

Nota van zienswijzen  
en ambtshalve wijzigingen

**Birkstraat 144**

Gemeente Soest  
Afdeling Ruimte

## Inhoudsopgave

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                | <b>3</b> |
| <b>2. Zienswijzen.....</b>               | <b>4</b> |
| <b>3. Overzicht van wijzigingen.....</b> | <b>8</b> |

## **1. Inleiding**

Vanaf 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 heeft ten behoeve de functiewijziging van het perceel behorende bij Birkstraat 144 het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 144 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij een zienswijze 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:

| Nr. | Naam | Adres | Postcode | Plaats |
|-----|------|-------|----------|--------|
| 01  |      |       | 3768 HP  | Soest  |

De zienswijzen is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. In deze nota is de zienswijze als bijlage opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

| Nr. | ZIENSWIJZE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <p><b>Zienswijze:</b></p> <p>"1. Inleiding.</p> <p>Mijn zienswijze is gebaseerd op het rapport van Rho adviseurs. Als omwonende (directe buurman) meen ik de volgende punten onder de aandacht te moeten brengen om tot een voor alle omwonenden acceptabel bestemmingsplan te komen. E.e.a. is mede gebaseerd op mijn ervaringen met de initiatiefnemers sinds het plangebied in hun eigendom is gekomen.</p> <p>2. Huidig bestemmingsplan.</p> <p>Het huidige bestemmingsplan voorziet in een 'Bedrijf' met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – machinereparatiebedrijf en de bestemming 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding boomteelt. Het bestemmingsplan is in het verleden vastgesteld op basis van de activiteiten die de vorige eigenaar dhr. [REDACTED] uitvoerde.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan is nooit sprake geweest van een aannemingsbedrijf in welke vorm dan ook. Waarschijnlijk wordt gerefereerd aan het aannemingsbedrijf [REDACTED] Sierbestrating, hetgeen volgens de website gevestigd zou zijn op de Birkstraat 144. Het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten op die locatie was niet toegestaan, hetgeen bevestigd is door de Rechtspraak Midden Nederland in een brief van juli 2019, welke zich in het dossier van zaaknummer: 1601568 van de Gemeente Soest moet bevinden. Ik verwijs u derhalve naar dit dossier. De activiteiten moesten naar aanleiding van deze uitspraak en bevestiging door de Raad van State gestaakt worden. Het verlenen van een eventuele vergunning voor dit bedrijf kan dus niet aan de orde zijn.</p> <p>3. Beoogde bedrijfsactiviteiten.</p> <p>In punt 2.2 van het rapport van Rho adviseurs wordt onder het kopje "de bedrijfsactiviteiten bestaan uit:" uitgegaan van de wens om hoveniersactiviteiten te combineren met een "aannemingsbedrijf bestratingen en advies". Gelet op bovengenoemde uitspraak van de Rechtspraak Midden Nederland teken ik op voorhand bezwaar aan tegen een eventuele vergunning om een aannemingsbedrijf alsnog toe te staan. Onduidelijk is trouwens waarom een hoveniersbedrijf moet combineren met een apart aannemingsbedrijf om bestratingen te kunnen leveren voor hoveniersactiviteiten. Het hoveniersbedrijf kan toch zelf wel stenen inkopen. Uit een catalogus van gevoerde producten of via de website kunnen de klanten hun keuze bepalen. Dit voorkomt tevens het inrichten van een showlocatie op het plangebied en ongewenste verkeersbewegingen.</p> <p>De wens om een hoveniersbedrijf met boomkwekerij te gaan exploiteren is op het bedoelde plangebied reëel. Echter er moet voor gewaakt worden dat de activiteiten van het bedrijf Houts, –eigendom van de zoon [REDACTED] van initiatiefnemers-, niet in het nieuwe hoveniersbedrijf verweven gaan worden. De bedrijfsactiviteiten van Houts hebben in het verleden voor veel geluidsoverlast voor de directe omgeving gezorgd. Het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Houts is in het verleden op de locatie Birkstraat 144 eveneens door de rechter als illegaal bestempeld en moesten derhalve gestaakt worden. ( zie dossier van zaaknummer 1601568). Of de boomkwekerij er echt gaat komen is nog maar de vraag. In een gesprek met één van de initiatiefnemers, werd op de vraag wat voor bomen er gekweekt gaan worden geantwoord dat er nog geen beslissing genomen was wat er met het braakliggend stuk grond zou gaan gebeuren.</p> <p>Als nevenactiviteit landbouw mechanisatie, hebben de initiatiefnemers de activiteit reparatie van fietsen opgenomen. Niet duidelijk is wat deze activiteit te maken heeft met het repareren van machines, welke activiteit trouwens in het verleden nooit uitgevoerd is door de initiatiefnemers. Wel duidelijk voor mij is dat de reparatie van fietsen te maken heeft met het bedrijf Birkland VOF, een bedrijf waarvan de zoon [REDACTED] van initiatiefnemers eigenaar is. Het uitvoeren van de activiteiten van Birkland VOF is evenals de activiteiten [REDACTED] Sierbestrating en Houts op</p> |

