ruimte moet worden geboden voor groei van het bedrijf. Die ruimte moet er ook zijn in de situatie dat de indiener binnen de planperiode naar een andere locatie verhuist; tot die tijd zal reclamant immers ongehinderd zijn bedrijfsactiviteiten moeten kunnen ontplooiën en desgewenst uitbreiden.</p> <p>Voor zover in de regels is bepaald dat "Ten behoeve van de tijdelijke, feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van De Ridder (...) uitsluitend bestaande bebouwing (is) toegestaan", merkt de indiener op dat hiermee de mogelijkheden van bijlage II van het Bor worden miskend, zodat deze regel in strijd is met het Besluit omgevingsrecht.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Uit de regels blijkt op welke momenten de bestemming verkleurt. Een van de momenten is het moment genoemd in artikel 8.4 onder c, te weten bij het feitelijk beëindigen van de activiteiten ter plaatse op basis van een handhavingstraject. Dit biedt voldoende duidelijkheid en is niet in strijd met enig beginsel van behoorlijk bestuur. Er wordt handhavend opgetreden wanneer daartoe aanleiding bestaat. Bijvoorbeeld wanneer in strijd met het bestemmingsplan of het Activiteitenbesluit wordt gehandeld. De handhaving op grond van het Activiteitenbesluit is reeds in gang gezet.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de toegestane activiteiten wordt verwezen naar de reactie onder a. Verdere uitbreiding van activiteiten wordt niet toegestaan.</i></p> <p><i>Voor wat betreft het gestelde inzake het Besluit omgevingsrecht wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan de regels bevat voor bouwwerken en werken anders dan toegestaan in bijlage II van dit besluit. De bedoelde regel is niet in strijd met dit besluit.</i></p> <p>e. In de zienswijze tegen het voorontwerpbestemmingsplan is al door de indiener aangegeven dat het ruimtelijk onaanvaardbaar is dat de raad de keuze wil maken om de bestaande akoestische situatie te verslechteren, met alle risico's van dien voor de indiener. De in het ontwerpbestemmingsplan gemaakte ruimtelijke keuzen zijn in de visie van reclamant dan ook ruimtelijk gezien onaanvaardbaar en in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Er is geen sprake van een verslechtering van de bestaande akoestische situatie. De feitelijke geluidbelasting is immers als maximale geluidbelasting in de regels geborgd, waarbij de bestemming die de tijdelijke, feitelijke bedrijfssituatie planologisch mogelijk maakt vervalt zodra de nieuwe woningen zijn opgeleverd.</i></p> <p>f. De indiener is gelet op hetgeen in de zienswijze 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 kan worden vastgesteld.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Gezien het gestelde bij de behandeling van de zienswijzen onder a. tot en met e. komt de Raad grotendeels tot andere bevindingen en conclusies. Wel zal de planregeling worden gewijzigd teneinde ondergeschikte wijzigingen in gebruik en bebouwing onder voorwaarden met een omgevingsvergunning mogelijk te maken.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Conclusie: <i>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.</i></p> <p>Artikel 8.5 wordt toegevoegd aan artikel 8 'Overig - De Ridder en Wonen': <i>'Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 onder a. en 8.2.1 en ten behoeve van het doelmatig functioneren van De Ridder ondergeschikte wijzigingen toelaten in het gebruik en de bebouwing, mits wordt aangetoond dat de milieubelasting in het algemeen niet toeneemt en de geluidcontouren in het bijzonder niet verandert. Deze omgevingsvergunning heeft geen invloed op het moment van verkleuring als bedoeld in 8.4.1.'</i></p>
11.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Vanuit de bewoners van Soesterberg-Noord is vanaf de start van de plannen slechts één sterke wens geweest. Dit is dat de indiener geen gestapelde woningen wenst en dan ook niet in het bestemmingsplan zodanig wordt opgenomen. Deze wens is tot op heden van kracht. Deze wens is door de planners van het masterplan niet gehonoreerd én is tot op heden niet afdoende gemotiveerd. Aangeven dat geplande gestapelde woning komt, omdat het als een markeringspunt gaat functioneren is niet afdoende. Het zijn van een markeringspunt doet geen recht aan het woongenot van de indiener.</p> <p>Op 3 punten in Soesterberg-Noord is het voornemen hoogbouw te plaatsen. Als reden is opgegeven dat wegens het Masterplan Soesterberg er markante gebouwen in de vorm van hoogbouw wordt geplaatst om Soesterberg zichtbaar te maken. Voor het dorp Soesterberg is een dergelijke markering in de vorm van gestapelde woningen niet in het algemeen belang en tevens te dominant. De indiener zit niet te wachten op een dergelijke dominante markering.</p> <p>Bovendien staat er reeds nieuwbouw gepland op de vliegbasis. Voor de bezoekers van en naar de vliegbasis is daarmee reeds zichtbaar dat er een dorp is gehuisvest. Een gestapelde woningbouw neemt daarmee het gezicht weg van het echte dorp. De andere twee gestapelde woningen die gepland staan voor/bij de tunneldoorgangen heeft ook niet een dergelijk dominant punt nodig om het dorp te markeren.</p> <p>Een beter alternatief is om een gewone mooie in het dorpse stijl huis te bouwen. Als Soesterberg-Noord de 'voortuin' van Soesterberg wordt, dan snapt de indiener niet waarom in Soesterberg-Noord een grote markering in de 'voortuin' wordt geplaatst zonder gedegen motivering.</p> <p>Het niet realiseren van deze 3 beoogde locaties betekent niet een automatisch akkoord voor hoogbouw op een andere locatie in Soesterberg-Noord. Bij een dorps karakter hoort geen hoogbouw!</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Het dorp Soesterberg verandert van kleur. Soesterberg krijgt stapsgewijs een flinke kwaliteitsimpuls. Het groen en dorpse karakter blijft behouden maar met meer voorzieningen. En meer woningen en inwoners die zijn om de voorzieningen in stand te houden. Soesterberg krijgt een echt dorpshart voor activiteiten en om elkaar te ontmoeten, recreatiemogelijkheden in Park Vliegbasis en de potentie om toeristen te trekken.</i></p> <p><i>Het dorp heeft jaren 'op slot' gezeten, omdat er door het vliegverkeer geen planologische ruimte was om te investeren in nieuwbouw. Naar aanleiding van de sluiting van de Vliegbasis is het Masterplan opgesteld. Dit plan (en de uitwerking daarvan) beoogt om Soesterberg met het gezicht te richten op Park Vliegbasis. Het dorp komt daarmee aan een prachtig nieuw natuur- en recreatiegebied te liggen. Hiervoor is het van belang om de binding tussen Vliegbasis en Soesterberg te versterken. Op diverse plekken in Soesterberg(-Noord) wordt daarom gewerkt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit gebeurt ten eerste door de aanleg van de verdiepte N237, maar ook door (her)inrichting van de openbare ruimte en het toevoegen van nieuwbouw op het bedrijventerrein. Hierdoor verandert het karakter van Soesterberg(-Noord).</i></p> <p><i>Soesterberg-Noord wordt getransformeerd van een overlastgevend bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woon-werkgebied, dat een schakelfunctie vervult tussen het dorp en het natuur- en recreatielandschap van de Vliegbasis (zoals in de Uitwerking Masterplan Soesterberg is opgenomen). Aan deze nieuwe dorpsrand van Soesterberg zal een mix van dorpse woonmilieus worden gerealiseerd, waarmee kan worden voldaan aan de uiteenlopende vraag naar diverse woningtypen en prijsklassen. Dorps staat daarbij niet gelijk aan 'laagbouw', want ook in dorpen komen naast vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijtjeswoningen ook gestapelde woonvormen voor. Deze mix willen we dan ook terug laten komen in Soesterberg Noord. Hiermee kunnen diverse woningtypes worden aangeboden die aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige dorpsbewoners.</i></p> <p><i>Gestapeld wonen wordt geconcentreerd op een beperkt aantal plekken die stedenbouwkundige markering verdienen: 'de zogenaamde landmarks'. Dit zijn plekken waar de lokale stedenbouwkundige structuur van Soesterberg samenkomt met de bovenlokale structuur van het Park Vliegbasis Soesterberg en de N237. De landmarks markeren de belangrijkste routes vanuit het dorp naar de Vliegbasis en de (delen van) verblijfsgebieden die daar direct aan liggen (o.a. de koppen aan het park op de overkluizing, met een visuele relatie naar de N237).</i></p> <p><i>Het park op de overkluizing, Park Vliegbasis en de groenstrook aan de Postweg bieden voldoende ruimte en lucht in de leefomgeving als tegenhanger van de in het bestemmingsplan benoemde plekken voor een landmark. Door net een compacte footprint te bouwen, gaan we bovendien duurzaam om met de ruimte. Door plaatselijk de hoogte in te gaan, blijft er meer (groene) ruimte behouden rondom de gebouwen en in de rest van Soesterberg (Noord). Wij zien de drie hoogteaccenten in Soesterberg-Noord daarmee als een verrijking voor het dorp. De landmarks markeren daarbij niet alleen een bijzondere plek in de dorpsplattegrond, maar vormen ook een gewenste toevoeging op een dorps woonmilieu (appartementen). Verder hebben de landmarks extra</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>woonkwaliteit omdat ze het uitzicht bieden voor zoveel mogelijk mensen. Het gestapelde woningbouwprogramma in de landmarks draagt daarnaast ook in financiële zin bij aan de haalbaarheid van het hele plan. En de extra woningen zijn gewenst om voor de voorzieningen in het dorp meer draagvlak te bieden. Het is logisch om dit programma te laten landen op plekken die je stedenbouwkundig wilt markeren met een landmark.</i></p> <p>b. Daarnaast bestaat het voornemen om een pleisterplaats te creëren op de vliegbasis, hierdoor worden bezoekers niet gestimuleerd naar het dorp te komen. Uit geen van de door gemeente Soest aangedragen motiveringen blijkt een dergelijke markering noodzakelijk dan wel in belang van de directe bewoners. Zeker niet wanneer Soesterberg in het algemeen, maar in het bijzonder de indiener van Soesterberg-Noord er zo op tegen is.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De pleisterplaats is geen onderdeel van het onderhavig bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De pleisterplaats is één van de stepping-stones (markeringspunten) tussen het Nationaal Militair Museum (NMM) en het dorpshart. De pleisterplaats is met een horecavoorziening en een speelbos een aanvullende voorziening voor inwoners van Soesterberg, bezoekers van het NMM en wandelaars/fietsers. Met de nieuwe inrichting van de Veldm. Montgomeryweg, het park op de overkluizing (van de N237) en het nieuwe dorpshart gaan wij ervan uit dat het zeker een meerwaarde heeft voor Soesterberg. Hiermee voeren we de Uitwerking Masterplan Soesterberg (dat door de gemeenteraad in 2010 is vastgesteld) uit.</i></p> <p>c. Bij de totstandkoming van dit ontwerp is weinig tot geen rekening gehouden met de woonkwaliteit en financiële gevolgen voor de woningen in Soesterberg-Noord, specifiek de woningen die direct om de gestapelde woningen zijn gelegen. Bij doorgang van dit plan, zal de indiener een schadevergoeding eisen die een dergelijke waardevermindering met zich meebrengt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Wanneer indiener schade meent te hebben van het nieuwe bestemmingsplan dan, kan hij een verzoek voor planschade indienen. Dit kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.</i></p> <p>d. Het plan dat er fietsrecreanten gebruik maken van het dorp Soesterberg is volgens de indiener niet getrokken door een dergelijk markant zichtpunt. Zij willen rust, verstrooide rommeligheid en afleiding van de stad/steden waar reeds vele hoogbouw is. De indiener wil deze rust en verrassendheid van het uitzicht behouden en wacht niet op een 'markant gebouw' dat dominant in de weg staat van het uitzicht. Het plaatsen van hoogbouw verstoort het dorpse aanzicht. In een dorp dienen bouwwerken lager te blijven dan de bomen. Het geeft een slecht uitzicht voor de mensen die er naar moeten kijken, de lichtinval wordt beperkt en de geluidsbelasting van de daar te situeren bewoners zal erger zijn dan de voormalig gevestigde bedrijven die weggesaneerd zijn.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Zie reactie onder 11.a.</i></p> <p>e. Het plan is strijdig met het overheidsbeleid ten aanzien van het Groene Hart en op bepaalde punten ook met het provinciale beleid zoals onder meer opgenomen in het Streekplan 2005-2015.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Soest en Soesterberg maken geen onderdeel uit van het Groene Hart. Het is dan ook niet strijdig met het overheidsbeleid ten aanzien van het Groene Hart. In de onderstaande afbeelding staat het Groene Hart afgebeeld (bron: www.groenehart.nl). Het bestemmingsplan is dan ook niet strijdig met het Streekplan 2005-2015.</i></p>  <p><i>Figuur: gebied Groene Hart (bron: www.groenehart.nl)</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>De indiener geeft niet aan met welke punten uit het Streekplan 2005-2015 het bestemmingsplan plan strijdig is (het Streekplan 2005-2015 omvat 220 pagina's). Daardoor kunnen wij ons antwoord niet nader specificeren.</i></p> <p>f. Niet is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de SER ladder. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Het onderzoeksrapport van Stec Groep toont aan dat de ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de SER ladder. Het is niet duidelijk waarom, de indiener meent dat dit niet is aangetoond.</i></p> <p>g. Door het plaatsen van gestapelde woningen komt er causaal hieraan meer huisvuil door de bewoning van de gestapelde woningen. De gemeente ruimt momenteel het zwerfvuil niet op in de buurt van de indiener. Door meer particuliere bewoning wordt het straatbeeld verloedert en komt er meer zwerfvuil. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Het ophalen van huisvuil en zwerfvuil wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Voor het beheersen van zwerfvuil hebben wij met de bedrijvenkring van Soesterberg-Noord afspraken gemaakt.</i> <i>Het realiseren van meer (gestapelde) woningen leidt inderdaad tot meer huishoudelijk afval. Dit afval wordt volgens het vastgestelde beleid ingezameld.</i> <i>Bij gestapelde bouw gebeurt dat veelal met ondergrondse containers waarvoor de bewoners een toegangspas krijgen. De bewoners van de eengezinswoningen krijgen klike's voor de inzameling van diverse afvalstromen.</i></p> <p>h. Cope-landschap, natuur, cultuur en landschapsidentiteit worden aangetast. Naast de algemene aantasting door bebouwing is de ontworpen dorpsrand met name aan de noordzijde, maar ook aan de nieuwe tunnelzijde veel te "hard" vorm gegeven. Dit is strijdig met het provinciale beleid. Twee flats aan de tunnelzijde en andere flat tussen noord en vliegbasis. Zowel de stijl van de bouw (industrieel) als de hoogte is niet uitnodigend en niet bevorderend voor de connectie tussen Soesterberg en Noord. Op alle drie de punten accentueert het een grens in plaats van een eenheid. Het past daarbij niet in ons straatbeeld van Soesterberg-Noord en tevens niet ten aanzien van het dorpsaanzicht. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Soesterberg heeft geen cope-landschap. Cope-landschappen vindt u ten westen van de stad Utrecht. We hebben wel te maken met de structuur rond 'Wegh der Weegen', de oude weg tussen Amersfoort en Utrecht. Hierbij zijn langs de weg vakken aangelegd en uitgegeven, van elkaar gescheiden door dwarspaden (sorties geheten). De stedenbouwkundige visie voor Soesterberg-Noord neemt deze structuur als uitgangspunt en borduurt erop voort. Wij</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>zien hier geen strijd met het provinciale beleid.</i></p> <p><i>Er wordt verder gesproken over 'algemene aantasting door bebouwing' door het ontwerp van de dorpsrand aan de noord- en zuidzijde. Beide randen (langs de Amersfoortsestraat (N237) en de Batenburgweg) zijn echter al vele decennia (vanaf begin jaren '70) bebouwd met bedrijfsgebouwen. Hier wordt dus geen nieuwe bebouwingsrand gecreëerd, maar wordt bestaande, veelal verouderde, bebouwing geherstructureerd en (deels) getransformeerd van bedrijven naar woningen. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied. Dit sluit aan bij het provinciale beleid. Aansluitend op Soesterberg Noord zal een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd. Hiermee wordt in de toekomst een nieuwe rand gecreëerd van het Park Vliegbasis Soesterberg.</i></p> <p><i>De beoogde bouwstijl (industriëel) sluit aan bij de huidige uitstraling van het bedrijventerrein. Bedrijvigheid zal ook in de toekomst - zeker de eerste jaren - onderdeel uit blijven maken van Soesterberg Noord. Met een industriële uitstraling voor de nieuwbouw (en de inrichting van de openbare ruimte) wordt dus juist een verbinding gemaakt tussen heden, verleden en toekomst van Soesterberg Noord.</i></p> <p><i>Met betrekking tot de landmarks verwijzen we naar onze reactie bij 11.a.</i></p> <p>i. Onbewezen is dat de woningtypen en –aantallen overeenkomen met de woningbehoefte van de bevolkingsaanwas van Soesterberg. Van alle plannen van het masterplan blijkt dat de er reeds meer woningen gepland staan dan als noodzaak is opgegeven. Er dient eerst naar de behoefte voor het wonen in Soesterberg worden gekeken, om na te gaan of er überhaupt behoefte is aan de hoeveelheid geplande woningen. De gestapelde woningen hebben tot op heden geen noodzaak, nut dan wel belang voor Soesterberg, Soesterberg-Noord en de indiener. Zeker gelet op de niet goed lopende huizenmarkt in Soesterberg.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De Stec Groep heeft voor het onderhavige bestemmingsplan de 'Laddertoets Soesterberg Noord' opgesteld. Deze laddertoets is samengevat in hoofdstuk 5.15 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en opgenomen als bijlage 18 bij de plandoelichting. Uit deze laddertoets blijkt dat er zowel kwantitatief (hoeveelheid woningen) als kwalitatief (grondgebonden en gestapelde woningbouw) opzicht is van een actuele behoefte in de regio.</i></p> <p>j. Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende onderzocht. Deze kunnen leiden tot minder aantasting van het Groene Hart en voldoen op de aspecten fasering, nabijheid van het dorp voor diverse doelgroepen, grondverwerving, behoud van het dorpse karakter en realisatietermijn beter dan het voorliggende plan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Stec Groep onderbouwt in de 'Laddertoets Soesterberg Noord' dat er in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht sprake is van een actuele behoefte in de</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>regio. De nieuwe woningen om aan deze behoefte te voldoen, zijn gepland in bestaand stedelijk gebied. Het betreffende plangebied transformeert van bedrijventerrein naar woongebied. Door deze herstructurering benutten we juist de bestaande structuren om zodoende minder beroep te hoeven doen op locaties buiten het stedelijk gebied.</i></p> <p><i>Daarnaast is er geen sprake van aantasting van het 'Groene Hart' aangezien Soest en Soesterberg geen onderdeel uitmaken van het 'Groene Hart'.</i></p> <p>k. De vragen of er woningbouw in Soesterberg dient plaats te vinden en zo ja, welke woningen, in welke aantallen, waar en wanneer, kunnen en mogen niet los gezien worden van de aanstaande gemeentelijke herindeling. Overleg met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten heeft niet plaatsgevonden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De gemeente Soest is niet in overleg met andere gemeenten over een herindeling.</i></p> <p>l. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De economische haalbaarheid is aangetoond in de (vertrouwelijke) Masterplan grondexploitatie die onderdeel is van de begrotingscyclus van de gemeente Soest.</i></p> <p>m. De indiener verzoekt dan ook om het bestemmingsplan te wijzigen waarbij u slechts laagbouw hanteert passende in en bij het beoogde dorpskarakter van Soesterberg-Noord.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Zie de reactie onder 11.a.</i></p> <p>Conclusie:</p> <p>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
12.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Vanuit de bewoners van Soesterberg-Noord is vanaf de start van de plannen slechts 1 sterke wens geweest. Dit is dat de bewoners van</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Soesterberg-Noord geen gestapelde woningen wenst en dan ook niet in het bestemmingsplan zodanig wordt opgenomen. Deze wens is tot op heden van kracht. Deze wens is door de planners van het masterplan niet gehonoreerd én is tot op heden niet afdoende gemotiveerd. Aangeven dat geplande gestapelde woning komt, omdat het als een markeringspunt gaat functioneren is niet afdoende. Het zijn van een markeringspunt doet geen recht aan het woongenot van de indiener.</p> <p>Op 3 punten in Soesterberg-Noord is het voornemen hoogbouw te plaatsen. Als reden is opgegeven dat wegens het Masterplan Soesterberg er markante gebouwen in de vorm van hoogbouw wordt geplaatst om Soesterberg zichtbaar te maken. Voor het dorp Soesterberg is een dergelijke markering in de vorm van gestapelde woningen niet in het algemeen belang en tevens te dominant. Soesterberg-Noord zit niet te wachten op een dergelijke dominante markering.</p> <p>Bovendien staat er reeds nieuwbouw gepland op de vliegbasis. Voor de bezoekers van en naar de vliegbasis is daarmee reeds zichtbaar dat er een dorp is gehuisvest. Een gestapelde woningbouw neemt daarmee het gezicht weg van het echte dorp. De andere twee gestapelde woningen die gepland staan voor/bij de tunneldoorgangen heeft ook niet een dergelijk dominant punt nodig om het dorp te markeren.</p> <p>Een beter alternatief is om een gewone mooie in het dorpsse stijl huis te bouwen. Als Soesterberg-Noord de 'voortuin' van Soesterberg wordt, dan snapt de indiener niet waarom in Soesterberg-Noord een grote markering in de 'voortuin' wordt geplaatst zonder gedegen motivering.</p> <p>Daarnaast als het voornemen bestaat een pleisterplaats te creëren op de vliegbasis, dan worden bezoekers niet gestimuleerd naar het dorp te komen. Uit geen van de door Gemeente Soest aangedragen motiveringen blijkt een dergelijke markering noodzakelijk dan wel in belang van de directe bewoners. Zeker niet wanneer Soesterberg in het algemeen, maar in het bijzonder de indiener van Soesterberg-Noord er zo op tegen zijn.</p> <p>Het niet realiseren van deze 3 beoogde locaties betekent niet een automatisch akkoord voor hoogbouw op een andere locatie in Soesterberg-Noord. Bij een dorps karakter hoort geen hoogbouw!</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Zie de reactie onder 11.a.</p> <p>b. Vanuit de Crisis- en herstelwet is het element om het plan in samenwerking met de bewoners op te stellen tevens van belang. In zijn algemeenheid mist de indiener de samenwerking met de bewoners van Soesterberg-Noord. Het plannen van inijkavonden is in, volgens de indiener, niet samenwerken, maar eerder presenteren van een klaar plan waar de invloed van de bewoners gering is. Bij de echt op neer komende feiten was een dergelijke samenwerking met de bewoners van Soesterberg -Noord zeer welkom geweest.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> De gemeente Soest heeft tijdens het proces meerdere overleg- en informatieavonden gehouden in Kontakt der Continenten te Soesterberg. Conform de procedure van het bestemmingsplan heeft de gemeente de belanghebbenden uitvoerig geïnformeerd en zijn vragen, wensen en suggesties opgehaald om te</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>komen tot een voorontwerpbestemmingsplan. In vele bilaterale gesprekken met bewoners was de, vanaf het begin, gepresenteerde hoogbouw geen onderwerp van gesprek geweest. Deze gesprekken gingen vooral over de overlast van de bedrijfsvoering rondom de bestaande woningen. Vooral in Kamer 1 en 2 (het gebied tussen de Veldm. Montgomeryweg en de Sterrenbergweg). Op zogeheten Dorpsmarkten heeft een nog veel breder publiek kennis genomen van de gepresenteerde plannen voor de 'landmarks'.</i></p> <p><i>Tijdens de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan (waarin één landmark was opgenomen aan de noordkant van Kamer 1) bleek dat belanghebbenden in Soesterberg-Noord een initiatief hebben voor bebouwing langs de verdiepte aangelegde N237. Op basis van de betreffende inspraakreactie hebben we in het ontwerpbestemmingsplan twee kleinere landmarks toegevoegd (op de kop van de Postweg en op de kop van de Veldmaarschalk Montgomeryweg tegen het dek over de N237 aan). Die twee landmarks geven voor verkeer op de N237 duidelijk aan waar Soesterberg zich ontwikkelt. Door de harde afspraak na te komen dat we het parkje aan de kop van de Postweg ter hoogte van de Batenburgweg behouden voor Soesterberg-Noord houden we rekening met de, uit eerder opgehaalde inspraak, belangen van de bewoners. Uiteraard worden bewoners in de directe omgeving betrokken bij verdere concrete invulling met bouwplannen, zodat de landmarks passend worden gemaakt in de bestaande bebouwde omgeving.</i></p> <p>c. Soesterberg wordt gezien als 'dorps'. De indiener heeft geen beeld bij hoogbouw/gestapelde woningbouw bij de definitie 'dorps'. Kunt de gemeente aan de indiener uitleggen wat de definitie is van 'dorps' en Soesterberg als 'dorp' en tevens hoe dit zich verhoudt tot de geplande hoogbouw?</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.a.