

Nota van zienswijzen
[ELMA-terrein]

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van wijzigingen.....	8

1. Inleiding

Vanaf 11 januari 2023 tot en met 15 maart 2023 heeft ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan "Voormalig ELMA-terrein" ter inzage gelegen. Dit is langer dan 6 weken omdat de termijn eenmaal is verlengd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel voormalig Elma-terrein. Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij zienswijzen ontvangen.

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

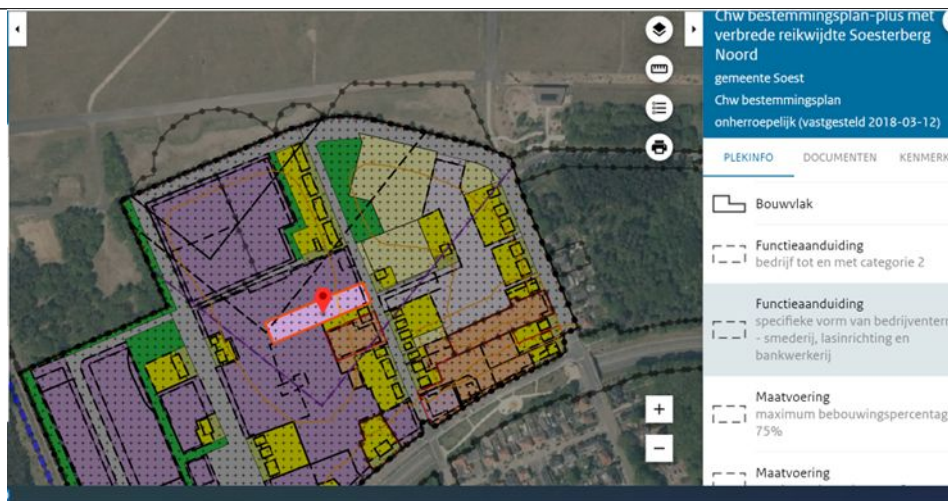
2. Zienswijzen

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

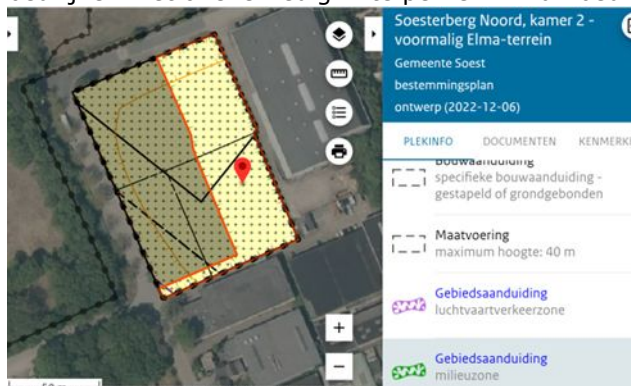
Nr.	Naam	Adres	Zaaksysteem	Postcode	Plaats
01	Anoniem persoon		478507		Soesterberg
02	Anoniem bedrijf 2 en persoon		502690		Soesterberg
03	Anoniem stichting		480646		Bilthoven/Zeist
04	Anoniem bedrijf 1 en familie		500766		Soesterberg

Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	ZIENSWIJZE 478507
1.	Zienswijze: De hoogbouw van 18-20 meter die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is te hoog. Reactie gemeente: - Het ontwerp is passend in de gebiedsvisie voor de transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw in Soesterberg Noord die recent is vastgesteld voor de transformatie van Soesterberg Noord. Daar kiest de gemeente ervoor om de lijn die is ingezet met de appartementen in kamer 1 van Soesterberg Noord hier voort te zetten. - De uitstralingseffecten van het gebouw zijn vergelijkbaar met die van de appartementengebouwen die in kamer 1 van Soesterberg Noord staan. Deze gebouwen worden niet als storend ervaren. - Stedenbouwkundig zijn er daarom geen bezwaren tegen deze hoogte. Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen van bestemmingsplan.
2.	Zienswijze 502690 De zienswijze is globaal als volgt: - De metaalbewerkingsactiviteiten van het metaalbedrijf zijn niet blijvend geborgd; - Het ontbreekt aan afdoende ontwikkelingsruimte; - Er worden activiteiten toegestaan die het metaalbedrijf beperken; - Het metaalbedrijf wordt gedwongen (kostbare) maatregelen te treffen. - Het metaalbedrijf wil ook maatwerkvoorschriften voor de levering van stikstof, aanlevering 2x per week à dat maakt geluid. Maatwerkvoorschriften worden verleend en in orde gemaakt, maar er wordt door de gemeente geen uitbreiding van een milieucategorie mogelijk gemaakt. Reactie gemeente - Het perceel van het metaalbedrijf is niet gelegen in het onderhavige bestemmingsplangebied, maar net daar buiten. Het metaalbedrijf is gelegen in een bestemming die maximaal milieucategorie 2 toestaat in het "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord". Op een deel van het perceel is met een aanduiding ook een lasbedrijf toegestaan met een hogere milieucategorie (3.2). Zie afbeelding hieronder.