die locatie als illegaal bestempeld. (Zie dossier van zaaknummer 1601568).

Het vermoeden bestaat dat initiatiefnemers met het opnemen van de activiteit "reparatie van fietsen" in de nevenactiviteiten, het bedrijf Birkland VOF nieuw leven wil inblazen. Op voorhand maak ik hiertegen bezwaar. Zoals eerder aangegeven hebben de initiatiefnemers sinds zij eigenaars zijn nooit de bedrijfsactiviteit machinereparatie uitgevoerd. Dit tezamen met de mogelijkheid dat Birkland VOF weer opnieuw in het plangebied opgestart wordt, lijkt het mij voor de hand liggen, dat de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – machinereparatiebedrijf" niet in een gewijzigd bestemmingsplan moet worden opgenomen. Het gebied waarin wij wonen staat omschreven als landelijk gebied en niet als bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten moeten dus tot het minimum beperkt blijven en worden, indien de mogelijkheid zich daarvoor voordoet. Dit is zo'n mogelijkheid.

#### 4. Participatie onderzoek.

Initiatiefnemers zouden volgens Rho adviseurs de omgeving geïnformeerd hebben over hun plannen voor de herinrichting en wijziging van het bestemmingsplan van Birkstraat 144. Deels is dit juist, het gaat echter alleen om eigenaren van de omliggende percelen en niet om alle omwonenden, welke bestaan uit zowel eigenaren als huurders. Als direct aangrenzende bewoner aan de oostzijde van het plangebied heb ik geen participatiebrief mogen ontvangen. De afstand van de door mij bewoonde woning tot de locatie waar de bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden bedraagt tussen de 20 en 50 meter. Ik zie mijzelf dus wel degelijk als belanghebbende. Tevens mag aangenomen worden, dat de permanente bewoners van het Duynparc waarvan de behuizing direct grenst aan de westzijde van het plangebied en de bewoner van Birkstraat 142A (Dhr. ■■■■■■■■■■) ook geen participatiebrief hebben mogen ontvangen. E.e.a. blijkt uit het participatieverslag van de initiatiefnemers, waarin geen reactie van deze omwonenden is opgenomen.