</i></p> <p>d. Bij de totstandkoming van dit ontwerp is weinig tot geen rekening gehouden met de woonkwaliteit en financiële gevolgen voor de woningen in Soesterberg -Noord, specifiek de woningen die direct om de gestapelde woningen zijn gelegen. Bij doorgang van dit plan, zal de indiener de schadevergoeding eisen die een dergelijke waardevermindering met zich meebrengt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.c.</i></p> <p>e. Het plan dat er fietsrecreanten gebruik maken van ons mooie dorp Soesterberg is ons inziens niet getrokken door een dergelijk markant zichtpunt. Zij willen rust, verstrooide rommeligheid en afleiding van de stad/steden waar reeds vele hoogbouw is. Een dorp als Soesterberg wil deze rust en verrassendheid van het uitzicht behouden en wacht niet op een 'markant gebouw' dat dominant in de weg staat van het uitzicht. Het plaatsen van hoogbouw, verstoort het dorpse aanzicht. In een dorp dienen bouwwerken lager te blijven dan de bomen. Het geeft een slecht uitzicht voor de mensen die er naar moeten kijken, de lichtinval wordt beperkt en de geluidsbelasting van de daar te situeren bewoners zal erger zijn dan de oud</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>gevestigde bedrijven die er huisvestigden. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.d.</i></p> <p>f. Het plan is strijdig met het overheidsbeleid ten aanzien van het Groene Hart en op bepaalde punten ook met het provinciale beleid zoals onder meer opgenomen in het Streekplan 2005-2015. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.e.</i></p> <p>g. Niet is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de SER ladder. Graag Verneemt de indiener een inhoudelijke motivering en uitleg hierover. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.f.</i></p> <p>h. Door het plaatsen van gestapelde woningen komt er, causaal hieraan, meer huisvuil door de bewoning van de gestapelde woningen. De gemeente ruimt momenteel het zwerfvuil niet op in mijn buurt. Door meer particuliere bewoning wordt het straatbeeld verloedert en komt er meer zwerfvuil. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.g.</i></p> <p>i. Tevens komen er meer auto's in de buurt wat kan resulteren tot meer luchtvervuiling. Is dit aspect onderzocht? En zo ja, dan ontvangt de indiener graag het onderzoeksrapport hiervan. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Op grond van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' over luchtkwaliteitseisen is pas luchtkwaliteitsonderzoek nodig bij (netto) 1500 nieuwe woningen, die bereikbaar zijn via één ontsluitende weg. In de plantoelichting (hoofdstuk 5.6 'Luchtkwaliteit') is dit beschreven. Aangezien het in dit plangebied om veel minder woningen gaat (namelijk 310) is luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.</i></p> <p>j. De natuur, cultuur en dorpsidentiteit worden aangetast. Naast de algemene aantasting door bebouwing is de ontworpen dorpsrand met name aan de noordzijde, maar ook aan de nieuwe tunnelzijde veel te "hard" vorm gegeven. Dit is strijdig met het provinciale beleid. Twee flats aan de tunnelzijde en andere flat tussen noord en vliegbasis. Zowel de stijl van de bouw (industriële) als de hoogte is niet uitnodigend en niet bevorderend</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>voor de connectie tussen Soesterberg en Soesterberg-Noord. Op alle drie de punten accentueert het een grens in plaats van een eenheid. Het past daarbij niet in ons straatbeeld van Soesterberg-Noord en tevens niet ten aanzien van het dorpsaanzicht. De indiener vraagt zich zeer sterk af wat de afweging is om een tunnel te bouwen wanneer de verbinding die juist gezocht wordt weer wordt tegengegaan middels hoogbouw. Er ontstaan dan een visuele splitsing door het plaatsen van die hoogbouw.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Zie de reactie onder 11.a. en 11.h.</p> <p><i>De ruimtelijke en functionele verbinding tussen dorp en de Vliegbasis vindt vooral plaats via de (historische) wegenstructuur op Soesterberg Noord. De Veldmaarschalk Montgomeryweg en Postweg vormen respectievelijk een sortie danwel historische laanstructuur vanaf de Wegh der Weegen. Door deze oude verkavelingsstructuur op historische wijze opnieuw in te richten (o.a. door het aanplanten van een bomerij en toevoegen van semi-vrijstaande woningen op riante groene kavels) vormen zij een aantrekkelijke verbinding tussen het dorps hart en het nieuwe Park Vliegbasis Soesterberg. De Veldmaarschalk Montgomeryweg ligt bovendien op de regionale fietsverbinding tussen Soest, Soesterberg en Zeist. Langs deze recreatieve fietsroute komen een aantal 'stepping stones'. Dit zijn herkenbare plekken die het dorp Soesterberg verbinden met het park. De kop van de overkluizing en de Pleisterplaats Soesterberg maken daar straks deel van uit. De Veldmaarschalk Montgomeryweg en Postweg worden dus qua inrichting opgepakt. De locaties van de 'landmarks' in Soesterberg-Noord sluiten hierbij aan. Zij vormen vanuit stedenbouwkundig oogpunt een accent bij de 'stepping stones'. De routes worden dus niet onderbroken door de landmarks, maar er juist door geleid.</i></p> <p>k. Onbewezen is dat de woningtypen en -aantallen overeenkomen met de woningbehoefte van de bevolkingsaanwas van Soesterberg. Van alle plannen van het masterplan blijkt dat er reeds meer woningen gepland staan dan als noodzakelijk door de gemeente Soest is opgegeven. Er dient eerst naar de behoefte voor het wonen in Soesterberg worden gekeken, om na te gaan of er überhaupt meer behoefte is aan de hoeveelheid geplande woningen. De gestapelde woningen hebben tot op heden geen noodzaak, nut, dan wel belang voor Soesterberg, Soesterberg-Noord en mij als direct betrokkene. Zeker gelet op de niet goed lopende huizenmarkt in Soesterberg. De indiener verneemt graag waaruit blijkt dat de woningbehoefte, het nut en tevens het belang voor Soesterberg-Noord overeenkomt met de geplande gestapelde woningen in verhouding met alle overige bouwplannen uit andere fases in Soesterberg.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Zie de reactie onder 11.i.</p> <p>l. Alternatieve bouwlocaties zijn, volgens de indiener, onvoldoende onderzocht. Deze kunnen leiden tot minder aantasting van het Groene Hart, nabijheid van het dorp voor diverse doelgroepen en het behoud van het dorps karakter, beter dan het voorliggende plan. Kunt u mij voorzien van een inhoudelijke uitleg waaruit blijkt dat de alternatieve bouwlocatie naar volledigheid zijn onderzocht?</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.j.</i></p> <p>m. De vragen of er woningbouw in Soesterberg dient plaats te vinden en zo ja, welke woningen, in welke aantallen, waar en wanneer, kunnen en mogen niet los gezien worden van de aanstaande gemeentelijke herindeling. Overleg met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten heeft naar mijn weten niet plaatsgevonden. De indiener wil graag hierover voorzien worden van informatie.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.k.</i></p> <p>n. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid. De indiener wil graag alsnog informatie hierover.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.l.</i></p> <p>n. De indiener verzoekt dan ook om het bestemmingsplan te wijzigen waarbij slechts laagbouw hanteert passende in en bij het beoogde dorpskarakter van Soesterberg-Noord.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie de reactie onder 11.m.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
13.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Burgerwoningen Indieneren kunnen zich niet verenigen met de nieuwe (burger)woonbestemming ten noorden van het bedrijfsperceel, zoals reeds omschreven in de inspraakreactie van Dissel. Uw college heeft beoogd om de geuite zorgen weg te nemen door een geluidcontour te leggen rondom het bedrijfsperceel. Binnen deze contour mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen. Onder</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>voorwaarden kan door uw college ontheffing worden verleend van dit verbod, namelijk - kort gezegd - indien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.</p> <p>NKS is een kunststofverwerkend bedrijf, dat indachtig de categorisering die wordt aangehouden in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' die als uitgangspunt voor het ontwerpplan is gehanteerd moet worden ingedeeld in milieucategorie 4.1. Voor bedrijven in die milieucategorie geldt een richtafstand tot gevoelige objecten van tenminste 200 meter (geur 200 meter; geluid 100 meter).</p> <p>Nu sprake is van een gemengd gebied, kan van 100 meter worden uitgegaan (geur 100 meter, geluid 50 meter). Uit twee onderzoeken van LPB Sight (hierna: LPB) d.d. 16 februari en 8 september 2015 volgt dat de 50 dB-contour tot op een afstand van 50 meter van NSK kan liggen. Daarbinnen zijn in ieder geval vijf nieuwe woningen geprojecteerd. In de plantoelichting concludeert u dan ook dat de onderzoeksresultaten aan de ontwikkeling van woningbouw in de weg staan.</p> <p>Met een maatregelenpakket kan de geluidruimte enigszins worden beperkt, zodat de 50 dBcontour wordt beperkt tot 20 a 30 meter van de perceelsgrens. Dit is de planologisch vastgelegde geluidcontour. Daarbinnen vallen echter nog steeds ten minste drie nieuwe woonbestemmingen, welke bestemmingen door het verbod binnen die geluidcontour niet kunnen worden verwezenlijkt. Ook definitieve woonbestemming die schuilgaat achter de bestemming 'Overig - De Ridder en Wonen' valt binnen de geluidcontour. Voor alle nieuwe woonbestemmingen die liggen binnen de geluidcontour kan geen</p> <p>aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Omdat nergens uit blijkt dat NKS haar bedrijfsactiviteiten (op termijn) beëindigt, hetgeen ook niet de intentie is, is aldus onvoldoende zeker dat de woonbestemmingen die binnen de geluidcontour zijn gelegen, binnen de planperiode van tien dan wel twintig jaar kunnen worden gerealiseerd. Het plan is</p> <p>in zoverre in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Andersom wordt NKS beperkt in haar ongestoorde bedrijfsuitoefening en wordt de verhuurbaarheid van het perceel beperkt. Zo is in het geheel niet duidelijk op welke wijze en locatie woningen zullen worden gerealiseerd binnen de voorlopige bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen', die ten noorden van het perceel is beoogd. Onduidelijk is dus ook welke eventuele investeringen in het kader van de 50 dB-contour door Dissel dan wel NKS of een andere huurder moeten worden gedaan c.q. bekostigd en op welke termijn. Deze te maken kosten zullen als een zwaard van Damocles boven het perceel hangen.</p> <p>Tot slot is het opmerkelijk dat in artikel 4.3 onder a van de planregels enkel voorschriften zijn gesteld ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege - kort gezegd - NKS. Voor een ander ter plaatse gevestigd vergelijkbaar bedrijf, bijvoorbeeld een opvolgend huurder, geldt deze regel kennelijk niet. Dat geldt ook voor de regels zoals vervat in artikel 19.4 van de planvoorschriften (geluidzone - industrie NKS).</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Ter plaatse van NKS is een maatbestemming opgenomen, te weten: Specifieke vorm van gemengd - kunststofverwerkend bedrijf (sgd-kvb). Mocht NKS vertrekken dan zijn ter plaatse kunststofverwerkende bedrijven behorende tot categorie 4.1 toegestaan en bedrijven die vallen in bedrijven uit de in de Bijlage 2 Lijst van 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' vermelde categorieën. Ook voor een ter plaatse te vestigen nieuw kunststofverwerkend bedrijf, bijvoorbeeld een opvolgend huurder, geldt deze regel.</i></p> <p><i>De zone als bedoeld in artikel 19.4 van de planvoorschriften (geluidzone - industrie NKS) is opgenomen ter bescherming van de belangen, meer in het bijzonder de geluidruimte, van NKS. Na vertrek van NKS geldt deze bescherming ook voor een nieuw kunststofverwerkend bedrijf. Artikel 19.4 wordt gelet hierop aangevuld met een sub c op grond waarvan de zone van rechtswege vervalt wanneer ter plaatse geen kunststofverwerkend bedrijf meer is gevestigd.</i></p> <p><i>Het gestelde dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat niet duidelijk is of binnen de planperiode woningen binnen de geluidcontour van NKS kunnen worden gebouwd is onjuist. De woningen kunnen onder voorwaarden binnen de contour van NKS worden gebouwd binnen de planperiode. Bovendien wordt de ruimte om nieuwe woningen te realiseren slechts enigszins beperkt, ook als NKS de hele planperiode aanwezig zou blijven. Deze beperking is niet zodanig dat deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Immers slechts een klein deel van de gronden in kamer 1 valt binnen de aanduiding 'geluidzone industrie NKS'.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de stelling dat niet duidelijk is op welke wijze en locatie woningen zullen worden gerealiseerd binnen de voorlopige bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen', wordt opgemerkt dat deze bestemming verkleurt op in de regels opgenomen momenten. Deze bestemming maakt op die momenten bij recht woningbouw mogelijk. Dit bestemmingsplan regelt niet op welke wijze en op welke locatie woningen moeten worden gebouwd. Woningen kunnen worden gerealiseerd binnen deze bestemming zolang aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan.</i></p> <p><i>Uit het geluidrapport van LBP-Sight blijkt welke maatregelen getroffen moeten worden teneinde te kunnen voldoen aan de aan het bedrijf in de regels (artikel 4.3 onder a) gestelde geluidgrenswaarden en wat daarvan de kosten zullen zijn. Voor zover het bedrijf in de huidige situatie voldoet aan BBT (best beschikbare technieken), hetgeen het uitgangspunt is van de Wet milieubeheer en het daarop gebaseerde Activiteitenbesluit, komen de kosten van de benodigde maatregelen (BBT+) voor rekening van de gemeente (zie blz. 111 van de plantoelichting). De gemeente heeft hiermee in de exploitatie rekening</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>gehouden. Van een zwaard van Damocles is dan ook geen sprake.</i></p> <p>b. Wijzigingsbevoegdheid In een wijzigingsbepaling dient in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. Cliënten menen dat dit niet het geval is. Omdat geen aanvraag is vereist, kan uw college op ieder willekeurig moment ambtshalve overgaan tot gebruikmaking van uw bevoegdheid. Daaraan is immers geen enkele voorwaarde gesteld, zoals bijvoorbeeld het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten door NKS of een bepaalde aangetoonde behoefte. Ook de wijze waarop van de bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt is niet helder. Wat onder “wettelijke onderzoeken” moet worden verstaan blijft onduidelijk, althans onvoldoende concreet. Niet zozeer de uitkomst van onderzoeken, maar de wettigheid ervan lijkt zo punt van discussie te worden.</p> <p>Volgens vaste rechtspraak wordt met het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming in beginsel als een gegeven beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Reeds bij het vaststellen van een wijzigingsbevoegdheid die woningbouw mogelijk maakt, moet dan ook worden beoordeeld of woningbouw in het gebied, waarop deze bevoegdheid rust, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, in beginsel aanvaardbaar is. Deze beoordeling heeft in het geheel niet plaatsgevonden. Zoals gezegd schuift u deze beoordeling vooruit. De toegevoegde waarde ten opzichte van de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken middels een omgevingsvergunning ontgaat cliënten dan ook. Een dergelijk vooruitgeschoven toetsing wringt met de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>Tot slot is ook de financiële haalbaarheid niet aangetoond, reeds gelet op het onduidelijke artikel 21.5 onder e van de planvoorschriften (i.h.b. “...van de in het plan begrepen groen...”).</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De wijzigingsbevoegdheid is begrensd door voldoende objectieve normen. Deze zijn opgenomen in artikel 21.5. Er is sprake van een bevoegdheid waarvan het college gebruik mag maken indien aan de voorwaarden zoals in dit artikel beschreven wordt voldaan. Een van de voorwaarden is de ruimtelijke onderbouwing die de aanvrager moet indienen.</i> <i>De gebruikelijke onderzoeken worden verlangd. Uit onderzoek gericht op onder andere de bedrijvigheid in de nabije omgeving is gebleken dat woningbouw ter plaatse aanvaardbaar is. Ook is de behoefte van de woningen onderzocht.</i> <i>Artikel 21.5 onder j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het ruimtelijke onderbouwing te zijn' wordt gewijzigd in</i></p> <p><i>'de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn'.</i></p> <p><i>Artikel 21.5 onder e.: 'het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen groen met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld' wordt gewijzigd in 'het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld. Dit wordt aangepast in de planregels.</i></p> <p>c. Ladder duurzame verstedelijking</p> <p>Hoewel de plantoelichting op het 'ladder-aspect' is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie, achten cliënten nog steeds onvoldoende aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Ten eerste is in de plantoelichting en de daarbij behorende bijlage 15 'Laddertoets Soesterberg Noord' (hierna: Laddertoets) de omvang van de regio te beperkt ingestoken. Zo wordt meermaals benadrukt dat Soesterberg centraal is gelegen tussen Utrecht en Amersfoort en is het aandeel van verhuizingen vanuit Utrecht naar Soesterberg substantieel te noemen. Het aandeel verhuizingen vanuit Baarn is met 3% in ieder geval veel lager, terwijl Baarn wél tot de regio wordt gerekend. Weliswaar worden vanuit Utrecht minder verhuisbewegingen naar nieuwbouwwoningen geregistreerd, maar ook de bestaande bouw die leeg komt te staan vanwege binnengemeentelijke verhuizingen naar nieuwbouw zal moeten worden gevuld.</p> <p>Verder liggen zowel de gemeenten Utrecht als De Bilt (gedeeltelijk) binnen de straal van 5 tot 10 kilometer van het plangebied, welk gebied volgens de Laddertoets als het "zwaartepunt" moet worden gezien. Zeker De Bilt is een qua woningbouw concurrerende gemeente. Er is echter in het geheel geen aandacht besteed aan de bouwprojecten in deze gemeenten of aan de woningbouwopgave uit de Regionale Woonvisie van het Bestuur Regio Utrecht.</p> <p>Daar komt bij dat er de komende jaren nog een flinke voorraad 'zachte' plannen boven de markt hangt: bij elkaar ruim 5.000 woningen, zo volgt uit de Laddertoets. Zodra deze plannen 'hard' zijn, beperkt dit de ontwikkelruimte van de voorgenomen woningbouw. Uit de Laddertoets noch de toelichting blijkt hoe met deze ophanden zijnde woningvoorraad</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>rekening wordt gehouden.</p> <p>Tot slot is de bevolking in de regio Soest de afgelopen jaren (januari 2010-maart 2016) gekrompen. Deze krimp komt in de Laddertoets niet aan de orde, laat staan dat wordt onderbouwd dat deze krimp niet relevant is, hetgeen cliënten bevreemdt. Cliënten menen dan ook dat de actuele regionale behoefte onvoldoende inzichtelijk is gemaakt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Stec Groep onderbouwt in de 'Laddertoets Soesterberg Noord' (opgenomen als bijlage 18 van de plantoelichting) dat er in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht sprake is van een actuele, regionale behoefte. De 'regio' is daarbij afgebakend aan de hand van actuele, werkelijke verhuisbewegingen. Voor de laddertoets zijn indirecte verhuisbewegingen (binnen de bestaande voorraad) niet relevant. De aanvullende behoefte aan nieuwe woningen is leidend en deze is aangetoond.</i></p> <p><i>Voor de afgebakende regio is gemeente de Bilt niet concurrerend (zeer beperkt in verhuisbewegingen). Woonmilieus in de Bilt zijn daarnaast ook niet vergelijkbaar met het woonmilieu in Soesterberg-Noord.</i></p> <p><i>'Zachte plannen' zijn niet relevant in het kader van de laddertoets. Het is relevant om te toetsen aan harde capaciteit; plannen die gerealiseerd gaan worden. Daarmee is dan ook rekening gehouden in de betreffende ladderonderbouwing voor de woningbouw op Soesterberg Noord.</i></p> <p><i>De zeer beperkte krimp van het inwonertal van de gemeente Soest is in dezen niet relevant. Deze kan verklaard worden vanuit o.a. huishoudensverdunding, vergrijzing, maar zeker ook door een gestagneerde woningbouwproductie. Het is belangrijk te beseffen dat de krimp die nihil was in de afgelopen jaren geen indicator is voor behoefte aan woningen.</i></p> <p>d. Voorlopige bestemming</p> <p>Wat betreft de voorlopige bestemming 'Overig - De Ridder en Wonen' heeft te gelden dat De Ridder de facto wordt wegbestemd - uiterlijk na tien jaar - met alle financiële gevolgen van dien. Daarmee wordt het bedrijfsperceel van cliënten aldus geconfronteerd met nog meer gevoelige bestemmingen rondom. Het is cliënten allerminst gebleken dat De Ridder voornemens is de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen, zodat het voor de hand ligt tot minnelijke verwerving dan wel onteigening over te gaan.</p> <p>De voorwaarden die aan de "automatische verkleuring" naar wonen zijn gesteld, achten cliënten onduidelijk. Zo is ter plaatse sprake van</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>verschillende soorten bedrijfsactiviteiten, zodat onduidelijk is welke daarvan feitelijk moeten zijn beëindigd om voor “verkleuring” te kunnen zorgdragen. Bovendien is niet duidelijk of deze verkleuring reeds optreedt bij een feitelijke beëindiging op grond van een nog niet onherroepelijk (handhavings)besluit, en wat de gevolgen zijn indien een dergelijk besluit in rechte geen standhoudt. Ook de realisatie van nieuwe woningen binnen de 50 dB-contour van De Ridder als voorwaarde aan de verkleuring is onduidelijk. Immers, indien oplevering van alle woningen plaatsvindt vóór 13 juli 2018, dan worden zij daarna niet nogmaals opgeleverd waardoor aan de voorwaarde kan worden voldaan.</p> <p>Het is volgens de indieners bepaald ongewis wanneer nu van definitieve, onherroepelijke verkleuring sprake kan zijn c.q. is, zodat de bestemming ‘Overig - De Ridder en Wonen’ niet voldoet aan de vereisten die daaraan uit het oogpunt van rechtszekerheid mogen worden gesteld.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De Ridder krijgt een positieve bestemming voor een bepaalde periode die daarna verkleurt naar ‘Wonen’.</i></p> <p><i>Voor de beantwoording van zienswijzen die verband houden met De Ridder wordt verwezen naar de onder 10 behandelde zienswijze.</i></p> <p><i>De automatische verkleuring kan plaats vinden op verschillende momenten, deze momenten zijn in artikel 8.4.1 beschreven. Zodra één van deze momenten zich voordoet verkleurt de bestemming. Verkleuring op momenten daarna is niet mogelijk.</i></p> <p><i>De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten heeft betrekking op de activiteiten zoals bedoeld in artikel 1.38. De Ridder is één bedrijf. Het gaat om de beëindiging van dit bedrijf en de daarbij behorende activiteiten. De schriftelijke melding daarvan door De Ridder die op grond van het Activiteitenbesluit verplicht is, is daarbij bepalend. Op basis van het handhavingstraject Activiteitenbesluit zullen de bedrijfsactiviteiten ter plaatse feitelijk worden beëindigd na een onherroepelijk besluit daartoe.</i></p> <p><i>Onder 8.4.1 onder b is geregeld dat zolang geen sprake is van automatische verkleuring als bedoeld in sub a. voor het gebruik als bedoeld in artikel 8.1 onder a, de geluidbelasting vanwege De Ridder <u>buiten</u> de 50 dB(A) contour van De Ridder niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Er is dan nog geen sprake van verkleuring. Onder e is geregeld dat de automatische verkleuring als bedoeld in sub a plaatsvindt op het moment dat nieuwe woningen worden opgeleverd in kamer 1 dan wel in het gebied van de voormalige vliegbasis ten noorden van kamer 1, voor zover deze woningen zijn gelegen <u>binnen</u> de 50 dB(A)contour van De Ridder, doch niet eerder dan 13 juli 2018. Verkleuring van woningen vóór 13 juli 2018 is niet mogelijk. Tot die datum dient voldaan te worden aan het gestelde onder de reactie 13.a.</i></p> <p>e. Bestemming ‘Gemengd’ / ‘Bedrijventerrein’</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>De indieners begrijpen niet waarom het bedrijfsperceel is bestemd als 'Gemengd', terwijl feitelijk sprake is van een bedrijf en ook inhoudelijk de bestemming 'Gemengd' en 'Bedrijventerrein' weinig tot niets van elkaar verschillen. Beide bestemmingen zijn immers primair bestemd om te gebruiken voor "bedrijven en activiteiten". Ook de hoogst toegestane milieucategorie is dezelfde, namelijk categorie 4.1.</p> <p>Het komt de indieners voor dat enkel vanwege "optische redenen" is gekozen voor een oranje bestemming "Gemengd" in plaats van een paarse bestemming "Bedrijventerrein". In zoverre wordt een derde door deze wijze van bestemmen op het verkeerde been gezet, nu er inhoudelijk geen wezenlijk verschil is tussen de twee bestemmingen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De bestemming 'Gemengd' maakt duidelijk dat er sprake is van verkleuring van Kamer 1 van een bedrijventerrein naar een gebied bestemd voor (op termijn) nieuwe woningen en bedrijfsfuncties die geschikt zijn voor functie menging en ligging direct naast woningen. Het bedrijf NKS is daarop de uitzondering, vandaar dat voor dit bedrijf een specifieke maatbestemming is opgenomen met bijbehorende aanduiding geluidzone rondom de maatbestemming. De bestemming gemengd staat een dergelijke aanpak niet in de weg.