- De afstand tussen de bedrijfsbestemming van het metaalbedrijf en het deel met hogere milieucategorie en de woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan is gezien de typering als gemengd gebied afdoende onderzocht en onderbouwd in de paragraaf over (bedrijven)milieuzonering. Zie paragraaf 8.8 en het kaartje op bladzijde 65. Voor het gebied waar eventueel geluidsoverlast ontstaat is specifiek voor dit doel een zonering opgenomen waar geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan. Deze milieuzone is opgenomen om de omringende bedrijven niet onevenredig in te perken in hun bedrijfsvoering.



- Er zijn ook geen lopende procedures aan de orde om de planologische gebruiksmogelijkheden voor het metaalbedrijf op de locatie te verruimen. Dit is ook niet wenselijk in het kader van de gebiedsvisie voor het bedrijventerrein Soesterberg Noord en de hierin opgenoemde transformatie naar woningbouw.
- De afspraken rondom maatwerkvoorschriften in het verleden worden gehonoreerd. Gemeente en het metaalbedrijf zijn hier nog mee bezig. De maatwerkvoorschriften vormen geen belemmering voor voorliggend plan. De maatwerkvoorschriften zijn nodig voor een woning aan de Postweg die niet in het onderhavige plangebied ligt. Deze maatwerkvoorschriften zijn mogelijk omdat het laden en lossen incidenteel is, levering tijdens de normale werkuren plaatsvindt en dat de omringende gebouwen ook voldoende afschermende werking hebben.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze Stichting 480646

Argument 1: dit bestemmingsplan moet rekening houden met de ontwikkeling van Soesterberg Noord, Vliegbasis en Sortie 16, om de samenhangende effecten op natuurwaarden inclusief beschermde soorten, verkeersontsluitingen en het aansluitend stedenbouwkundig plan te kunnen overzien.

Reactie gemeente:

- Dit bestemmingsplan houdt de structuur van de 'kamers' en omliggende wegenstructuur in stand. Er is dus geen sprake van aantasting van de historische structuren.
- Omdat de uiteindelijke opzet voor het ELMA-terrein nog niet bekend is, is uitgegaan van de maximale invulling. In hoofdstuk 4.2 is onderbouwd dat de nieuwe opzet maximaal leidt tot circa 470 voertuigbewegingen per werkdag. In de oude situatie was dat gemiddeld 503 bewegingen. Er is dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen in het gebied.
- In de onderzoeken voor de plannen van de vliegbasis is rekening gehouden met de huidige bedrijfsbestemming van het perceel. Die onderzoeken laten zien dat er geen belemmeringen zijn.
- Voor Soesterberg Noord is recent wel een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is echter een visie voor de middellange termijn. Initiatiefnemers in dit gebied moeten zelf de haalbaarheid daarvan onderzoeken.
- Het plan past dus al in de huidige wegenstructuur en binnen de onderzoeken die zijn gedaan voor de vliegbasis. Er is dus geen belemmering om vooruit te gaan met de ontwikkeling van dit gebied.
- Conclusie is dat in de onderzoek die gedaan is al voldoende rekening is gehouden met de maximale invulling.

Argument 2: Er moet zorgvuldig worden omgegaan met mogelijke uitstralingseffecten op aangrenzende natuurgebieden en in het bijzonder de Vliegbasis, inclusief aanwezige bomen en beschermde soorten. De wijk zou gasvrij, en zelfs 'natuurpositief' moeten worden ontworpen.

Reactie gemeente:

Er is een bomeneffectanalyse uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Ook uit het ecologisch onderzoek zijn geen natuurwaarden aan de orde gebleken. In de nadere planuitwerking wordt rekening gehouden met wet- en regelgeving rondom duurzaamheid, waaronder het convenant duurzaam bouwen, dat de gemeente en de huidige eigenaar de OMU beiden hebben ondertekend, waarbij gasloos bouwen een van de uitgangspunten is. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en circulariteit, zoals reeds toegelicht in paragraaf 8.9 van het bestemmingsplan.