</i></p> <p>f. Verkeer / parkeren</p> <p>De indieners menen dat, gelet op de wijzigingsbevoegdheden en de vele onuitgewerkte en voorlopige bestemmingen en de uiteindelijke maximale planmogelijkheden (310 nieuwewoningen), onvoldoende inzichtelijk is of het extra verkeer kan worden verwerkt zonder dat dit tot onaanvaardbare opstoppingen en verkeersonveilige situaties leidt. Gelet op de beoogde overwegende woonfunctie dient daaraan extra aandacht te worden besteed.</p> <p>Parkeren is een aspect dat hiermee samenhangt. Ook hiervoor geldt dat onvoldoende inzichtelijk is of wordt voorzien in voldoende openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op eigen terrein. In de plantoelichting wordt gewag gemaakt van de gespannen parkeersituatie in de verschillende wijken van Soesterberg, maar wordt niet vooruitgelopen op de grote toename in parkeerbehoefte die met het toevoegen van zoveel woningen samenhangt. Een sluitende parkeerbalans gebaseerd op een deugdelijke parkeerberekening ontbreekt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p>Verkeer</p> <p><i>Afhankelijk van de inrichting kan een erftoegangsweg een maximale etmaalintensiteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen verwerken. Uitgaande van maximaal 310 woningen moet worden uitgegaan van ca. 2.170 voertuigbewegingen. Op basis van het verkeersmodel, dat door de gemeente wordt gehanteerd, is een doorberekening gemaakt van het aantal voertuigen per etmaal na uitbreiding van de transformatie van Soesterberg-Noord en de</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>woningbouwplannen Vliegbasis. Hieruit blijkt dat de maximale etmaalintensiteiten op invalswegen 2.000 tot 3.000 voertuigen bedraagt.</p> <p>Parkeren</p> <p>Toekomstige woningbouwplannen (uitbreidings- of inbreidingslocaties) moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. Dit betekent dat er voldoende parkeerruimte moet worden aangelegd bij nieuwbouw. Plannen hiervoor worden altijd getoetst op de parkeernorm. Bestaande parkeertekorten hoeven niet te worden opgelost.</p> <p>g. Geluid</p> <p>In de gemeentelijke Nota geluidbeleid 2012 worden verschillende handreikingen gedaan over de wijze waarop uw gemeente met geluid omgaat. Zo dient ruimtelijk een duidelijke functiescheiding te worden aangebracht tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (zoals wonen), waarbij in geval van functiemenging de richtafstanden uit de eerdergenoemde VNG-brochure moeten worden gevolgd. Verder wordt bij grootschalige woningbouwprojecten (meer dan 100 woningen) de doelstelling gehanteerd dat maximaal 25% van de te realiseren woningen een geluidsbelasting hebben hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Het blijkt dat, in strijd met dit beleid, de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden voor wat betreft het bedrijfsperceel niet worden gevolgd en dat voor 132 van de 310 nieuwe woningen een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Deze zeer grote afwijking van het gemeentelijk beleid dient deugdelijk te worden gemotiveerd. Een dergelijke motivering ontbreekt echter volledig. De indieners achten het vreemd dat niet conform het eigen beleid van de gemeente wordt gehandeld, zowel ten aanzien van het bedrijfsperceel als ten aanzien van de grove overschrijding van de hiervoor aangehaalde "geluidsdoelstelling".</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p>Functiescheiding</p> <p>In de betreffende nota is niet vermeld, dat de richtafstanden moeten worden gevolgd. Dat zou ook niet in overeenstemming zijn met de VNG-brochure. Van richtafstanden kan namelijk gemotiveerd worden afgeweken. In de beleidsnota is dan ook aangegeven dat de VNG-uitgave wordt gevolgd. Dat impliceert de mogelijkheid om gemotiveerd van de richtafstanden af te wijken. Dat is precies waarin het bestemmingsplan voorziet. De hogere waarden die met het bestemmingsplan worden vastgesteld hebben geen betrekking op industrielawaai, maar op verkeerslawaai. Dit betreft geen belang van de indiener van de zienswijze.</p> <p>Hogere grenswaarden</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>In de zienswijze genoemde doelstelling dat bij grootschalige woningbouwprojecten (meer dan 10 woningen) maximaal 25% van de nieuwe woningen een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde heeft, is op dit bestemmingsplan NIET van toepassing::</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. De genoemde doelstelling wordt niet juist geciteerd. Het betreft een beleidsregel uit hoofdstuk 7 van de Nota geluidbeleid 2012 en betreft het verlenen van hogere grenswaarden. De beleidsregel luidt: "Bij uitbreidingslocaties van ten minste 100 woningen moet ten minste 75% van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n). Voor maximaal 25% van de nieuwe woningen kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld.";</i> <i>2. Deze beleidsregel is bedoeld voor uitbreidingslocaties. Bij uitbreidingslocaties zijn er ruimere mogelijkheden om voldoende afstand tussen geluidbronnen en woningen te bewaren of om voor afscherming te zorgen. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de woningbouwlocaties in het bestemmingsplan Soesterberg Noord omdat dit een inbreidingslocatie betreft waar de mogelijkheden beperkt zijn en</i> <i>3. Er is geen relatie tussen de afstanden uit de VNG-brochure en de vastgestelde hogere grenswaarde voor de woningbouwlocaties in het gebied. De hogere grenswaarde betreft alleen het geluid van de N237 en van de Oostelijke rondweg. De hogere grenswaarden geldt niet voor het geluid afkomstig van de bedrijven in het gebied. De bedrijven liggen namelijk niet op een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd bedrijventerrein.</i> <p>h. Crisis- en herstelwet</p> <p>Uit het voorgaande blijkt dat in het ontwerpplan veelvuldig gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet (Chw) en het onderliggende Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BChw) bieden. Het betreft dan met name artikel 7c BChw. Cliënten betwijfelen of, en zo ja in hoeverre, aan deze mogelijkheden toepassing kan worden gegeven.</p> <p>Ten eerste staat de gemeente Soest niet vermeld in de opsomming van plangebieden waarop artikel 7c BChw van toepassing is (o.g.v. art. 7c lid 13 BChw). Wel is in artikel 7g BChw een verwijzing opgenomen naar artikel 7c BChw. Echter, artikel 7g BChw is enkel van toepassing is bij de (gedeeltelijke) herziening van het voor de hele gemeente Soest geldende bestemmingsplan. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake, zodat ook (de afwijkingsmogelijkheden van) artikel 7c BChw geen toepassing vindt.</p> <p>Voor zover al van de afwijkingsmogelijkheden van artikel 7c BChw gebruik zou mogen worden gemaakt, geldt dat deze mogelijkheden niet in een voor de afwijking ten hoogste toegestane tijdsduur voorzien. De kans is dan ook groot dat de juridische basis voor de in het ontwerpplan gebruikte afwijkingsmogelijkheden in een eventuele procedure bij de Raad van State onverbindend worden verklaard.</p> <p>Echter, ook indien de bepalingen uit artikel 7c BChw wel verbindend zouden zijn, wordt daaraan in het ontwerpplan op onjuiste wijze toepassing gegeven. Vast staat namelijk dat artikel 7c lid 2 BChw onverbindend is⁶, zodat de planhorizon niet twintig, maar maximaal tien jaar mag bedragen. Nu echter gebruik wordt gemaakt van artikel 7c lid 3 BChw, waardoor een voorlopige bestemming niet vijf maar tien jaar mag gelden, wordt voorzien in een voorlopige bestemming die de gehele planperiode zal gelden. Cliënten achten dit in strijd met de aard van de (immers) <i>voorlopige</i> bestemming. Nu uw college gebruikmaking van de verlengde voorlopige bestemming kennelijk wel nodig heeft geacht, is het plan in strijd met het</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>recht vastgesteld.</p> <p>Soesterberg-Noord is (wel) aangewezen als ontwikkelingsgebied als bedoeld in artikel 2.2 Chw (o.g.v. art. 2 lid 1 sub i BChw). Zodoende is artikel 2.3 Chw op het ontwerpplan van toepassing. In het betreffende artikel staat dat het (ontwerp)plan moet zijn gericht op optimalisering van de milieugebruiksruimte met het oog op het versterken van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het gebied, in samenhang met het tot stand brengen van een goede milieukwaliteit. Daartoe moet het plan voldoen aan de vijf vereisten van artikel 2.3 lid 2 Chw. Blijkens de inhoud van de plantoelichting voldoet het plan niet aan de bij wet gestelde eisen.</p> <p>Ten eerste zijn de noodzakelijke maatregelen, projecten en werken ter compensatie van het beslag op de milieugebruiksruimte door de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen niet omschreven. Uit de plantoelichting blijkt überhaupt niets van compensatie, terwijl dit wel noodzakelijk en gepast is. Er is aldus ook geen fasering en koppeling aangebracht bij de tenuitvoerlegging deze compenserende maatregelen, projecten en werken. Verder ontbreekt</p> <p>een raming van de kosten van uitvoering van het bestemmingsplan en een beschrijving van de wijze waarop daarin zal worden voorzien. Tot slot is er geen overzicht van de tijdstippen waarop uw college een rapportage uitbrengt aan de gemeenteraad over de voortgang en de uitvoering van de verschillende maatregelen, projecten en werken.</p> <p>De indieners komen dan ook tot de conclusie dat het ontwerpplan niet voldoet aan de verschillende voorwaarden en vereisten uit de Crisis- en herstelwet.</p> <p>Reactie gemeente:</p> <p><i>Artikel 7g Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BChw) bepaalt:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. De voor het grondgebied van een gemeente vastgestelde bestemmingsplannen gelden als één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied.</i> <i>2. Artikel 7c BChw is op het bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, bedoeld in het eerste lid, van overeenkomstige toepassing.</i> <i>3. Een bestemmingsplan voor een gedeelte van het grondgebied van een gemeente dat na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit onherroepelijk wordt, maakt vanaf het tijdstip waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden deel uit van het bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, bedoeld in het eerste lid.</i> <i>4. Dit artikel is van toepassing op de gemeenten Breda, Bussum, Deventer, Meerssen, Oldenzaal, Soest en Venlo.</i> <p><i>Gelet op het bepaalde in artikel 7g lid 4 BChw is artikel 7c BChw van toepassing op Soest.</i></p> <p><i>Gelet op het bepaalde in artikel 7g lid 1 t/m 3 gelden alle individuele bestemmingsplannen tezamen als een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. Soesterberg Noord is één van de individuele bestemmingsplannen dat geldt als bestemmingsplan voor het gehele grondgebied zodat gelet</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>op het bepaalde in lid 2 artikel 7c van toepassing is.</i></p> <p><i>Inmiddels is de 13e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in werking getreden. In de 13e tranche worden termijnen toegevoegd aan bepalingen in het BChw. Dit besluit geldt met terugwerkende kracht, zodat alle bestaande experimenten doorgang kunnen vinden. Het Besluit is 5 juli 2016 gepubliceerd in de Staatscourant(Stcrt. 2016, 252).</i></p> <p><i>De planhorizon kan gelet op het reparatiebesluit twintig jaar bedragen. Het onderhavige plan is echter in 10 jaar uitvoerbaar.</i></p> <p><i>Artikel 7c lid 3 BChw bepaalt dat in afwijking van artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening een voorlopige bestemming voor een termijn van ten hoogste tien jaar geldt. Het college kan de redenering niet volgen dat bij gebruikmaking van een voorlopige bestemming voor de duur van 10 jaar sprake zou zijn van strijd met het recht nu een voorlopige bestemming dat 10 jaar geldt wettelijk is mogelijk gemaakt.</i></p> <p><i>In hoofdstuk 6.9 (van de plantoelichting) wordt 'Uitvoeringstermijn bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Op grond van artikel 7c lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt, in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, niet binnen een periode van tien jaar maar binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Dit is ook in paragraaf 6.2 als mogelijkheid verwoord.</i></p> <p><i>De gemeente heeft als doel om dit bestemmingsplan in 10 jaar uit te voeren. Gelet hierop is er vooralsnog geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid dit bestemmingsplan binnen een periode van twintig jaar opnieuw vast te stellen.'</i> toegevoegd.</p> <p><i>Terecht wordt opgemerkt dat Soesterberg-Noord ook is aangewezen als ontwikkelingsgebied als bedoeld in artikel 2.2 Chw (o.g.v. art. 2 lid 1 sub i BChw). Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de status van ontwikkelingsgebied biedt. In de toelichting wordt ingegaan op de maatregelen, projecten en werken, de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geborgd en er wordt duidelijk gemaakt wanneer het college een rapportage uitbrengt aan de gemeenteraad en de Minister over de voortgang en de uitvoering. Het ontwerpplan voldoet aan de verschillende voorwaarden en vereisten uit de Crisis- en herstelwet.</i></p> <p>i. Zoals eerder gezegd, stelt u feitelijk voor om bestaande bedrijven op slot te zetten zonder deze bedrijven tegelijkertijd een reëel toekomstperspectief te bieden. Ten aanzien van het bedrijf Kibaek, blijktens de aan haar verleende milieuvergunning een relatief lichte categorie 2-inrichting, heeft u het nodig geacht het perceel aan te kopen om woningbouw mogelijk te maken. Op het bedrijfsperceel van cliënten wordt volledig in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan een zware categorie 4.1-inrichting gedreven. Cliënten achten het opmerkelijk</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>dat een categorie 4.1-inrichting wél, maar een categorie 2-inrichting niet toelaatbaar wordt geacht binnen deze nieuwe woonwijk. Het drijven van een categorie 4.1-inrichting midden in een (beoogde) woonwijk, is een zeer onwenselijk scenario en in ieder geval niet te rijmen met een goede ruimtelijke ordening. In de plantoelichting wordt dan ook overwogen: "Om te voorkomen dat een situatie ontstaat die in strijd is met de goede ruimtelijke ordening moeten de bedrijven met een te grote (formele) milieuzone verdwijnen.."</p> <p>Gelet op de toekomstige herontwikkeling van Soesterberg Noord zou het van visie getuigen aldaar met een schone lei te beginnen, aldus een woonwijk zonder hindercirkels. In het verleden is met uw college al eens gesproken over aankoop van het bedrijfsperceel en verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van NKS. Destijds heeft dit niet tot overeenstemming geleid. Omdat de planvorming zich thans in een concreter stadium bevindt, kunnen cliënten zich voorstellen dat dit scenario weer actueel wordt. Uw eventuele voorstellen hieromtrent zien de indieners met belangstelling tegemoet.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De Raad van Soest heeft in 2013 besloten over te gaan tot de aankoop / verwerving van 3 bedrijven in de kop van Kamer 1 grenzend aan de voormalige vliegbasis, rondom het bestaande parkje aan de Postweg. Deze locatie is immers de entree naar het Park Vliegbasis en sluit aan op de beoogde woningbouw op de voormalige vliegbasis. De locaties aan de zijde van de verdiepte ligging zijn grotendeels in eigendom van een partij die ontwikkelingsplannen heeft en een aantal particuliere eigenaren. Op die percelen rust een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw als de tijd daar rijp voor is.</i></p> <p><i>De locatie van de indiener is vanuit die gedachtenlijn middels een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld aan de kant van die toekomstige ontwikkelingen grenzend aan de verdiepte ligging. De lijn die gevolgd wordt is dat transformatie mogelijk wordt gemaakt van bedrijven naar woningbouw. Indien de indiener mogelijkheden ziet om te transformeren dan is de gemeente planologisch bereid dat te faciliteren. Een eventuele mogelijkheid tot (gedeeltelijke) uitkoop van het bedrijf van de indiener, dan wel het co-financieren van een bedrijfsverplaatsing is lange tijd geen optie geweest voor de indiener.</i></p> <p><i>Daarnaast is het van belang dat de perceel eigenaar ook positief staat tegenover een transformatiegedachte, immers de categorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten, is gekoppeld aan het perceel. Mocht een bedrijfsverplaatsing van de indiener en een transformatie naar woningbouw mogelijke zijn middels cofinanciering, dan is de gemeente Soest bereid daarover te onderhandelen met zowel de indiener als de perceeleigenaar. Anderzijds is het middels de maatbestemming mogelijk dat het bedrijf haar werkzaamheden blijft uitvoeren zonder dat de te transformeren omgeving daar milieuhinder van ondervindt.</i></p> <p>j. Conclusie</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Gelet op het voorgaande concluderen de indieners dat voor een deel van de in het ontwerpplan opgenomen bestemmingen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het binnen de geluidscontouren geldende bouwverbod leidt er verder toe dat de woonbestemming aldaar niet zal worden verwezenlijkt binnen de planperiode. Verder is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking onvolledig, waardoor de actuele regionale behoefte onvoldoende is aangetoond. De wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan onduidelijke voorwaarden, waardoor deze rechtsonzeker is. Hetzelfde geldt voor de voorlopige bestemming. Tot slot is op onjuiste wijze toepassing gegeven aan de Crisis- en herstelwet. Het ontwerpplan is aldus rechtsonzeker, niet uitvoerbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dissel en NKS geven uw college dan ook in overweging het bedrijfsperceel minnelijk te verwerven en het bedrijf van NKS minnelijk te verplaatsen, onder waarborging van de continuïteit van NKS, opdat de verschillende complexe bestemmingsplanconstructies achterwege kunnen worden gelaten en 'Kamer 1' een homogeen woongebied wordt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reacties onder .a tot en met i. Het college is van mening dat het ontwerpplan in overeenstemming is met het beginsel van de rechtszekerheid. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</i></p> <p>Conclusie:</p> <p>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.</p> <p>Artikel 21.5 onder j. 'de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het ruimtelijke onderbouwing te zijn' wordt gewijzigd in</p> <p>'de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn'.</p> <p>Artikel 21.5 onder e. 'het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen groen met een anterieure overeenkomst is zeker</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>gesteld' wordt gewijzigd in 'het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld'.</i></p> <p><i>In hoofdstuk 6.9 (van de plantoelichting) wordt 'Uitvoeringstermijn bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Op grond van artikel 7c lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt, in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, niet binnen een periode van tien jaar maar binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Dit is ook in paragraaf 6.2 als mogelijkheid verwoord. De gemeente heeft als doel om dit bestemmingsplan in 10 jaar uit te voeren. Gelet hierop is er vooralsnog geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid dit bestemmingsplan binnen een periode van twintig jaar opnieuw vast te stellen.'</i> toegevoegd.</p>
14.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Wat betreft de reactie van de gemeente op de ingekomen inspraakreacties in de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg' heeft zij met name de namen van de bedrijven geanonimiseerd. Op zich bestaat er bij de indiener geen bezwaar tegen als de reacties van privé-personen worden geanonimiseerd, maar als in de reacties van de gemeente de namen van de bedrijven worden geanonimiseerd, dan zijn deze reacties vrijwel niet meer te volgen, zeker als het om de specifieke (geluids)maatregelen voor bepaalde bedrijven gaat.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Het beleid van de gemeente is om zowel personen als bedrijven in openbare stukken te anonimiseren. Het doel hiervan is om de persoonlijke levenssfeer van personen en bedrijfsbelangen te beschermen. We erkennen dat wanneer zowel personen en bedrijven in openbare stukken geanonimiseerd worden, het stuk minder goed leesbaar wordt. In deze 'Nota van zienswijzen' zullen dan ook alleen de personen geanonimiseerd worden. Bedrijven worden niet meer geanonimiseerd.</i></p> <p>b. Zoals ook door de indiener in haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan reeds aangegeven, kan zij zich in algemene zin vinden in de beoogde transformatie, ook om de effecten van met name geluid op de aan Soesterberg grenzende waardevolle natuurgebieden en dan in het bijzonder dat van de (voormalige) Vliegbasis te kunnen voorkomen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De gemeente vindt het fijn om van de indiener te horen dat hij zich in algemene zin kan vinden in de beoogde transformatie. Op de ingebrachte zienswijzen gaan we hieronder in.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>c. Ook duidelijk is, zoals ook uit eerdere procedures is gebleken, dat de indiener geen voorstander is van de bouw van een nieuwe woonwijk op de Vliegbasis zelf, aangezien een dergelijke ontwikkeling hoe dan ook ten koste zal gaan van de bijzondere natuurwaarden zoals deze op de Vliegbasis voorkomen (zie wat betreft die natuurwaarden met name ook het rapport: 'Waar de veldleeuwerik zingt ... (Ecologische adviesbureau Van den Bijtel, 2011)'). Uiteraard is het de indiener bekend dat het bestemmingsplan dat die woningbouw in beginsel mogelijk maakt, zij het gedeeltelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid, inmiddels is goedgekeurd door de Raad van State, maar zolang er nog geen omgevingsvergunningen voor de bouw van de betreffende woningen zijn verleend, evenals er daarvoor (ook) nog een toetsing t.a.v. de FEW noodzakelijk is, blijft de indiener hopen dat de politiek in deze alsnog tot een voortschrijdend inzicht komt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>d. Hoe dat ook zij, mede op basis van de (alsnog) uitgevoerde nadere/aanvullende onderzoeken is t.a.v. bepaalde aspecten een beter inzicht ontstaan of een transformatie van werken naar wonen op een bepaalde plek ook echt mogelijk is. Daartoe is in het plan, mede op basis van de mogelijkheden die de Chw biedt, voor een aantal bedrijven een specifieke bestemming opgenomen, waarbij die bedrijven weliswaar vooralsnog bepaalde rechten behouden, maar als zich transformaties voordoen, die bedrijven navenant bepaalde milieumaatregelen dienen te nemen, dus (letterlijk) van kleur dienen te verschieten. Dergelijke bestemmingen worden ook wel als de zogenaamde 'Kameleon-bestemming' aangeduid. Daarnaast wil men kennelijk voor bepaalde bedrijven die op dit moment niet binnen de op een bepaalde plek gewenste milieucategorie vallen ook met zogenaamde 'maatwerkvoorschriften' gaan werken, die dan in een uitvoeringsbesluit worden vastgelegd. Feitelijk loopt men daarmee dan kennelijk al vooruit op de werking van de nieuwe Omgevingswet, waarvoor de gemeente inmiddels ook een algehele pilot voor het gehele grondgebied van de gemeente heeft lopen, althans zo heeft de indiener dat begrepen. En hoewel dan het een en ander in het voorliggende bestemmingsplan op een zorgvuldige wijze lijkt geborgd, blijft het voor de indiener toch de vraag, indien een bepaald bedrijf zich niet aan de (gegeven) regels houdt, of de gemeente dan wel in een keer daadwerkelijk gaat handhaven.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Indien een bedrijf zich niet aan de regels van het bestemmingsplan, milieuvergunning of maatwerkvoorschriften dan wel melding houdt, gaat de gemeente, danwel de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD Utrecht) conform het daarvoor geldende beleid handhavend optreden.</i></p> <p>e. Voor zover de indiener kennis heeft genomen van het voorliggende bestemmingsplan, heeft zij (dus) geen overwegende bezwaren tegen de beoogde transformatie van werken naar wonen, ook al aangezien dat in algemene zin (naar verwachting) hier, althans voor bepaalde (toekomstige)</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>bewoners, tot een verbetering van de leefomgevingskwaliteit zal leiden. Maar plaatst zij nog wel haar bedenkingen bij de conclusies zoals deze uit de diverse uitgevoerde (nadere) onderzoeken naar voren komen en daarmee dus ook bij de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Meer in het bijzonder maakt zij zondermeer bezwaar tegen de 'landmarks' zoals het voorliggende bestemmingsplannen deze mogelijk maakt. Weliswaar waren er ook in het voorontwerp al voor bepaalde plekken bouwhoogten tot 21 m mogelijk, namelijk binnen de bestemming 'Woongebied - Soesterberg-Noord' en ook binnen het zogenaamde 'Wijzigingsgebied 4', maar met name door de alsnog recent uitgevoerd 'Stedenbouwkundige visie' is het de indiener ook expliciet duidelijk geworden waar men dan die bepaalde 'hoogte-accenten' mogelijk wil maken. Van met name de 'landmark' zoals deze ter hoogte van de Batenburgweg is gepland zal vrijwel zeker een ongewenste uitstraling van met name licht naar de Vliegbasis uitgaan, evenals zal deze van invloed zijn op de beleving van de unieke natuur en het landschap van de Vliegbasis zelf, zodat een dergelijk landmark hier als (totaal) ongewenst dient te worden beschouwd.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Het is de vraag of (en in hoeverre) de ongewenste uitstraling van met name licht naar de vliegbasis, ook leidt tot een overtreding van vigerende natuurwetgevingen in Nederland. Indien er sprake is van ongewenste uitstraling van met name licht naar de vliegbasis of van andere versturende factoren door de betreffende 'landmark' dan is het de vraag of de verstoring negatieve effecten heeft op aanwezige strikt beschermde soorten onder de Flora- en faunawet (opgenomen in tabel 2 en 3 van deze wet). Dit is (zie reactie bij 14.g.) niet eerder in de toetsing aan de Flora- en faunawet meegewogen. De vragen van Gemeente Soest zijn, ten aanzien van de genoemde 'landmark':</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Ondervinden aanwezige strikt beschermde soorten negatieve effecten van de voorgenomen plannen?</i> <i>• Zo ja, is het mogelijk om optredende negatieve effecten op beschermde soorten te mitigeren? En op welke wijze dient dit dan te geschieden?</i> <i>• Is het noodzakelijk om een ontheffing voor de Flora- en faunawet aan te vragen?</i> <p><i>De gemeente Soest onderzoekt in hoeverre er daadwerkelijk lichtoverlast kan optreden op het aanpalende gebied van de voormalige Vliegbasis, voor dat gedeelte dat niet valt onder de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' (in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'). De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen bij de verdere vormgeving van de beoogde bebouwing en indien noodzakelijk als randvoorwaarde meegenomen in de omgevingsvergunning voor de toekomstige bebouwing aan de kant van de Batenburgweg.</i></p> <p>f. Stedenbouwkundige visie</p> <p>Zoals ook hiervoor al aangegeven is mede n.a.v. de inspraakreacties alsnog voor Soesterberg-Noord een 'Stedenbouwkundige visie (Terra Incognita, 2016)' opgesteld, althans deze aan het bestemmingsplan toegevoegd. Gelukkig is in die visie ook aandacht voor de specifieke</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>ontwikkelingsgeschiedenis van de Soester en Soesterberg-Noord in het bijzonder, dus ook voor de ter hoogte van de Amersfoortsestraat, thans Rademakerstraat, voorkomende zogenaamde roedenverkaveling, maar tevens heeft men gemeend daarbij ook in een aantal zogenaamde 'landmarks' in de planontwikkeling op te nemen.</p> <p>Nu komen er dan weliswaar langs de Amersfoortseweg een aantal markante landhuizen en ook villa's voor, die ook een rol hebben gespeeld bij de ontwikkeling van het gebied (zie in deze o.a. ook de website: www.weghderweegen.nl), maar die gebouwen zijn (veelal) met hoger dan twee verdiepingen en een kap. Feitelijk is ook de hoogte van de diverse bedrijfsgebouwen zoals die op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord voorkomen beperkt, dus ook in die zin is er geen enkele aanleiding nu in een keer tot grotere hoogten te bouwen (zie in deze overigens ook het 'Beeldkwaliteitsplan Soesterberg-Noord uit 2006).</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Zie de reactie onder 11.a. en 11.h.</i></p> <p><i>Het beeldkwaliteitplan 'Woon-werkgebied Soesterberg-Noord' is in 2007 vastgesteld. Hierbij is een voorbehoud gemaakt voor de gevolgen van de sluiting van de Vliegbasis op Soesterberg-Noord. Inmiddels is de Vliegbasis gesloten en wordt het bedrijventerrein Soesterberg Noord getransformeerd van bedrijventerrein (met hier en daar wonen) naar gemengd woon-werkgebied. De stedenbouwkundige visie vormt het nieuwe kader voor beeldkwaliteit van Soesterberg-Noord. Voor de visieontwikkeling heeft bovendien overleg plaatsgevonden met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Soest o.a. over de beeldkwaliteit en de bouwhoogtes. De adviezen van de commissie zijn verwerkt in de stedenbouwkundige visie. Anderszijds was in het Beeldkwaliteitplan 2007 ook een bouwhoogte voorzien van maximaal 14 meter langs de Amersfoortsestraat. De nu geplande landmarks aan de Amersfoortsestraat hebben de mogelijkheid om tot 1 verdieping hoger te bouwen (1 landmark van maximaal 18 meter) dan dat het Beeldkwaliteitplan 2007 toe laat.</i></p> <p>g. De indiener is dan ook van mening dat er gezien de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied alsnog zou moeten worden afgezien van dergelijke landmarks. Met name ook van de landmark (met een hoogte van 21/23 m) zoals deze nu ter hoogte van de Batenburgweg in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, zullen naar verwachting bepaalde uitstralende effecten op de aangrenzende EHS van de Vliegbasis uitgaan, o.a. door de lichtuitstraling van het gebouw. Zoals ook uit het daartoe in de 'Stedenbouwkundige visie' toegevoegde vogelvlucht-perspectief kan worden afgeleid, is het nieuwe (hoofd)gebouw vanuit die Vliegbasis zelf duidelijk zichtbaar, waardoor het tot zogenaamde horizonvervuiling zal leiden (zie in deze ook de 'Stedenbouwkundige visie (Terra incognita, 2016)', de figuren op de pag. 14 en 43). Voor zover de indiener dat heeft kunnen nagaan is er zowel in de 'Natuurtoets FFW' als ook de 'EHS-toets' zoals deze door Bureau Viridis t.b.v. de beoogde transformatie van het bedrijventerrein zijn uitgevoerd vooralsnog geen rekening gehouden met de uitstralende effecten van een dergelijke 'landmark'. In die zin zal dus zowel de uitgevoerde uitgebreide 'Natuurtoets FFW', als ook de betreffende 'EHS-toets' dus alsnog moeten worden aangevuld. Daarbij uiteraard ook rekening houdend</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>met de voorwaarden zoals deze uit de t.b.v. het bestemmingsplan voor de Vliegbasis uitgevoerde 'FFW-toets (Arcadis, 2011)' en ook de 'EHS-Saldobenadering (Arcadis, 2011)' naar voren zijn gekomen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Het is de vraag in of (en in hoeverre) de ongewenste uitstraling van met name licht van de landmark naar de vliegbasis, ook leidt tot een significant negatieve aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het aangrenzende planologisch beschermd gebied begrenst zijde EHS. De onderzoeksvraag hierbij is of de voorgenomen ontwikkelingen (negatieve) effecten heeft op wezenlijke kenmerken en waarden van gronden die begrensd zijn als Ecologische Hoofdstructuur en zo ja, op welke wijze deze effecten gemitigeerd of gecompenseerd kunnen worden.</i></p> <p><i>Om dit te kunnen beoordelen wordt een 'Nee, tenzij'-toets opgesteld. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft gelijk dat zij stelt dat Bureau Viridis t.b.v. de beoogde transformatie van het bedrijventerrein geen rekening heeft gehouden met de uitstralende effecten van een dergelijk 'landmark'. Ten tijde van het opstellen van de rapportages zijn de voorgenomen plannen van Gemeente Soest als volgt omschreven:</i></p> <p><i>a. Uit de rapportage 'Natuurtoets FFW': Een drietal bedrijfspanden en 1 trafohuisje worden gesloopt. De te slopen bedrijfspanden worden aangegeven in figuur 2. Op de locatie van de te slopen panden en parkeer- en opslagterreinen in de huidige situatie worden woningen gerealiseerd, d.d. 02-11-2015 en</i></p> <p><i>b. Uit de rapportage 'EHS-toets': Het plan is om meer woningbouw te realiseren in Soesterberg-Noord. De precieze invulling hiervan is nog niet bekend. Voor de beoordeling is als uitgangspunt genomen dat alles (bebouwing en groen) verwijderd zou kunnen worden, d.d. 27-01-2015.</i></p> <p><i>Bureau Viridis houdt rekening met de 'FFW-toets (Arcadis, 2011)' en ook de 'EHS-Saldobenadering (Arcadis, 2011)', als zijnde relevante literatuur. De onderzoeksgegevens zijn echter inmiddels gedateerd. Met betrekking tot de houdbaarheid van de (natuur)onderzoeksgegevens:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Er bestaat geen algemene regel voor de geldigheidsduur van flora- en faunaonderzoeksgegevens. Dit is voornamelijk afhankelijk van de mate waarin functies en beheermaatregelen in het plangebied gewijzigd zijn en de mate waarin de omgeving gewijzigd is. Als vuistregel wordt een geldigheidsduur van 3 tot 5 jaar aangehouden.</i> <i>- Het bevoegd gezag (ministerie van Economische Zaken in deze) hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar strikt beschermde soorten (tabel 3 soorten en vogels): "Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn." Voor onderzoeken waar alleen soorten van tabel 1 en/of 2 van de Flora- en faunawet aan de orde zijn, mag worden volstaan met een geldigheid van 5 jaar. Waarbij ook geldt dat er in die periode weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen optreden.</i> <i>- Onderzoeksgegevens ten aanzien van vleermuizen zijn dus ca. 3 jaar geldig, daarna worden zij beschouwd als verouderd. Indien een ontheffing van de Flora- en faunawet verleend is door het bevoegd gezag, behoeven de onderzoeksgegevens gedurende de geldigheidsduur van de ontheffing niet geactualiseerd te worden.</i> <p>h. De indiener blijft het jammer vinden, dat de sorties in het voorliggende bestemmingsplan niet ook daadwerkelijk als zodanig planologisch worden beschermd. De gemeente heeft in haar reactie op de eerdere inspraakreactie aangegeven dat het niet gebruikelijk is om historische wegen in het stedelijke gebied de dubbelbestemming: 'Waarde - Cultuurhistorie' te geven, ook al aangezien de boomstructuren zoals deze langs gegeven lanen</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>voorkomen reeds overeenkomstig de 'Bomenkaart van Soest' zouden zijn beschermd, evenals er ook aandacht is voor het groen in de beleidsnota: 'De groene kernkwaliteit van Soest'. Aangezien het hier evenwel om een ruimtelijke structuur gaat, die (zeer) relevant moet worden geacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gehele gebied langs de Amersfoortsestraat en dus o.a. ook Soesterberg-Noord, acht de indiener het toch van belang dat aan de betreffende structuur een specifieke planologische bescherming wordt gegeven, in casu alsnog op de plankaart/verbeelding de aanduiding 'historische roedenverkaveling' wordt opgenomen, zie hiervoor het 'Bestemmingsplan Amersfoortsweg e.o. van de gemeente Zeist uit 2007.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De vier straten (Veldm. Montgomeryweg, Postweg, Sterrenbergweg en Stemerdingweg) waren sorties die aansloten waren op de Amersfoortsestraat. Die kavelstructuur is nog steeds te herkennen maar de sorties als zodanig niet want ze zijn helemaal verhard/geasfalteerd en de historische bomenstructuur en brede kavels ontbreken hier geheel. Het heeft daarom geen zin om regels ter bescherming van sorties op te nemen voor de genoemde straten. De kenmerkende structuur zal herkenbaar blijven aangezien deze kavelstructuur niet gewijzigd wordt.</i></p> <p><i>Op de verbeelding en in de planregels nemen wij dan ook geen aanduiding 'historische roedenverkaveling' voor deze straten op.</i></p> <p>i. Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling</p> <p>In het voorliggende bestemmingsplan heeft men t.b.v. de wettelijk vereiste toetsing alsnog door de Stec-groep een nadere onderbouwing van de regionale woningbehoefte laten opstellen (zie ook 'Laddertoets Soesterberg-Noord (Stec-groep, 2016)'). Toch blijft het voor de indiener de vraag of daarmee wel met alle ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze in de regio zijn voorzien is rekening gehouden. Uit het betreffende onderzoek is immers onduidelijk hoe men tot bepaalde inschattingen is gekomen en welke ontwikkelingen dus al dan niet zijn meegenomen.</p> <p>Ook gaan bijvoorbeeld de zogenaamde Primosberekeningen (vaak) uit van de woningsbouwprogramma's van de gemeenten zelf, maar niet van de zogenaamde 'migratie-saldo nulbenadering'. Dan kom je immers op veel lagere aantallen uit en is het dus in die zin de vraag of er ook op regionaal nog wel behoefte is aan het toevoegen van (nog meer) woningen, ook al aangezien er ook al zo'n 440 woningen op de Vliegbasis zijn gepland, evenals ook nog relatief grote aantallen op diverse woningbouwlocaties in de (verdere) omgeving, zoals op de locatie Apollo-Noord/Open Ankh (400 woningen), de Sterrenberg (400 woningen), etc.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Alle planvoorraad uit de primaire woningmarktregio is meegenomen in de laddertoets. Er zijn geen inschattingen gemaakt.</i></p> <p><i>Wat betreft het migratiesaldo-nul scenario; deze laat alleen de autonome behoefte zien, i.e. de huishoudensontwikkeling die er zou zijn indien alleen rekening wordt gehouden met geboorte en sterfte. De woningbehoefte correspondeert dan met die autonome ontwikkeling en zal dus lager uitvallen. Voor</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>de laddertoets is dat niet relevant, aangezien deze een plan aan de actuele, regionale behoefte moet toetsen.</i></p> <p>j. Natuuronderzoeken Duidelijk is dat door Bureau Viridis op basis van de eerder uitgevoerde 'Quickscan' alsnog een nader uitgebreid natuuronderzoek naar beschermde soorten heeft plaatsgevonden (zie ook: 'Natuurtoets Soesterberg-Noord van Bureau Viridis, 2015'), waaruit dan naar voren komt dat er met name voor de gewone dwergvleermuis alsnog een Ontheffing dient te worden aangevraagd.</p> <p>Wat de indiener hierbij wel opvalt en zoals ook hiervoor onder het hoofdje 'Stedenbouwkundige visie' al aangegeven, dat in het betreffende onderzoek eigenlijk niet specifiek wordt ingegaan op de uitstralende effecten (van o.a. licht) van de langs de Batenburgweg geprojecteerde 'landmark' op de op de Vliegbasis voorkomende beschermde soorten, zoals o.a. de veldleeuwerik. Voor zover daarvan inderdaad sprake zou daar dus alsnog een aanvullend onderzoek naar dienen plaats te vinden.</p> <p>Eveneens is in de uitgevoerde 'EHS-toets' dus (ook) geen rekening gehouden met de bouw van een landmark langs de Batenburgweg, althans wordt daaraan in de betreffende 'EHS-toets' voor zover indiener dat heeft kunnen nagaan geen specifieke aandacht gegeven. Van een dergelijk hoog gebouw kunnen evenwel naar verwachting wel degelijk bepaalde uitstralende effecten op de Vliegbasis uitgaan en wel in het bijzonder van licht. Voor zover een dergelijk gebouw in landschappelijke zin al aanvaardbaar moet worden geacht, zou dus eveneens naar de effecten daarvan op de EHS alsnog een nader onderzoek moeten plaatsvinden. In deze kan ook worden verwezen naar hetgeen daaromtrent in de PRS/PRV is aangegeven en waarbij de gemeente wordt verzocht nadrukkelijk bij hun besluiten met de effecten op de aangrenzende EHS rekening te houden (zie ook de PRS, pag. 79).</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Wij erkennen dat dit moet gebeuren. Het onderzoek wordt door Bureau Viridis uitgevoerd en is per 2 maart 2016 opgestart.</i></p> <p>k. Geluidsonderzoeken Door LBP-Sight zijn alsnog een aantal aanvullende geluidsonderzoeken uitgevoerd, althans eerdere onderzoeken aangevuld. Dat is dan gedaan voor een aantal geluidsdragers, zoals wegen (zie ook de Toelichting, Bijlage 3: 'Verkeerslawaaï op bedrijventerrein (LBP-Sight, 2015)'), maar ook voor een aantal specifieke bedrijven (zie ook de Toelichting, Bijlagen 10 t/m 16). Op basis daarvan, evenals op basis van de voor een bepaalde kamer beoogde toekomstvisie, is dan aan specifieke bedrijven al dan niet een bepaalde specifieke bestemming gegeven, dus milieugebruiksruimte, hetzij wordt aangegeven dat maatwerkvoorschriften zullen worden voorgeschreven.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Bij de betreffende geluidsonderzoeken is (nu) dus wel rekening gehouden met geluidseffecten N-237 en ook die van de 'Oostelijke ontsluitingsweg', maar voor zover de indiener dat heeft kunnen nagaan dus niet met de zogenaamde 'Westelijke ontsluitingsweg', terwijl daarvoor eerder toch door de gemeente Zeist op aanvraag van de provincie Utrecht een omgevingsvergunning is verleend en na bezwaren van de indiener overigens ook weer gedeeltelijk door de provincie is ingetrokken. Hetgeen niet wegneemt dat de provincie nog steeds voornemens is deze weg aan te leggen, waar overigens ook de gemeente Soest bij is betrokken. In die zin ligt het dus voor de hand dat ook voor die weg alsnog de geluidsbelasting (en ook contouren) worden berekend, zodat men later niet alsnog voor bepaalde verrassingen komt te staan. Meer in het bijzonder vraagt de indiener zich bovendien af waarom er geen nadere berekeningen voor de geluidscontouren van Tammer zijn uitgevoerd. Zeker ook in cumulerende zin kunnen daarvan toch ook bepaalde effecten uitgaan op de mogelijkheden in het gebied tot een bepaalde transformatie van bedrijven naar woningen te kunnen komen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Het geluidonderzoek van LBP-Sight heeft tevens betrekking op de westelijke ontsluitingsweg, zie bijvoorbeeld figuur II.2 (bijlage 2) van het rapport.</i> <i>De geluidbelasting vanwege Tammer (Smink) is niet relevant voor het plangebied. Het plangebied ligt buiten de geluidcontour van dit bedrijf.</i></p> <p>i. Voorschriften/verbeelding In het algemeen kan worden gesteld, dat met name de verbeelding tamelijk complex is, dus ook moeilijk interpreteerbaar. In ieder geval zou dus ter bescherming waarden roedenverkaveling Amersfoortsestraat alsnog op de verbeelding voor relevante wegen in ieder geval de aanduiding: 'historische roedenverkaveling' moeten worden opgenomen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie onder 14.h.</i></p> <p>m. Verder dient alsnog van de landmarks te worden afgezien en dan in het bijzonder van de landmark met een hoogte van maar liefst 21 m (en bij de bouw van een ondergrondse parkeergarage 23 m) zoals deze op de Batenburgerweg ter hoogte (voormalige) Vliegbasis is voorzien. Overigens heeft de indiener uit zowel de verbeelding, als ook de planregels kunnen afleiden dat voor de bestemming: 'Wonen - Gestapeld' een maximale hoogte van 21 m alleen zou gelden voor het hoofdgebouw (zie ook de planregels, artikel 13.2.1 onder d), maar haar is toch onduidelijk waar deze dan is geprojecteerd. Dus nog afgezien van de vraag of een dergelijke hoogte hier wel gewenst is, is het de vraag of er dan toch niet een nadere afbakening gewenst, of in ieder geval een nadere verwijzing in de planvoorschriften naar de betreffende 'Stedenbouwkundige visie'.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie onder 11.a.</i></p> <p>n. De indiener staat op zich positief tegenover de voor Soesterberg-Noord voorgenomen transformatie van bedrijven naar wonen, maar dat het t.a.v. bepaalde aspecten toch de vraag is of het plan wel de toets der kritiek kan doorstaan, m.a.w. Raad van State-proof is. In ieder geval spreekt de indiener zich al bij voorbaat uit tegen de bouw van de in het bestemmingsplan ter hoogte van zowel de Batenburgweg als ook de Amersfoortsestraat opgenomen landmarks. Met name van de landmark ter hoogte van de Batenburgweg zal op de op de Vliegbasis aanwezige waarden van zowel landschap als (naar verwachting) ook de natuur een negatief effect zal uitgaan, hetgeen gezien de voorkomende unieke waarden hoe dan ook zou moeten worden voorkomen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De uitgebreide/aangepaste 'Natuurtoets FFW' en 'EHS-toets' zullen RvS-proof zijn, d.w.z. dat er in de rapportages ook aan het eindbeeld getoetst zal worden, anders dan bekend was per 27-01-2015 (EHS-toets) en 02-11-2015 (Natuurtoets FFW).</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
15.	<p>Op 10 mei 2016 is de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan van de heer J. Gerrits van Hege Vastgoed BV binnengekomen bij de gemeente. De heer Gerrits is eigenaar van het perceel Amersfoortsestraat 1.</p> <p>Op 20 juli 2016 is een zienswijze (ingediend Guarda Advocaten names Hege Vastgoed) binnengekomen bij de gemeente. De aanvullende onderdelen zijn opgenomen in de zienswijze. De aanvullingen zijn onder de eerste ingekomen zienswijze gevoegd met de aanduiding 'Aanvulling Guarda'.</p> <p>Zienswijze:</p> <p>a. Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 Uit de randvoorwaarden van 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' concludeert de indiener dat naast de algemene randvoorwaarden ten behoeve van de herontwikkeling van het betreffende perceel in het bijzonder twee randvoorwaarden in het oog springen namelijk lid b en lid c van artikel</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>21.7: 'de bouwhoogte van maximaal 2 bedrijfsgebouwen mag maximaal 8 meter bedragen'. De indiener kan niet anders dan met enige verbazing constateren dat de hiervoor genoemde randvoorwaarden in het bijzonder lid b en lid c van artikel 21.7 wezenlijk verschillen met het schetsplan zoals weergegeven op de situatietekening behorende bij het principebesluit van het college d.d. 31 mei 2011.</p> <p>Ten eerste is de hoogte van 8 meter opmerkelijk. In uw antwoord op de inspraakreactie van de indiener stelt u namelijk <i>'dat de maximale hoogte 10 meter mag bedragen in plaats van 8 meter zoals in 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 6' van het voorontwerpbestemmingsplan-plus is opgenomen'</i>. De indiener vindt uw antwoord op de inspraakreactie van de indiener in samenhang met het gestelde in artikel 21.7 lid onbegrijpelijk. De indiener is dan ook van oordeel dat hier sprake is van onbehoorlijk bestuur. De indiener is van mening dat uw handelen in strijd is met het vertrouwensbeginsel en met het zorgvuldigheidsbeginsel.</p> <p>Aanvulling Guarda:</p> <p>In de inspraaknota wordt door de gemeente aangegeven dat op 25 mei 2011 is besloten om in principe mee te werken aan de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op het terrein gelegen aan de Amersfoortsestraat 1 en 1b te Soesterberg. Uit de inhoud van de inspraaknota leidt cliënte af dat de gemeente dat besluit wenst na te leven. Uit de bouwtekening bij het besluit heeft het college afgeleid dat de hoogte 10 meter zou moeten zijn en derhalve in de inspraaknota aangegeven dat die laatstgenoemde hoogte gelet op het besluit ook als zodanig in de voor het perceel geldende 'wetgevingszone wijzigingsgebied 3' wordt opgenomen. Uit bestudering van de bouwtekening blijkt echter dat die hoogte (per abuis?) niet in het betreffende wijzigingsgebied 3 is opgenomen. Daar staat immers nog 8 meter gemeld.</p> <p>Daar komt nog bij dat uit de betreffende bouwtekening bij het besluit van 25 mei 2011 blijkt dat de hoogte voor het gebouw niet 10, zoals gesteld door het college, maar 10.5 meter ('10500 meter') is gemeten vanaf de afgewerkte vloer ('afg. vloer'). Bij besluit d.d. 9 januari 2013 ter zake vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Soesterberg Noord heeft de gemeente overigens ook al gesteld dat de bouwhoogte van het bedrijventerrein langs de Amersfoortsestraat 11 meter zou mogen zijn. Voor zover hier niet het terrein van cliënte bedoeld wordt, is er sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Nu het college kennelijk ook streeft naar regels die de realisatie van het geaccordeerde bedrijfsverzamelgebouw niet in de weg staan, verzoek ik u vriendelijk het wijzigingsgebied 3 zodanig aan te passen dat een maximale hoogte van 10.5/11 meter gemeten van de afgewerkte (begane grond) vloer is toegestaan. De hoogte die thans in het bestemmingsplan is opgenomen is onjuist en niet met de juiste zorgvuldigheid vastgesteld (art. 3:2 Awb).</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Helaas is hier sprake van een omissie in de bouwhoogte. In de planregels wordt in 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' (artikel 21.7 onder b.) de maximale bouwhoogte gewijzigd in 10,5 meter (in plaats van 8 meter).</i></p> <p>b. De indiener is de mening toegedaan dat uw stelling dat de afstand van de nieuw te realiseren hoofdgebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 10 meter dient te bedragen wederom met de nodige onzorgvuldigheid is voorbereid en dus sprake is van onbehoorlijk bestuur.</p> <p>Kennelijk is het u ontgaan dat de strook gemeentegronden rondom het betreffende perceel betrokken is in het schetsplan behorende bij het collegebesluit van 31 mei 2011. Uit het collegebesluit van 31 mei 2011 staat onomstotelijk vast dat grondzaken akkoord ging met de aankoop van een strook gemeentegrond rondom het perceel. De indiener heeft daarvoor zelfs een bomeneffectenanalyse moeten laten opstellen, zoals ook uit het collegebesluit te herleiden valt.</p> <p>Volgens de indiener zijn de perceelgrenzen van het schetsplan behorende bij het collegebesluit van 31 mei 2011 van een geheel andere orde dan de perceelsgrenzen behorende bij het bestemmingsplan. In uw antwoord op de inspraakreactie van de indiener geeft u zelf aan dat 'op de bijbehorende tekening behorende bij het collegebesluit van 31 mei 2011 de afstand van het bedrijfsverzamelgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens 10 meter bedraagt. In de wijzigings-bevoegdheid zal dan ook worden opgenomen dat de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter dient te bedragen.' De indiener gaat ervan uit dat met de door u bedoelde perceelgrenzen wordt beoogd de perceelsgrenzen van het schetsplan behorende bij het collegebesluit van 31 mei 2011, inclusief de aankoop van de strook gemeentegronden rondom het betreffende perceel. Dit betekent dan ook dat het plangebied van de wetgevingszonewijzigingsbevoegdheid 3 niet in overeenstemming is met het plangebied zoals weergegeven in het schetsplan behorende bij het collegebesluit van 31 mei 2011.