Argument 3: In de toelichting staat per abuis nog vermeld dat de bouwvrijstelling aan de orde is. Deze is niet meer van toepassing, gezien de Uitspraak van de Raad van State in de zogenaamde Porthos-zaak.

Reactie gemeente:

De toelichting wordt op dit punt aangepast. Er is nieuw onderzoek gedaan inclusief de bouwfase. Hieruit blijkt dat het plan voldoet. De zinsnede wordt daarom verwijderd en er wordt vermeld dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn doorgerekend en dat er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuurgebieden.

Conclusie

De toelichting wordt aangepast voor het onderdeel stikstof (aanvulling met bouwfase/ aanlegfase).

Argument 4: Op het Elmaterrein dient voor laagbouw te worden gekozen om uitstralingseffecten op de Vliegbasis te beperken, gestapelde woningbouw dient rond de kern van Soesterberg te worden geconcentreerd.

Reactie gemeente:

- Het verzoek is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. Het is ook passend in de gebiedsvisie voor de transformatie van het bedrijventerrein die thans in ontwikkeling is voor Soesterberg Noord, waar we de lijn die is ingezet met de appartementengebouwen uit kamer 1 doorzetten in dit plan.
- De uitstralingseffecten van het gebouw zijn vergelijkbaar met die van de appartementengebouwen in kamer 1 van Soesterberg Noord. Ons zijn daar geen nadelige effecten van bekend.
- Tot slot is er nog enige extra afschermende werking van de nieuw te bouwen vliegbasiswijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 5: Er moet rekening worden gehouden met de karakteristieke vakkenstructuur van de Wegh der Wegen

Reactie gemeente:

- Het plan past in de bestaande vakkenstructuur. Deze structuur wordt niet aangetast, het plan blijft binnen de huidige grenzen. Aan de noordzijde van het perceel wordt bovendien een of twee appartementengebouwen gerealiseerd die in het groen staan. Hiermee versterken we het groene karakter.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 6:

Mogelijk kan de wijze waarop met name de luchtvaartverkeerszones zijn weergegeven tot verwarring leiden.

Reactie gemeente:

- We adviseren het plan te bekijken via ruimtelijkeplannen.nl, waarop het beter zichtbaar is dan op een pdf. Er wordt aangesloten bij de gemeentelijke systematiek. In combinatie met de aangrenzende bestemmingsplan is het nodig om deze systematiek vast te houden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 7: Op pagina 26 van de toelichting staat per abuis genoemd dat er sprake is van een bijlage bij de regels met stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Reactie gemeente:

- De toelichting wordt op dit punt aangepast. Deze zinsnede wordt geschrapt. De randvoorwaarden zijn direct opgenomen in de toelichting.

Conclusie

Deze zinsnede wordt geschrapt in de toelichting

Argument 8: duurzaamheid moet verder worden uitgewerkt.

Reactie gemeente:

- De uitwerking van het milieuaspect "duurzaamheid" vindt plaats in de nadere planuitwerking. Dit gebeurt in nadere planuitwerking met de toekomstig

	eigenaar/ontwikkelaar. Conclusie Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Argument 9:: Er moet worden gewacht op de bredere gebiedsvisie van de gemeente Soest. Reactie gemeente: Zie de reactie op argument 1. Conclusie Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	Zienswijze bedrijf 2 (het betreft hier twee identieke zienswijzen) nr. 500766 De zienswijze is globaal als volgt: Het perceel en de belangen van de familie en BMU is onvoldoende meegenomen in de plannen Reactie gemeente Het is niet bekend of en zo ja welke plannen er op de locatie van de inspreker zijn beoogd. De familie/het bedrijf bezit daar alleen een perceel met een weg. Daarmee is het niet mogelijk om deze plannen in ogenschouw te nemen. Bovendien dient hiervoor eerst een aparte beoordeling op haalbaarheid en wenselijkheid te worden gedaan, en dient te zijner tijd een separate planologische procedure plaats te vinden. Voor de inrichting van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord is thans ook een visie in voorbereiding, waar meerdere participatiemomenten zijn geweest. Deze visie had meerdere moment om mee te denken over de toekomstige inrichting van Soesterberg Noord. Conclusie Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast inzake de stikstofberekening in de bouw- en aanlegfase. Ook wordt de zin geschrapt waarin wordt verwezen naar een stedenbouwkundige bijlage. Dit heeft verder geen consequenties voor de regels van het bestemmingsplan.