</p> <p>Aanvulling Guarda:</p> <p>In de inspraaknota wordt door de gemeente gesteld dat uit de bij het besluit van 25 mei 2011 behorende bouwtekening zou blijken dat de afstand van het bedrijfsverzamelgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens 10 meter zou zijn. De indiener heeft de bouwtekeningen bestudeerd en daaruit is mij allerminst gebleken dat de afstand van het hoofdgebouw naar de zijdelingse perceelsgrens 10 meter bedraagt. De bouwtekening behorende bij het besluit van 25 mei 2011 heeft een schaal van 1:1000. Dat betekent dat 1 cm eigenlijk 1000 cm is (10 meter). De afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelings perceelgrens aan de Stemerdingweg (westen) bedraagt op de tekening 0.7 cm = 700 cm (7 meter). Dat geldt onverminderd voor de perceelgrens aan de noordkant van het terrein. Voor de daadwerkelijke realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw als</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>hoofdgebouw is aan de noordkant en westkant dus al ruim 3 meter extra nodig dan thans in wijzigingsgebied 3 opgenomen. Die drie meter valt niet ergens anders vandaan te halen. Cliënte meent dat het plan hierdoor reeds onrealiseerbaar is, terwijl ook de gemeente de realisatie niet in de weg wenst te staan. De afstand van 10 meter is helemaal onwerkbaar voor cliënte indien men ervan uitgaat dat de groenstrook om het perceel van cliënte, zoals de burgemeester heeft beweerd in zijn brief van 1 december 2015, niet in eigendom is van cliënte. In dat geval zal de perceelgrens de groenstrook zijn, die zich dus nog dichter bij het hoofdgebouw bevindt dan de wegen rondom de groenstroken. Nu het college de afstand van 10 meter slechts heeft gebaseerd op de bouwtekeningen en uit de bouwtekeningen aantoonbaar blijkt dat die 10 meter niet juist is, is dit onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan niet met de juiste zorgvuldigheid voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd.</p> <p>Mitsdien verzoekt cliënte uw raad de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen te verkleinen naar 5 meter zodat het besluit d.d. 25 mei 2011 in ieder geval gerealiseerd kan worden. Voor zover de in de wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 genoemde "zijdelingse perceelsgrenzen" niet ook de perceelgrenzen aan het westen en noordkant bedoeld zijn, is dit cliënte onduidelijk en is het ontwerp eveneens in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel vastgesteld.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Guarda heeft als bijlage bij de zienswijze een bouwtekening met als datum 8-7-2011 toegevoegd. Het College van B&W is op 25-5-2011 met het principeverzoek van Hege Vastgoed akkoord gegaan. Deze meegestuurde tekening door Guarda is dus van na de besluitdatum.</i></p> <p><i>Aangezien het College akkoord is gegaan met het principeverzoek worden de afstanden, op basis van de ingediende tekening behorend bij het Collegebesluit, in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.7 onder c. aangepast. De volgende afstanden tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgenomen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>de afstand tot aan de Stemerdingweg (westen) dient minimaal 5 meter te bedragen;</i> - <i>de afstand tot aan de bestemming 'Bedrijventerrein' (noorden) dient over een lengte van maximaal 35 meter minimaal 5 meter te bedragen;</i> - <i>de afstand tot aan de Sterrenbergweg (oosten) dient minimaal 10 meter te bedragen en</i> - <i>de afstand tot aan de Amersfoortsestraat (grens bestemmingsplangebied) dient minimaal 5 meter te bedragen.</i> <p>c. Daarnaast wil de indiener het volgende punt inbrengen. Op vrijdag 20 november 2015 heeft de indiener een gesprek gehad met de burgemeester. In dat gesprek heeft de indiener zijn ongenoegen uitgesproken over een aantal zaken met betrekking tot de herontwikkeling van het perceel Amersfoortsestraat 1. Hierop is van gemeentezijde toegezegd dat deze zaken zullen worden onderzocht en over de bevindingen een terugkoppeling zal plaatsvinden. Bij brief van 1 december 2015 heeft die terugkoppeling plaatsgevonden. In die brief stelt u dat 'het college op 31 mei 2011 medewerking heeft verleend aan het schetsplan, mits voldaan werd aan de door het beleidsveld Groen gestelde randvoorwaarden en ondertekening van een anterieure exploitatieovereenkomst. De eigenaar van het perceel Amersfoortsestraat 1 heeft echter geen vervolg gegeven aan het schetsplan, dat wil zeggen het laten opstellen van een bestemmingsplan. In dat traject zou dan ook een anterieure overeenkomst worden</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>afgesloten.</i> <i>Kortom, de gronden rondom het perceel Amersfoortsestraat 1 zijn niet aan de eigenaar van het perceel Amersfoortsestraat 1 verkocht Omdat er geen vervolg is gegeven aan het schetsplan van augustus 2010, heeft de gemeente een klein gedeelte grond verkocht aan de firma Stedin. De gemeente heeft wel de intentie de betreffende gronden onder voorwaarden (het behoud van een aantal bomen) aan u te verkopen voor de prijs van € 265,- per m2 (met uitzondering van het stukje grond van Stedin). De te verkopen stroken grond rondom het perceel Amersfoortsestraat 1 zijn te herleiden uit het schetsplan.'</i></p> <p>De indiener constateert dat hier sprake is van een onbetrouwbare overheid, die kennelijk om onduidelijke redenen niet communiceert met zijn burgers c.q. ondernemers in Soesterberg. De indiener vraagt zich af wat de status is van een principebesluit van 31 mei 2011. Volgens De indiener mag een burger c.q. ondernemer in Soesterberg vertrouwen dat op grond van het principebesluit wederzijdse afspraken zijn gemaakt. Door de verkoop van een strook grond aan de firma Stedin kan de indiener de herontwikkeling van het perceel Amersfoortsestraat 1 niet, althans niet volledig uitvoeren conform het schetsplan behorende bij het principebesluit van 31 mei 2011. Het enkele gegeven dat aan het principebesluit geen vervolg werd gegeven, zoals u stelt, betekent niet dat de gemeente het recht heeft om eenzijdig en zonder nader overleg met de indiener de randvoorwaarden mag bijstellen. Overigens wil de indiener hierbij benadrukken dat in verband met de economische recessie vooralsnog geen uitvoering werd gegeven aan het principebesluit van 31 mei 2011. Voor zover De indiener goed geïnformeerd is heeft u in de loop der jaren een aantal principebesluiten onvoorwaardelijk opgenomen als zijnde een wetgevingszonewijzigingsbevoegdheid in de door u opgestelde bestemmingsplannen. De indiener stelt hierbij de vraag waarom het principebesluit over de herontwikkeling van het perceel Amersfoortsestraat 1 eenzijdig en zonder enig nader overleg met de indiener is gewijzigd. De indiener is van oordeel dat hier sprake is van handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel.</p> <p>Aanvulling Guarda: Verkoop stuk grond aan Stedin</p> <p>De indiener kan zich eveneens niet verenigen met het feit dat de gemeente zonder overleg met cliënte als eigenaar en realisator van de plannen uit het principebesluit van 25 mei 2011 heeft besloten om een gedeelte op de groenstrook die betrokken is bij het plan om het bedrijfsverzamelgebouw te realiseren, te verkopen aan de firma Stedin. Kennelijk is dit ook zo betrokken in het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg-Noord. Cliënte kan zich hier niet mee verenigen. Er is een duidelijk principebesluit tot stand gekomen na 2.5 jaar intensief overleg en</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>aanleveren stukken. Daarbij is besloten dat het plan in principe kon worden gerealiseerd als daarbij aan de eisen van beleidsveld Groen zou worden voldaan en een exploitatieovereenkomst zou worden ondertekend. Cliënte had het plan al conform de eisen van beleidsveld groen gemaakt gelet op de gemaakte Bomen Effecten analyses, bomeninventarisatie. De voorwaarde was slechts dat die afspraken zouden worden nageleefd bij het realiseren van het plan. De burgemeester stelt dat de groenstrook nooit definitief aan cliënte is verkocht. Als dat al zo zou zijn, dan had het gelet op het principebesluit waarbij hoe dan ook de groenstrook volledig was betrokken als ware eigendom van cliënte én de tijd die door beide partijen is gependeed om tot dat besluit te komen, alsnog op de weg van de gemeente gelegen om, indien zij ging handelen in afwijking van dat besluit, dit eerst met cliënte te overleggen. Dat er nog geen exploitatieovereenkomst was getekend doet daar niets aan af. Nu dat niet is gebeurd kan cliënte zich niet verenigen met de verkoop van het stukje grond aan Stedin en de opname daarvan in het bestemmingsplan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De gemeente heeft inderdaad een stukje grond aan Stedin verkocht ten behoeve van een nieuwe elektriciteitskast vanwege het wijzigingen van de leidingen die daar niet meer konden liggen in verband met de aanleg van de verdiepte ligging van de N237. Deze verkoop kan niet meer ongedaan gemaakt worden.</i></p> <p><i>Daarnaast heeft de ontwikkelaar na het besluit van het College van B&W (op 31 mei 2011) lange tijd geen contact meer opgenomen met de gemeente over de koop van grond en de ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw op Amersfoortsestraat 1 en 1b. Zoals in de brief aan de heer Gerrits (op 1 december 2015) wordt aangegeven: 'is er geen vervolg gegeven aan het schetsplan, dat wil zeggen het laten opstellen van een bestemmingsplan. In dat traject zou dan ook een anterieure overeenkomst worden afgesloten.'</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	 <p data-bbox="248 802 1601 831"><i>Figuur: Elektriciteitskastje Stedin (aangeduid met nummer 629) ten opzichte van gewenste ontwikkelingen Hege Vastgoed BV</i></p> <p data-bbox="248 842 1912 959"><i>In het figuur (op de vorige pagina) is de ligging van het elektriciteitskastje (aangeduid met nummer 6291) aangegeven. Dit ligt zo veel mogelijk aan de noordkant van het perceel om mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet te dwarsbomen. In feite heeft deze de breedte van 1 parkeerplaats en kunnen er nog auto's langs.</i></p> <p data-bbox="248 1015 1912 1174">d. Een volgende punt, dat de indiener inbrengt, is het gegeven dat de openbare ruimte in het bijzonder het voetpad in de nabijheid van het hek op het perceel Amersfoortsestraat 1 dusdanig is gewijzigd c.q. verwijderd dat een herontwikkeling van het perceel conform het schetsplan behorende bij het B&W-besluit van 31 mei 2011 niet, althans niet volledig kan worden uitgevoerd. Ook in dit geval concludeert de indiener dat er sprake is van een onbetrouwbare overheid, die kennelijk niet communiceert met zijn burgers c.q. ondernemers in Soesterberg. Zonder enig overleg met de indiener heeft u de openbare ruimte gewijzigd.</p> <p data-bbox="248 1182 1912 1377">Op basis van de hiervoor genoemde argumenten moge het duidelijk zijn dat de indiener van oordeel is dat hij te maken heeft met een overheid die niet te vertrouwen is. Een overheid, die zowel met het vertrouwensbeginsel als met het zorgvuldigheidsbeginsel, alsmede met het gelijkheidsbeginsel het kennelijk niet zo nauw neemt. De indiener zal dan ook een schadeclaim neerleggen bij de gemeente, omdat door de eenzijdige handelingen van de gemeente en het gegeven dat onomstotelijk vaststaat dat tussen de gemeente en de indiener geen enkel overleg heeft plaatsgevonden, de herontwikkeling van het perceel Amersfoortsestraat 1 niet, althans niet volledig tot uitvoering kan worden gebracht</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>conform het schetsplan behorende bij het collegebesluit van 31 mei 2011.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Wanneer indiener 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.</i></p> <p>e. Ladder voor duurzame verstedelijking</p> <p>De indiener is bekend met het gegeven dat relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking o.a. zijn 'bestaand stedenbouwkundig' (samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur opgenomen in artikel 1.1.1 onder h) en 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' opgenomen in artikel 1.1.1 onder punt i).</p> <p>De Ladder voor duurzame verstedelijking is uitsluitend gericht op woningbouw, terwijl onder andere in paragraaf 1.3 (Doelstelling) van het ontwerpbestemmingsplan het volgende wordt gesteld: <i>'Om Soesterberg-Noord goed aan te laten sluiten op de toekomstige woningbouwomgeving en het dorp Soesterberg is het noodzakelijk het gebied zelf te transformeren tot een aantrekkelijker gebied waar wonen en werken meer in evenwicht zijn. Dat kan door bedrijven te verplaatsen of door de (milieu) kinderzones van de bestaande bedrijven te beperken door het treffen van passende (milieu) maatregelen.'</i></p> <p>De indiener is van oordeel dat in het plangebied Soesterberg Noord sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling van zowel woningbouw als bedrijvigheid. De indiener wijst onder meer aan wetgevingszone-wijzigingsgebied 3, de herontwikkeling van het perceel Amersfoortsestraat 1. De indiener is van mening dat in de onderbouwing van de Ladder het aspect bedrijvigheid niet, althans nauwelijks aan de orde is gekomen. De indiener is van oordeel dat in de Ladder niet is ingegaan op de vraag of de toegevoegde bedrijvigheid 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.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>In vergelijking met het bedrijventerrein (Kamer 1) in Soesterberg-Noord verdwijnt er meer bedrijfsoppervlak dan er bij kan komen middels wijzigingsbevoegdheid 3. Het oppervlakte aan bedrijventerrein (terreinen met de bestemmingen 'Woongebied – Soesterberg-Noord' en 'Woongebied-</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Gestapeld') dat transformeert naar woningbouw bedraagt 7.745 m2. Het oppervlakte aan terrein dat kan wijzigingen van 'Wonen', 'Groen-Wijkgroen' en 'Tuin' naar 'Bedrijventerrein' bedraagt 3.256m2.</i></p> <p><i>Aangezien er een groter oppervlakte aan bedrijventerrein verdwijnt dan er bij komt, hoeft de actuele, regionale behoefte niet berekend te worden.</i></p> <p>f. Wetgevingszone/wijzigingsbevoegdheid</p> <p>De indiener is bekend met de voorwaarden over een wetgevingszonewijzigingsbevoegdheid. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 augustus 2011, zaaknr. 200907149/1/R1) is het in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die bestemmingen mogelijk maakt die pas na afloop van de planperiode van tien jaar zullen worden verwezenlijkt. Dit betekent dat de gemeenteraad reeds bij de beoordeling van het bestemmingsplan moet onderzoeken of, kort gezegd, behoefte bestaat aan de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming zoals deze beoogd wordt mogelijk gemaakt te worden in de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Voorts is het - mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden - van belang dat in een wijzigingsbepaling in voldoende mate wordt bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wet ruimtelijke ordening berustende wijzigingsbevoegdheid dient daarom in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.</p> <p>In haar uitspraak van 6 maart 2013 (zaaknr. 201205273/1/R2) heeft de Afdeling bepaald dat de vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd, afhangt van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Voorts is van belang dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan inhoudt dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt geacht. De gemeenteraad dient daarom bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid te onderzoeken of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in beginsel mogelijk is. Daarbij dient onder meer vastgesteld te worden dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.</p> <p>Aan de mogelijkheid tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan zijn dus diverse voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden komen er kort gezegd op neer dat de wijzigingsbevoegdheid moet worden begrensd en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet zijn. Op grond van het bovenstaande is De indiener van mening dat met betrekking tot wetgevingszonewijzigingsgebied niet aan de voorwaarden is voldaan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Gelet op pagina 1 van de zienswijze wordt aangenomen dat dit onderdeel van de zienswijze betrekking heeft op wijzigingsbevoegdheid 3. In artikel 21.7 dat op dit gebied betrekking heeft, is niet bepaald dat van deze wijzigingsbevoegdheid pas na afloop van de planperiode van tien jaar gebruik zal worden gemaakt.</i></p> <p><i>De wijzigingsbevoegdheid maakt de bestemming Bedrijventerrein op de beschreven locatie mogelijk onder de aldaar gestelde voorwaarden. Woningen passen gelet op de visie op het plangebied niet in kamer 3. Ook om deze reden is de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse opgenomen. In de regels is aangegeven wanneer van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt en onder welke voorwaarden. De wijzigingsbevoegdheid heeft ook betrekking op de gronden met de bestemming Wonen. Na wijziging van de bestemming vervalt deze bestemming. Het is niet de bedoeling dat na wijziging woningen aanwezig blijven. De wijzigingsbevoegdheid voldoet aan de criteria die hier aan worden gesteld. Daarnaast sluit de wijzigingsbevoegdheid aan op de ingediende plannen zoals beschreven onder de reactie bij 15.a.</i></p> <p>g. Experimenten Crisis- en herstelwet De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 februari 2016 een aantal bepalingen van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet onverbindend verklaard. Het betreft bepalingen die het voor bepaalde pilotprojecten mogelijk maken om af te wijken van verschillende planologische en milieuregels. De Afdeling heeft geoordeeld dat deze bepalingen in strijd met de Crisis- en herstelwet zijn en buiten toepassing moeten blijven, omdat in het uitvoeringsbesluit niet is vermeld wat de maximaal toegestane tijdsduur van die afwijkingen is. De uitspraak heeft belangrijke gevolgen voor de pilotprojecten, in het bijzonder voor de projecten die werken met een zogenoemd bestemmingsplan met bredere reikwijdte, zoals het bestemmingsplan "Soesterberg Noord".</p> <p>De indiener is net zoals u op de hoogte met het gegeven dat op grond van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) een project bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit uitvoering Chw) kan worden aangewezen als experiment, als dat project bijdraagt aan innovatieve ontwikkelingen, duurzaamheid en aan het bestrijden van de economische crisis. Voor die projecten mag dan worden afgeweken van verschillende in artikel 2.4, eerste lid, van de Chw genoemde wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, de Waterwet, de Wabo, de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Voorwaarde is blijkens artikel 2.4, derde lid, van de Chw dan wel dat in het Besluit uitvoering Chw wordt aangegeven (a) welke afwijking(en) van de wetten zijn toegestaan, (b) de ten hoogste toegestane tijdsduur van die afwijking(en) en (c) de wijze waarop wordt vastgesteld of een afwijking aan haar doel beantwoordt en of de tijdsduur daarvan aanpassing hoeft.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>Oordeel Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State</p> <p>De Afdeling stelt voorop dat tegen een algemeen verbindend voorschrift (zoals artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw) geen beroep kan worden ingesteld, gelet op artikel 8:3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht. De Afdeling kan vanwege de mogelijkheid van exceptieve toetsing echter wel nagaan of een algemeen verbindend voorschrift in strijd is met een hoger wettelijk voorschrift of een algemeen rechtsbeginsel. Dat is wat de Afdeling hier doet.</p> <p>De Afdeling komt tot het oordeel dat in artikel 7c, tweede, zesde en zevende lid, van het Besluit uitvoering Chw niet de ten hoogste toegestane tijdsduur van de hier van belang zijnde afwijkingen is bepaald, zoals wel is voorgeschreven in artikel 2.4, derde lid, aanhef en onder b, van de Chw. Het gebruik kunnen maken van deze afwijkingen is dus, anders dan in de wet is voorgeschreven, niet in tijd beperkt. Dat in artikel 7c, tweede lid, van het Besluit uitvoering Chw wordt vermeld dat de looptijd van het bestemmingsplan is beperkt tot twintig jaar maakt dit niet anders. Volgens de Afdeling is dit een afwijking van de Wro en betreft het niet de ten hoogste toegestane tijdsduur van die wet of andere afwijkingen. De bepalingen in het tweede, zesde en zevende lid zijn daarom onverbindend en niet langer van toepassing.</p> <p>Voor het bestemmingsplan van de gemeente Culemborg loopt het daarom slecht af. De raad kon zich, gelet op de onverbindendheid van de genoemde bepalingen, niet baseren op de experimentele mogelijkheden tot afwijken van planologische en milieuregels. Omdat het bestemmingsplan door de onverbindendheid van artikel 7c, tweede lid, van het Besluit uitvoering Chw gewoon binnen de gebruikelijke wettelijke periode van tien jaar uitvoerbaar moet zijn en de gemeenteraad heeft aangegeven dat dit niet haalbaar is, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het bestemmingsplan 'Spoorzone' vernietigd.</p> <p>Gevolgen andere pilotprojecten</p> <p>Deze uitspraak heeft volgens De indiener belangrijke consequenties voor de andere pilotprojecten die gebruikmaken van artikel 7c. Zij kunnen door de uitspraak ook geen gebruik meer maken van de afwijkingsmogelijkheden die artikel 7c op dit punt bood. In ieder geval niet zo lang het Besluit uitvoering Chw niet voorziet in de maximaal toegestane tijdsduur van die afwijkingen. De indiener concludeert dat het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan door de onverbindendheid van artikel 7c, tweede lid, van het Besluit uitvoering Chw gewoon binnen de gebruikelijke wettelijke periode van tien jaar uitvoerbaar moet zijn. De indiener is dan ook van oordeel dat - mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden - in het betreffende bestemmingsplan niet, althans niet in voldoende mate wordt bepaald op welke wijze de uitvoerbaarheid aannemelijk wordt gemaakt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>De 13e tranche (reparatietranche) is op 5 juli 2016 met terugwerkende kracht in werking getreden. Gelet hierop kunnen bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte weer worden vastgesteld. Overigens is het onderhavige bestemmingsplan uitvoerbaar in 10 jaar. De betreffende bepaling van 20 jaar is dan ook niet van belang voor het onderhavige bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Soesterberg-Noord is ook aangewezen als ontwikkelingsgebied als bedoeld in artikel 2.1 Chw. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de status van ontwikkelingsgebied biedt.</i></p> <p>h. Nieuwe onderwerpen (onderdelen 15.i. en 15.j.) aangevoerd door Guarda Advocaten <i>Reactie gemeente:</i> <i>De onderstaande onderdelen (15.i. en 15.j.) zijn NIET ontvankelijk aangezien dit nieuwe onderwerpen zijn en dus geen aanvulling zijn op de eerder ingediende zienswijze van Hege Vastgoed.</i> <i>In een recente uitspraak van de Raad van State (zie: ECLI:NL:RVS:2016:115) over een wijzigingsplan ex art. 3.6 Wro wordt aangegeven: 'de aanvullende zienswijze heeft betrekking op dezelfde plandelen die [appellant] en anderen in hun tijdig naar voren gebrachte zienswijze hebben bestreden en kan derhalve als een nadere motivering worden aangemerkt. Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitneming'. Ambtshalve zijn de nieuwe onderwerpen wel besproken.</i></p> <p>i. Bestemming aanvullen met detailhandel De indiener wil de bestemming detailhandel opnemen in de wijzigingsbevoegdheid die van toepassing is op het terrein Amersfoortsestraat 1 en 1b. In de inspraaknota van de gemeente wordt gesteld dat hier geen gehoor aan wordt gegeven omdat in de uitwerking van het Masterplan Soesterberg is opgenomen dat het zwaartepunt van detailhandel is gelegen in de Rademakerstraat/Rademakershof. Na bestudering van die uitwerking zie ik echter nergens gemeld dat het 'zwaartepunt' aan detailhandel aan de Rademakersstraat dient te liggen en al helemaal niet dat er dan ook nergens anders plaats in Soesterberg kan zijn voor detailhandel. Die stelling is in het geheel niet ingenomen in de uitwerking. Daarbij is in de uitwerking ook geen enkele afweging gemaakt terzake de (on)wenselijkheid van detailhandel op een bedrijventerrein gelegen aan de Amersfoortsestraat. Dat kan ook niet want de uitwerking stamt van oktober 2010 en het principebesluit omtrent het bedrijventerrein aan de Amersfoortsestraat stamt van 25 mei 2011. De stelling dat het niet wenselijk is om ook kleinschaligere detailhandel te drijven op het te realiseren terrein is niet nader gemotiveerd door de gemeente. In die zin is het ontwerp eveneens in strijd met de motiveringsplicht van art. 3:46 Awb. Cliënte meent juist dat die kleinere detailhandel de diversiteit op het terrein vergroot en de mogelijkheden verbreed waardoor de kans groter is dat de bedrijvigheid op het terrein een goede doorloop heeft. De markt voor volumineuze detailhandel, die het college conform de inspraaknota wel</p>

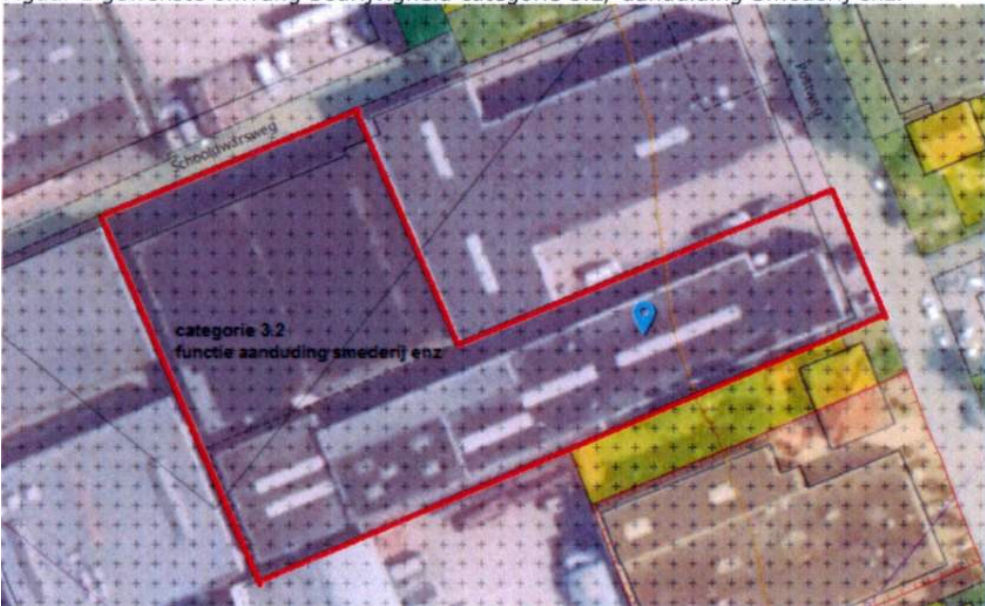
NR.	ZIENSWIJZE
	<p>wenst toe te staan, is niet groot. Tot slot heeft de gemeente in de inspraaknota toegezegd dat de mogelijkheid tot volumineuze detailhandel zou worden opgenomen in de betreffende wijzigingsbevoegdheid, echter art. 21.7 van de bestemmingsplanregels geeft daar in het geheel geen blijk van. Ook in die zin is het ontwerp niet zorgvuldig voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Het bovenstaande onderdeel is geen aanvulling op de zienswijze van Hege Vastgoed en is dus een nieuw onderdeel.</i></p> <p><i>In de zienswijze van Hege Vastgoed wordt NIET aangegeven dat er detailhandel op het perceel Amersfoortsestraat 1 en 1b wenselijk is. Deze aanvulling is dan ook niet ontvankelijk.</i></p> <p><i>Daarbij kan vermeld worden dat detailhandel niet gewenst is op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Volumineuze detailhandel is wel op de zichtlocaties aan de Amersfoortsestraat wel toegestaan. In de wijzigingsbevoegdheid (artikel 21) voor Amersfoortsestraat 1 en 1b wordt opgenomen dat 'detailhandel-volumineus' is toegestaan.</i></p> <p><i>In de Uitwerking Masterplan Soesterberg staat opgenomen dat 'de straat moet ingericht zijn om prettig te kunnen wandelen, winkelen, op een terrasje zitten en erdoor te fietsen. De zuidzijde gaat bestaan uit detailhandel en de noordzijde uit horeca/detailhandel met een ruim verblijfsgebied'. Hieruit spreekt de wens van de gemeente om detailhandel in het centrum van Soesterberg te vestigen.</i></p> <p><i>Daarnaast is in het 'Detailhandelsbeleid 2005-2015 Soest en Soesterberg' (opgesteld door Droogh Trommelen Broekhuis bv), vastgesteld op 29 juni 2006 door de Gemeenteraad, opgenomen dat de Rademakerstraat bedoeld is voor detailhandel met een lokaal verzorgend karakter. In de periferie is alleen volumineuze detailhandel op Wooncenter Soesterberg toegestaan.</i></p> <p><i>Vooruitlopend op het nieuwe retailbeleid van de gemeente Soest wordt in dit bestemmingsplan volumineuze detailhandel toegestaan aan de Amersfoortsestraat in Soesterberg-Noord. Uitbreiding van detailhandel buiten het winkelgebied van de Rademakerstraat is dan ook niet gewenst. In artikel 21.7 zal toegevoegd worden dat 'detailhandel volumineus' is toegestaan.</i></p> <p>j. Woon-werkunits</p> <p>De gemeente heeft aangegeven woningbouw of woon-werkunits in kamer 3, te weten de kamer waar het terrein gelegen aan de Amersfoortsestraat 1 en 1b is gelegen, niet wenselijk te achten. In de toelichting op het ontwerp staat echter vermeld dat: "De percelen Sterrenbergweg 27 en 31 t/m 35 en Amersfoortsestraat 1 zijn bestemd voor 'Wonen'. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden op dit moment voor deze woningen 5 dB(A) ruimere geluidgrenswaarden (55 dB(A) etmaalwaarde ipv 50 dB(A) etmaalwaarde), vanwege de ligging op een bedrijventerrein." Uit de toelichting blijkt dus niet dat de aanwezigheid van woningen, laat staan de aanwezigheid woon-werkunits die aansluiten bij het bedrijventerrein, onwenselijk is op het terrein van cliënte. Cliënte meent dat het hebben van woon-werkunits bijdraagt aan de levendigheid van het gebied, hetgeen in de uitwerking van het masterplan eveneens door de gemeente is betoogd ter zake de Campuszone noord.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Het bovenstaande onderdeel is geen aanvulling op de zienswijze van Hege Vastgoed. In de zienswijze van Hege Vastgoed wordt NIET aangegeven dat er woon-werkunits op het perceel Amersfoortsestraat 1 en 1b wenselijk. Deze aanvulling is dan ook niet ontvankelijk.</i></p> <p><i>Hierbij kan vermeld worden dat de woningen waaraan de indiener verwijst de bestaande woningen aan de Sterrenbergweg zijn. Dit is te lezen in de plantoelichting in paragraaf 5.4 (Bedrijven en Milieuzonering) en te zien op figuur 11 (woningen in Soesterberg-Noord). Er komen dus geen nieuwe woningen bij in Kamer 3.</i></p> <p><i>Daarnaast heeft het College van B&W op 31 mei 2011 ingestemd met het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw en niet met woon-werkunits. Woon-werkunits worden dan ook niet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.</i></p> <p>Conclusie:</p> <p>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.</p> <p>In artikel 21.7 wordt via de wijzigingsbevoegdheid 'detailhandel volumineus' toegestaan.</p> <p>In artikel 21.7 wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd in 10,5 meter (in plaats van 8 meter).</p> <p>In artikel 21.7 worden de afstanden tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afstand tot aan de Stemingweg (westen) dient minimaal 5 meter te bedragen; - de afstand tot aan de bestemming 'Bedrijventerrein' (noorden) dient over een lengte van maximaal 35 meter minimaal 5 meter te bedragen; - de afstand tot aan de Sterrenbergweg (oosten) dient minimaal 10 meter te bedragen en - de afstand tot aan de Amersfoortsestraat (grens bestemmingsplangebied) dient minimaal 5 meter te bedragen.
16.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. De indiener onderschrijft het standpunt dat de beoogde ontwikkelingen t.a.v. woningbouw geen nadelige gevolgen mogen hebben voor de reeds aanwezige functies, waaronder de bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord.</p> <p>De indiener heeft wel zijn zorgen over de vergunde geluidsruimte van zijn bedrijfspanden op de Sterrenbergweg 29,42 en 42a op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle aanwezige en geluidshinder producerende bedrijven op bedrijventerrein Soesterberg-Noord op dit moment binnen de vergunde geluidsruimte en benodigde geluidsruimte blijven (enkele uitzonderingen daargelaten).</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de huidige geluidsruimte die AMvB-bedrijven op dit moment tot hun beschikking hebben veel te ruim gesteld is. De indiener deelt deze opvatting hierover niet. De gemeente stelt ten onrechte dat een inperking van de vergunde geluidsruimte het bestaande bedrijfsleven, waaronder onze bedrijfspanden op de Sterrenbergweg 29,42 en 42a niet treft omdat op dit moment niet van de totaal vergunde geluidsruimte gebruik wordt gemaakt.</p> <p>De indiener is van mening dat een inperking van de bestaande vergunde en benodigde geluidsruimte, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, onze mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding en continuering van ons bedrijf op bedrijventerrein Soesterberg-Noord inperkt. Een inperking van de vergunde geluidsruimte is daarmee strijdig met de garantie in het ontwerpbestemmingsplan dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en vergunde bedrijfsactiviteiten mogen worden beperkt door de bouw van geluidsgevoelige objecten. De indiener acht dit niet wenselijk. Daarnaast is de indiener van mening dat de gemeente niet zonder meer een vergund recht kan inperken. De indiener ziet daarom graag opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat de vergunde en benodigde geluidsruimte niet wordt ingeperkt.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Voor de in de zienswijze genoemde bedrijven zijn de omliggende bestaande woningen bepalend voor de geluidruimte, niet de nieuwe woningen binnen het plangebied of op de voormalige vliegbasis. Voor de betreffende bestaande woningen is nadrukkelijk geregeld, dat die beschouwd blijven worden als liggend op een bedrijventerrein. Dit is met een aanduiding op de verbeelding geborgd. Van een inperking van de toegelaten geluidruimte is dan ook geen sprake.</i></p> <p>b. Als in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen kan worden dat de bestaande vergunde en benodigde geluidsruimte niet wordt ingeperkt, zien we graag opgenomen op welke wijze onze bedrijfspanden een duurzaam toekomstperspectief geboden wordt dat recht doet aan onze huidige ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie onder 18.a.</i></p> <p>c. Naast de omvang van de begrenzing van de activiteiten in oppervlak worden de activiteiten beperkt door een maximum te stellen aan het bebouwingspercentage. De indiener verwacht dat de bestaande legaal toegestane bebouwing wellicht het maximum percentage overschrijdt. Een gevolg daarvan kan zijn dat een aanpassing van een gebouw of een deel van een gebouw niet wordt toegestaan. De indiener dringt er op aan dat naast het te stellen maximum in bebouwingspercentage de omvang legaal toegestane bebouwing blijvend word toegestaan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>Het bouwvlak van de indiener (met de aanduiding 'sbt-slb') heeft een oppervlakte van 2.867m². Het oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt , ten</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 1.965m². Hiermee is dus 68,5% bebouwd van het bouwvlak. Op de verbeelding staat aangegeven dat het bebouwingspercentage maximaal 75% mag bedragen. Hier wordt dus nog niet aan voldaan.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast</p>
17.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Het lijkt erop dat de gemeente in dit plan één doel voor ogen heeft, waarvoor alle andere belangen moeten wijken. Dat doel is het mogelijk maken van woningbouw op een bedrijventerrein waarvoor de belangen van bedrijven moeten wijken. Met een beroep op de Crisis- en herstelwet wordt er geen rekening gehouden met het metaalbedrijf van Meerding. Daarmee wordt geen recht gedaan aan een evenwichtige belangenafweging in de vorm van een goede ruimtelijke ordening. Die afweging vergt een zorgvuldigheid nu de gewenste functie, woningbouw, strijdig is met de invulling en bedoeling van het gebied tot nu toe, namelijk bedrijventerrein.</p> <p>In de afweging moet voldoende rekening worden gehouden met de belangen van de bedrijven, in het bijzonder het belang van Meerding. Het is niet meer dan passend dat Meerding blijvend haar bedrijven te plekke kan voortzetten. Daartoe is het nodig dat Meerding ruimte krijgt om in te spelen op marktomstandigheden. Als die ruimte er niet is dan gaat dat ten koste van de continuïteit van het bedrijf. Meerding is dan niet meer interessant voor marktpartijen en kan dan niet meer efficiënt produceren.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Door middel van dit bestemmingsplan wordt het Masterplan voor Soesterberg juridisch vertaald waardoor woningbouw mogelijk wordt. In tegenstelling tot wat wordt gesteld heeft de gemeente, overeenkomstig de Crisis- en herstelwet waarbij vooruit gelopen wordt op de Omgevingswet, op basis van regelmatig overleg met onder andere Meerding de locatie van Meerding zodanig bestemd dat zo veel als mogelijk rekening wordt gehouden met de huidige bedrijfsvoering van Meerding. Op een zorgvuldige wijze zijn alle betrokken belangen tegen elkaar afgewogen. In het kader van deze belangenafweging én gelet op de goede ruimtelijke ordening is ook rekening gehouden met de belangen van Meerding. Meerding kan haar activiteiten ter plaatse voortzetten onder de voorwaarden zoals in de toelichting en in de regels beschreven. Eventuele uitbreidingsplannen dan wel veranderingen in de activiteiten van Meerding zijn uitsluitend mogelijk indien zij geen belemmering vormen voor de woningbouwontwikkeling. Ook in het geldende bestemmingsplan uit 1995 wordt aangegeven dat het gebied Soesterberg-Noord niet uitsluitend een bedrijventerrein is. Met name Kamer 1 kent ook een groot aantal woonbestemmingen. De Postweg, waaraan het bedrijf gevestigd is, is van oorsprong een woonstraat. Het bedrijf Meerding is, ook in het geldende bestemmingsplan uit 1995, specifiek met een categorie IV aangeduid, afwijkend van de toenmalig beoogde categorie II voor Kamer 2 dat immers beter past bij een gemengde woon-bedrijvenomgeving. De afgewogen belangen hebben mede in die context plaatsgevonden.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>b. Meerding exploiteert een metaalbewerkingsbedrijf dat arbeid en inkomen biedt aan 24 personen. De bedrijven zijn gevestigd aan de Postweg 51 en 57. Meerding heeft meer ruimte nodig dan het ontwerpplan nu toestaat en wel in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none">- het beschikken over voldoende vierkante meters;- flexibiliteit in werktijden;- flexibiliteit in aan- en afvoer van grondstoffen en gereed product. <p>Dit plan voorziet in het inperken van de bedrijfsactiviteiten waardoor een goed metaalbedrijf geen of niet voldoende ruimte krijgt om te blijven bestaan. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot maximaal omgevingscategorie 2. Daardoor kan Meerding het metaalbedrijf niet uitoefenen binnen het eigendom van Postweg 51 en 57. Slechts voor een deel van de bedrijvigheid, het onderdeel Postweg 51 is middels een functieaanduiding de uitoefening van een metaalbedrijf toegestaan.</p> <p>Dit is bijzonder omdat de gemeente op de hoogte is van de eigendomspositie en activiteiten van Meerding. Ook onlangs heeft Meerding dat kenbaar gemaakt in het gesprek met de gemeente gehouden op 17 december 2015. In navolging op dat gesprek heeft ondernemer op aanraden van de gemeente voor deze metaalbewerkingsactiviteiten een milieumelding ingediend.</p> <p>Meerding dringt er op aan om het plan te wijzigen zodat een goed metaalbedrijf ter plekke kan blijven bestaan. Dat houdt in dat er een categorie bedrijvigheid wordt toegestaan tot en met 3.2 of als dat niet mogelijk blijkt in ieder geval een functie aanduiding smederij enz. voor de percelen Postweg 51 en 57.</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p data-bbox="282 268 1182 293">Figuur 1 gewenste omvang bedrijvigheid categorie 3.2/ aanduiding Smederij enz.</p>  <p data-bbox="241 912 456 938"><i>Reactie gemeente:</i></p> <p data-bbox="241 954 1939 1366"><i>Het geldende bestemmingsplan Soesterberg-Noord (uit 1995) laat op de gronden van het perceel Postweg 57 als aangegeven in de zienswijze bedrijven toe tot milieucategorie 2. Het ontwerpbestemmingsplan verandert dit niet, zodat er ten opzichte van het huidig planologisch kader geen sprake is van een inperking. Dit staat los van de eigendomssituatie van de betreffende gronden. Zowel in het bestaande als in het nieuwe plan is het mogelijk om met een omgevingsvergunning gebruik toe te laten uit een hogere milieucategorie, tot maximaal milieucategorie 3.2, mits de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met die van een bedrijf in milieucategorie 2. Met het indienen van een melding op grond van het Activiteitenbesluit kan derhalve niet worden volstaan. Een algemene toelating tot milieucategorie 3.2 betekent een verruiming van de toelating van bedrijvigheid die niet past in de beoogde ontwikkeling van het gebied. Met Meerding Metaal hebben daaromtrent meerdere gesprekken plaatsgevonden in de afgelopen maanden. Het perceel aan de Postweg 57 is in de periode aangekocht (eind 2014 conform Kadaster) nadat bekend was uit het Masterplan dat de omgeving actief kan gaan verkleuren naar een woningbouwbestemming. Inmiddels was er ook een voorbereidingsbesluit (door de Gemeenteraad) genomen om te komen tot het voorontwerpbestemmingsplan.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>c. Naast de omvang van de begrenzing van de activiteiten in oppervlakte worden de activiteiten beperkt door een maximum te stellen aan het bebouwingspercentage. Meerding verwacht dat de bestaande legaal toegestane bebouwing binnen de begrenzing zoals weergegeven in figuur 1 het maximum percentage overschrijdt. Een gevolg daarvan kan zijn dat een aanpassing van een gebouw of een deel van een gebouw niet wordt toegestaan. Meerding dringt er bij u op aan dat naast het te stellen maximum in bebouwingspercentage de omvang legaal toegestane bebouwing blijvend word toegestaan.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Zie reactie onder 17.c.</p> <p>d. Uit het bestemmingsplan en daarmee samenhangende correspondentie blijkt dat de gemeente eisen stelt aan de aan- en afvoerbewegingen en werktijden van het metaalbewerkingsbedrijf. Daarbij geeft de gemeente aan dat Meerding als gevolg van dit plan de nodige maatregelen moet treffen. Meerding wil niet geconfronteerd worden met hogere kosten- door de gemeente in de reactienota begroot op € 20.000,- tot € 90.000,- die nodig zijn om maatregelen te nemen zodat dit bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Deze wijze van besluiten is bezwaarlijk nu de juistheid van het besluit afhankelijk gesteld wordt van een onzekere toekomstige situatie, namelijk het naderhand al dan niet nemen van deze maatregelen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Het uitvoeringsbesluit als hier bedoeld wordt zonder meer genomen en zo spoedig mogelijk. In de toelichting is aangegeven dat voor zover het bedrijf in de huidige situatie voldoet aan BBT (best beschikbare technieken) de kosten van de benodigde maatregelen (BBT+) voor rekening komen van de gemeente. De gemeente heeft hiermee in de exploitatie rekening gehouden.</p> <p>e. Het plan staat op korte afstand van Meerding bij recht woningbouw toe. Gedoeld wordt op het toekennen van de bestemming 'Postweg – Gemengd' waarbij woningbouw op te korte afstand van Meerding wordt toegestaan. Meerding acht de wijze van bestemmen die gecombineerd wordt met het toestaan van een wijzigingsbevoegdheid voor intensievere vorm van bewoning bezwaarlijk. De reden is dat in de afweging onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van Meerding. Die belangen bestaan naast het kunnen produceren van geluidstrillingen en geur het kunnen beschikken over een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Het vigerende plan staat direct naast het bedrijf al woningen toe. Het betreft reeds aanwezige woningen. Uit het geluidrapport blijkt dat ter plaatse kan worden voldaan aan voor gemengd gebied passende geluidgrenswaarden. Van relevante trilling- en geurbelasting is thans geen sprake. Ten aanzien van de ontsluiting en verkeersafwikkeling zijn de reeds aanwezige woningen maatgevend, niet de nieuw toegelaten woningen. Er van uitgaande dat de milieubelasting ten gevolge van Meerding niet zal toenemen en daar ook geen ruimte voor is, is niet in te zien dat het toevoegen van enkele woningen in</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>strijd is met de belangen van Meerding.</i></p> <p>f. De ontsluitingsmogelijkheden zijn op dit moment te beperkt en er wordt op het bestaande wegennet op gezette tijden een beperkte doorstroom ervaren. Dat zal verder onder druk komen te staan bij een toename van woningen en voorgenomen ontsluitingsmogelijkheden. Zo is de gemeente voornemens een fietsbrug aan te leggen. Meerding dringt erop aan dat de ontsluiting en verkeersafwikkeling worden verbeterd en dat deze integraal inclusief het plan voor de fietsbrug worden beoordeeld.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Aangenomen wordt dat met de fietsbrug de nieuwe fietsverbinding tussen de Postweg en de Van der Griendtlaan wordt bedoeld. Deze ontwikkeling valt buiten het bestemmingsplan Soesterberg-Noord. De fietsverbinding maakt deel uit van het project Verdiepte Ligging (N237) Soesterberg dat wordt uitgevoerd door de provincie Utrecht in samenwerking met de gemeente Soest. De aansluiting bij het kruispunt Postweg/Amersfoortsestraat (parallelweg) komt te liggen op een kruispuntplateau. Er worden geen problemen verwacht t.a.v. van de afwikkeling van het verkeer.</i></p> <p><i>Afhankelijk van de inrichting kan een erftoegangsweg een maximale etmaalintensiteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen verwerken. Op basis van het verkeersmodel, dat door de gemeente wordt gehanteerd, is een doorberekening gemaakt van het aantal voertuigen per etmaal na uitbreiding van de transformatie van Soesterberg-Noord en de woningbouwplannen Vliegbasis. Hieruit blijkt dat de maximale etmaalintensiteiten op invalswegen 2.000 tot 3.000 voertuigen bedraagt. Deze aantallen liggen ruim onder de gehanteerde bovengrens. Wij verwachten daarom geen problemen t.a.v. de verwerking van het verkeer in Soesterberg-Noord.</i></p> <p>Conclusie:</p> <p>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
18.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. De indiener (H J. Kleer van het bedrijf 'Hout van Henk') is geïnteresseerd in het stuk grond (dat in de plannen wordt gebruikt als ontsluiting voor de achterliggende woonwijk) om de simpele reden dat met evt. overdracht van dit stuk grond de privacy, toegankelijkheid, en veiligheid (voorkeur van woning en toegang van werkplaats grenst aan deze strook) gewaarborgd blijft. Als tweede reden: Het stedenbouwkundig aanzicht van twee onder 1 kap woningen met eigen oprit, wordt hiermee gecontinueerd en komt het kwaliteitsbeeld van deze straat ten goede.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De gemeente is niet bereid om het stuk grond nu te verkopen. Het is een belangrijke schakel om uitvoering te geven aan de stedenbouwkundige visie.</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p>b. De indiener geeft aan dat vanuit gemeentezijde onderzocht is of er voldoende afstand tussen mijn erfgrans en een hindergevoelig object gecreëerd wordt waarbij ik de afstand van 30 m hanteer. Gemeente stelt dat 'dit kan'. Waar vindt de indiener de borging hiervan terug in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan? Dit onbestemde gevoel komt vooral voort uit stedenbouwkundige schetsjes over een eventuele invulling van het Ridder terrein. In één van deze schetsen staat een woning direct aangrenzend aan het bedrijfspand gepland, waar het nodige geluid geproduceerd wordt. Ook al zou er sprake zijn van een eventuele specifieke aanduiding 'bouwbedrijf' of in later stadium "Hout van Henk" lijkt dit mij het welbekende "Kat op 't spek binden", betreft evt. overmatige geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen. Graag ontvangen de indieners hier meer duidelijkheid over.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Uitgangspunt is dat dit aannemersbedrijf geschikt is voor functiemenging, dit mede vanwege de ligging tussen bestaande woningen en derhalve het geluid van de werkzaamheden 'binnen de poort' houdt. De richtafstand van 30 meter is dan niet van toepassing. De nieuwe woningen komen achter de werkplaats te liggen. Bij het voldoende dicht houden van de werkplaats en een deugdelijke bouwkundige constructie, alsmede er van uitgaande dat een groot deel van de werkzaamheden op locatie (bij de bouwplaats) worden uitgevoerd, zal het mogelijk moeten zijn dit bedrijf zonder geluidoverlast bij woningen in werking te hebben.</i></p> <p>c. De indieners hebben vragen over de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf'. Onlangs zijn er gesprekken geweest op het gemeentehuis over deze aanduiding en het doorgeven van deze aanduiding. De toezeggingen destijds zien de indieners graag verwerkt in de conclusie, of in het bestemmingsplan. Als geheugensteun: op de verbeelding krijgt de Veldmaarschalk Montgomeryweg 51 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf' zolang het perceel eigendom is van de huidige bewoners en bijbehorend bouwbedrijf. Bij de verkoop van perceel aan de indiener van deze zienswijze (dhr HJ. Kleer) zal de aanduiding naar 'specifieke vorm van wonen - Meubel en interieurbouw' omgezet worden. H.J. Kleer wil daar het daar zijn (hobbymatig) bedrijfje 'Hout van Henk' daar vestigen. Met dit kleinschalig bedrijfje maakt de indiener op maximaal 2 dagen per week meubels van hout. Hiernaast is de indiener in dienst bij een consultancy bedrijf in business intelligence, voor 32 uur per week.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Om het hobbymatige bedrijfje 'Hout van Henk' mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord zal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf' (sw-bb) uitgebreid worden naar 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf en meubel- en interieurbouw' (sw – bbmi)'. In de planregels wordt opgenomen dat wanneer het bouwbedrijf verdwijnt deze niet meer terug mag komen. Er is dan alleen nog een 'meubel- en interieurbouw' toegestaan.</i></p> <p>Conclusie:</p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.</i></p> <p><i>Op de verbeelding en in artikel 12.1 onder i wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf' (sw-bb) gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf en meubel- en interieurbouw' (sw – bbmi);</i></p> <p><i>In artikel 12 wordt in de planregel opgenomen dat wanneer het bouwbedrijf verdwijnt deze niet meer terug mag komen en dat alleen nog maar 'meubel- en interieurbouw' is toegestaan.</i></p>
19.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Het voornemen bestaat om op drie locaties in Soesterberg-Noord gestapelde woningen of kantoren te plaatsen, één van de locaties die parallel loopt met de Koppenlaan, veroorzaakt onrust bij de indieners. De indieners stellen dat er in plaats van een toename van het woongenot door de overkluizing van de N237 sprake zal zijn van het verliezen van de privacy en de vrije zichtlijnen.</p> <p>De doelstelling van de overkluizing van de N237 bij Soesterberg was het samengaan van Soesterberg-Noord met de rest van Soesterberg. Door het plaatsen van hoogbouw parallel aan de N237 ontstaat er een 'nieuwe muur'. Een dorps karakter wordt door hoogbouw zeker niet gecreëerd en zal eerder een sterke afbreuk hebben voor Soesterberg als dorp. Tevens zou het volgens de plannen het idee zijn om Soesterberg een wat mooiere uitstraling te geven, een hoog gebouw past niet in deze plannen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Zie reactie onder 11.a. en 12.j.</i></p> <p><i>Daarnaast is er in de huidige situatie feitelijk geen sprake van vrije zichtlijnen vanuit de bestaande woningen, door de aanwezigheid van schuttingen, bijgebouwen en bomen. Verder is de afstand tussen de woningen aan de Koppenlaan en de 'landmarks' aanzienlijk (ruim 40 meter van perceelgrens tot perceelgrens). Tussen de bestaande woningen en de 'landmarks' komt bovendien een park.</i></p> <p>b. Voor een eerder plan van betaalbare hoogbouw, locatie oude dorps huis, was weinig animo. We hebben sterke twijfel of er wel behoefde is aan nieuwe hoogbouw in Soesterberg. Het aanbod van stapelwoningen in Soesterberg op Funda is momenteel naar verhouding al erg hoog. Tot slot willen wij benadrukken dat we woonbestemming, zelfs in gematigde hoogbouw tot een hoogte gelijk aan de huidige bebouwing, toejuichen. In de juiste massa en uitstraling zal dit zeker bijdragen aan een aantrekkelijker Soesterberg.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De Stec Groep heeft voor het onderhavige bestemmingsplan de 'Laddertoets Soesterberg Noord' opgesteld. Deze laddertoets is samengevat in hoofdstuk 5.15 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en opgenomen als bijlage 18 bij de plantoelichting. Uit deze laddertoets blijkt dat er in zowel kwantitatief</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>(hoeveelheid woningen) als kwalitatief (grondgebonden en gestapelde woningbouw) opzicht sprake is van een actuele behoefte in de regio.</i></p> <p>Conclusie: Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
20	<p>Zienswijze:</p> <p>De indiener is er van op de hoogte dat het ontwerpbestemmingsplan van 31 maart t/m 11 mei 2016 ter inzage heeft gelegen en hier is regelmatig over gecommuniceerd door de gemeente Soest. Door familiale omstandigheden (ziekte en overlijden) heeft het leven van de indiener een tijdje op zijn kop gestaan en heeft het bestemmingsplan even geen rol gespeeld in het leven. Nu heeft de indiener heeft de reeds eerder gemaakte (bouw)plannen weer opgepakt.</p> <p>Op het perceel aan de Amersfoortsestraat 9 in Soesterberg staat nu een bungalow waar de vader van de indiener woont. Op dit perceel wil de indiener graag een dubbelwoonhuis realiseren zodat de zus van de indiener met haar gezin bij haar vader kan komen gaan wonen.</p> <p>Het is de bedoeling dat het ruime perceel van +/- 1700m² gesplitst wordt in twee percelen van +/- 850m² en er een ruime rietgedekte dubbel woonhuis terug wordt geplaatst. In de bijlage is een voorbeeld van de woning gevoegd die zij graag willen realiseren. Het is de bedoeling dat dit een royale uitstraling krijgt op een ruim perceel. Aangezien er nu een bungalow staat zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast naar een ander type bebouwing. Gezien de breedte (33 meter) van het perceel is het de bedoeling dat er ook twee garages tussen de woningen in komen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>Aangezien het een groot perceel (breedte circa 40 meter en lengte circa 50 meter) is, is hier voldoende ruimte voor een dubbelwoonhuis (twee halfvrijstaande woningen). In het bestemmingsplan nemen we een wijzigingsbevoegdheid op 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5' waarin we aangeven dat de vrijstaande woning omgezet mag worden in twee halfvrijstaande woningen op een bouwvlak met een lengte van 20 meter en breedte van 12 meter. Daarnaast mag de maximale goothoogte 4 meter bedragen en de maximale bouwhoogte 8 meter bedragen. In de 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5' nemen we ook op de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens minimaal 9 meter moet zijn. En de afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de openbare weg moet minimaal 7 meter zijn. Er is wel eerst een stedenbouwkundige verkaveling nodig die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, voordat tot wijziging kan worden overgegaan.</i></p> <p><i>Verder moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in</i></p>

NR.	ZIENSWIJZE
	<p><i>de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien.</i></p> <p><i>Ook moet met onderzoeken worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat.</i></p> <p><i>Tenslotte moet de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aantonen dat wordt voldaan aan de hier genoemde voorwaarden en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan is onderdeel van het plan.</i></p> <p>Conclusie:</p> <p><i>Het bestemmingsplan-plus wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.</i></p> <p><i>Op de verbeelding wordt het perceel Amersfoortsestraat 9 aangeduid als 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5'.</i></p> <p><i>In de planregels wordt toegevoegd: 'artikel 21.9'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5'</i></p> <p><i>Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen [vrij (vrijstaand) en 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding [tae] (twee-aaneen) waar maximaal 2 grondgebonden halfvrijstaande woningen worden toegestaan en waarbij de volgende regels in acht moeten worden genomen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a. het bepaalde in de artikelen behorende bij de bestemmingen 'Wonen' van toepassing is;</i> <i>b. maximaal 2 grondgebonden woningen, uitgevoerd als bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter;</i> <i>c. de afstand van de nieuw te realiseren hoofdgebouwen op de hoeken tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 9 meter te bedragen;</i> <i>d. de breedte van de hoofdgebouwen mag maximaal 20 meter bedragen;</i> <i>e. de diepte van de hoofdgebouwen mag maximaal 12 meter bedragen;</i> <i>f. het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld;</i> <i>g. aan de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan;</i> <i>h. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;</i> <i>i. door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;</i> <i>j. alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan;</i> <i>k. er dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan;</i> <i>l. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap,</i>

Nota van zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

NR.	ZIENSWIJZE
	<i>natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn.</i>

2 Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden alle wijzigingen samengevat. In de eerste tabel zijn de wijzigingen samengevat naar aanleiding van ingekomen zienswijzen van bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden. In de tweede tabel staan de ambtelijke wijzigingen samengevat. Dit zijn 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 zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijze	Wijziging in:	Wijziging
3.a.	plantoelichting	De toepassing van artikel 2.3 lid 4 Chw wordt in de plantoelichting verwerkt.
3.a.	Bijlagen bij plantoelichting	De geluidsrapportage van LBP-Sight uit februari 2015 wordt voor de aangepaste geluidsrapportage en de geluidsrapportage van LBP-Sight uit juli 2016 wordt toegevoegd als bijlage van de plantoelichting.
3.e.	plantoelichting	Er zijn geen maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit nodig in verband met de maximale geluidniveaus van personenauto's in de avond. De plantoelichting wordt hierop aangepast.
3.f.	Planregels	Artikel 3.4 onder c wordt als volgt aangepast: 'In afwijking van het gestelde onder b. geldt voor het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 onder b (Specifieke vorm van bedrijventerrein - elektromotoren- en generatorfabriek (sbt-egf), dat de geluidbelasting vanwege dat gebruik in het gebied op een afstand van meer dan 30 meter ten noorden en westen van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - elektromotoren- en generatorfabriek (sbt-egf)', voor zover gelegen buiten de 50 dB(A) contour van de Elektromotoren- en generatorfabriek, niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.'
3.g.	plantoelichting	In hoofdstuk 6.9 wordt toegevoegd: 'Uitvoeringstermijn bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte

		<p>Op grond van artikel 7c lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt, in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, niet binnen een periode van tien jaar maar binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Dit is ook in paragraaf 6.2 als mogelijkheid verwoord.</p> <p>De gemeente heeft als doel om dit bestemmingsplan in 10 jaar uit te voeren. Gelet hierop is er vooralsnog geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid dit bestemmingsplan binnen een periode van twintig jaar opnieuw vast te stellen.'</p>
10.a	Planregels	<p>Aan artikel 8 wordt '8.5 Afwijken van de gebruiksregels: Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 onder a. en 8.2.1 en ten behoeve van het doelmatig functioneren van De Ridder ondergeschikte wijzigingen toelaten in het gebruik en de bebouwing, mits wordt aangetoond dat de milieubelasting in het algemeen niet toeneemt en de geluidcontouren in het bijzonder niet verandert. Deze omgevingsvergunning heeft geen invloed op het moment van verkleuring als bedoeld in 8.4.1.' toegevoegd.</p>
13.b	Planregels	<p>Artikel 21.5 onder e.: 'het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen groen met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld' wordt gewijzigd in</p> <p>'het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld.</p>
13.b	Planregels	<p>Artikel 21.5 onder j. 'de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het ruimtelijke onderbouwing te zijn' wordt gewijzigd in</p> <p>Artikel 21.5 onder k. 'de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het</p>

Nota van zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

		<p>oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn'.</p>
13.h	Plantoelichting	<p>In hoofdstuk 6.9 wordt toegevoegd:</p> <p>'Uitvoeringstermijn bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte</p> <p>Op grond van artikel 7c lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt, in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, niet binnen een periode van tien jaar maar binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Dit is ook in paragraaf 6.2 als mogelijkheid verwoord.</p> <p>De gemeente heeft als doel om dit bestemmingsplan in 10 jaar uit te voeren. Gelet hierop is er vooralsnog geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid dit bestemmingsplan binnen een periode van twintig jaar opnieuw vast te stellen.'</p>
15.a.	Planregels	<p>In artikel 21.7 onder c. wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd in 10,5 meter (in plaats van 8 meter).</p>
15.b.	Planregels	<p>In artikel 21.7 onder d. worden de afstanden tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none">- de afstand tot aan de Stermerdingweg (westen) dient minimaal 5 meter te bedragen;- de afstand tot aan de bestemming 'Bedrijventerrein' (noorden) dient over een lengte van maximaal 35 meter minimaal 5 meter te bedragen;- de afstand tot aan de Sterrenbergweg (oosten) dient minimaal 10 meter te bedragen en- de afstand tot aan de Amersfoortsestraat (grens bestemmingsplangebied) dient minimaal 5 meter te bedragen.
15.h.	Planregels	<p>In artikel 21.7 onder b. wordt via de wijzigingsbevoegdheid 'detailhandel volumineus' toegestaan.</p>
18.c	Verbeelding en planregels	<p>Op de verbeelding en in artikel 12.1 onder i wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf' (sw-bb) gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – bouwbedrijf en meubel- en interieurbouw' (sw – bbmi)'.</p>

		In artikel 12 wordt de planregel opgenomen dat wanneer het bouwbedrijf verdwijnt deze niet meer terug mag komen alleen en dat alleen nog maar 'meubel- en interieurbouw' is toegestaan.
20	Verbeelding en planregels	<p>Op de verbeelding wordt het perceel Amersfoortsestraat 9 aangeduid 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5'. In de planregels wordt toegevoegd ' 21.9 wetgevingszone – wijzigingsgebied 5.</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen [vrij] (vrijstaand) en 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding [tae] (twee-aaneen) waar maximaal 2 grondgebonden halfvrijstaande woningen worden toegestaan en waarbij de volgende regels in acht moeten worden genomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het bepaalde in de artikelen behorende bij de bestemmingen 'Wonen' van toepassing is; b. maximaal 2 grondgebonden woningen, uitgevoerd als bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter; c. de afstand van de nieuw te realiseren hoofdgebouwen op de hoeken tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 9 meter te bedragen; d. de breedte van de gezamenlijke hoofdgebouwen mag maximaal 20 meter bedragen; e. de diepte van de hoofdgebouwen mag maximaal 12 meter bedragen; f. het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld; g. aan de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan; h. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien; i. door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat; j. alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan; k. er dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan; l. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn.'

Nota van zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

In onderstaande is een opsomming opgenomen van de **ambtelijke** aanpassingen.

Wijziging in:	Wijziging
Planregels	Aan artikel 1.35 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt toegevoegd ' motorfietsen '.
Planregels	Aan artikel 3.1. onder e. wordt ' tot een maximum van 10% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing waarbij waarbij de maximale brutovloeroppervlakte aan detailhandel in één gebouw niet meer mag bedragen dan 150 m²; ' toegevoegd.
Planregels	Artikel 3.4 sub b wordt als volgt aangepast: b. de geluidsbelasting van een inrichting in de zin van artikel 1.1 derde lid Wet milieubeheer mag niet meer bedragen dan 45 dB(A) etmaalwaarde op een afstand van: <ol style="list-style-type: none">1. 15 meter ten noorden van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Batenburgweg;2. 15 meter ten westen van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Sterrenbergweg (tot aan de aansluiting met de Stemerdingweg) en;3. 15 meter ten noorden van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Stemerdingweg.
Planregels	Uit artikel 4.1 wordt ' autohandel en reparatiebedrijf behorend tot categorie B ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - autohandel- en reparatiebedrijven (sgd-arb) ' verwijderd.
Planregels	Aan artikel 8.1 onder b wordt ' autohandel en reparatiebedrijf behorend tot categorie B ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - autohandel- en reparatiebedrijven (sgd-arb) ' toegevoegd.
Planregels	In artikel 9.3.2 wordt het volgende sublid: 'de geluidsbelasting van een inrichting in de zin van artikel 1.1 derde lid Wet milieubeheer voor zover toegelaten op grond van artikel 9.1 onder b., mag niet meer bedragen dan 45dB(A) etmaalwaarde op een afstand van: <ol style="list-style-type: none">1. 15 meter ten westen van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Sterrenbergweg (tot aan de aansluiting met de Stemerdingweg) en2. 15 meter ten noorden van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Stemerdingweg' toegevoegd.

Nota van zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan-plus 'Soesterberg-Noord'

Planregels	Aan artikel 19.4 wordt 'lid c. de aanduiding 'geluidzone - industrie NKS' vervalt van rechtswege indien geen 'kunststofverwerkend bedrijf, als bedoeld in artikel 4.1 onder b meer is gevestigd op de aangrenzende gronden' toegevoegd.
Planregels	Aan artikel 21.5 onder j., artikel 21.6 onder j, artikel 21.7 onder i. en artikel 21.8 onder f. wordt 'er dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan' toegevoegd.
Planregels	Artikel 21.6 onder c. 'binnen de bestemming 'Wonen' (hoek Veldmaarschalk Montgomeryweg – Amersfoortsestraat) en 'Kantoor' (hoek Postweg – Amersfoortsestraat) mag de bouwhoogte van de gestapelde woningen niet meer bedragen dan 18 meter' wordt gewijzigd in Artikel 21.6 onder c. 'binnen de bestemming 'Wonen' (hoek Veldmaarschalk Montgomeryweg - Amersfoortsestraat) mag de bouwhoogte van de gestapelde woningen niet meer bedragen dan 18 meter' en Artikel 21.6 onder d. binnen de bestemming 'Kantoor' (hoek Postweg - Amersfoortsestraat) mag de bouwhoogte van de gestapelde woningen niet meer bedragen dan 15 meter'.
Planregels	Artikel 21.6 onder f., artikel 21.7 onder e. en artikel 21.8 onder b. 'het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen groen met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld' wordt gewijzigd in 'het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld.
Planregels	Artikel 21.6 onder k., artikel 21.7 onder j en artikel 21.8 onder g. 'de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van

	<p>het ruimtelijke onderbouwing te zijn' wordt gewijzigd in</p> <p>'de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn'.</p>
Planregels	<p>Aan artikel 21.7 lid a wordt 'waarbij alleen bedrijven zijn toegestaan van categorie 1 tot en met 3.1 zoals vermeld in Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de planregels' toegevoegd.</p>
Plantoelichting	<p>Hoofdstuk 6.2 wordt aangescherpt.</p>
Plantoelichting	<p>In hoofdstuk 6.5 wordt</p> <ul style="list-style-type: none"> • woningbouw in Soesterberg-Noord en op de voormalige vliegbasis valt binnen de geluidscontour van het bedrijf De Ridder; • woningbouw in Soesterberg-Noord valt binnen de geluidscontour van de bedrijven NKS, DMF en Meerding Metaal en • woningbouw op de voormalige vliegbasis valt binnen de geluidscontour van de bedrijven Sita en Elma; <p>gewijzigd in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nieuw te bouwen woningen in Soesterberg-Noord en op de voormalige vliegbasis vallen binnen de 50 dB(A) de geluidscontour van het bedrijf De Ridder; • nieuw te bouwen woningen in Soesterberg-Noord vallen binnen de 50 dB(A) geluidscontour van de bedrijven NKS, DMF en Meerding Metaal en • nieuw te bouwen woningen op de voormalige vliegbasis vallen binnen de 50 dB(A) geluidscontour van de bedrijven Sita en Elma.
Plantoelichting	<p>Hoofdstuk 6.6 wordt aangevuld met maatregelen op grond van artikel 2.3 Chw voor wat betreft Sita en NKS.</p>