#### 5. Akoestisch onderzoek.

Door Rho Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van rekenmodellen om de geluidsbelasting van de toekomstige bedrijfsactiviteiten vast te stellen. Het onderzoek beperkt zich alleen tot de geluidsbelasting door voertuigen op de bestaande bedrijfswoning en richt zich op de noodzakelijke verplaatsing van de inrit. Geen aandacht wordt besteed aan de geluidsbelasting op de omgeving, veroorzaakt door de te verwachten bedrijfsactiviteiten. Deze zullen voor een groot deel plaats vinden op het zuidelijk deel van het plangebied waar zich ook de ingangen van de bedrijfsgebouwen bevinden. In het verleden is veel geluidsoverlast ervaren van de illegale bedrijfsactiviteiten van de bovengenoemde bedrijven. De te verwachten geluidsbelasting zal aanmerkelijk zijn en tezamen met het frequente geblaf van de "in dienst" zijnde waakhond voor substantiële overlast gaan zorgen. Daarnaast is sprake van een nieuwe rijcurve aansluitend aan de nieuwe inrit. Deze rijcurve zal afhankelijk van het gebruik, ook voor de nodige extra geluidsoverlast zorg dragen. Duidelijk is, dat in het geval dat het bestemmingsplan gewijzigd gaat worden en een vergunning verleend wordt, extra voorzieningen getroffen zullen moeten worden zodat de geluidsoverlast voor de (direct)omwonenden tot het minimum beperkt wordt. Het aanleggen van de geplande groenvoorzieningen zal voor de omwonenden niet toereikend zijn om de geluidsoverlast binnen aanvaardbare normen te houden. Om omwonenden zoveel mogelijk te beschermen tegen de te verwachten geluidsoverlast wordt dringend verzocht de eerste 3 punten van de hieronder geschetste voorstellen als voorwaarden op te nemen een eventueel nieuw af te geven vergunning.

#### 6. Voorstellen

1. Het gedeelte waar de bedrijfsvoering plaats gaat vinden dient omzoomd te worden door een aarden wal van voldoende hoogte en op het grondgebied van de initiatiefnemers.
2. De aarden wal dient aan de buitenzijde voor het "in het zicht gedeelte", voorzien te worden van beplanting, welke regelmatig door de initiatiefnemers dient te worden onderhouden.
3. De te gebruiken gereedschappen en voertuigen op het bedrijfsterrein en in de bedrijfsgebouwen dienen elektrisch aangedreven te worden. Dit zorgt voor aanmerkelijk minder geluidsoverlast en voorkomt extra CO2 uitstoot en daarmee vervuiling van het milieu, hetgeen weer bijdraagt aan een duurzame samenleving.
4. Het plaatsen van zonnepanelen op de zuidzijde van de daken van de woning en de bedrijfsgebouwen is zeer aan te bevelen. De daken liggen tenslotte op het zuiden gericht. Bij voldoende eigen schone energievoorziening kan het hoveniersbedrijf energieneutraal functioneren.

#### 7. Conclusie

De vestiging van een hoveniersbedrijf sluit enigszins aan bij de huidige bestemming 'Agrarisch met

waarden' met functieaanduiding boomteelt. Het in stand houden van een machinereparatiebedrijf dient mijns inziens geen deel meer uit te maken van een gewijzigd bestemmingsplan. De initiatiefnemers hebben een dergelijk bedrijf in het verleden nooit geëxploiteerd en zullen dat in de toekomst ook niet gaan doen. Ook is er geen reden om een aannemingsbedrijf in het bestemmingsplan op te nemen. Sierbestrating kan gewoon als product, geleverd worden door het hoveniersbedrijf. Onze woonomgeving ligt in een landelijk gebied, dus wonen en het daarbij behorende wooncomfort is prioriteit nummer één. Bedrijven horen op een bedrijventerrein."

**Reactie gemeente:**

Ad 1.

Geen reactie nodig.

Ad 2.

Op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 2013 heeft het perceel Birkstraat 144 de bestemmingen Agrarisch met waarden en de bestemming Bedrijf. De activiteiten waarnaar wordt verwezen waren op dat moment in strijd met de toen geldende regels.

Het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan betreft echter een nieuw bestemmingsplan met nieuwe regels. Het vast te stellen bestemmingsplan voor de Birkstraat 144 is een geheel nieuw toetsingskader waaraan de nieuwe uit te voeren activiteiten moeten worden getoetst.

In het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is het perceel bestemd als Bedrijf met de aanduiding machinereparatiebedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan Birkstraat 144 wordt het deel met de bedrijfsbestemming gesplitst. Er komt een woonbestemming en de oppervlakte van de bedrijfsbestemming wordt kleiner dan in de huidige situatie. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming verschoven, waardoor de afstand tot omliggende woningen vergroot wordt. Met de inperking van het bestemmingsvlak Bedrijf worden de mogelijkheden op het perceel voor bedrijfsactiviteiten beperkt.

Ad 3.

Deze zienswijze richt zich met name op de beoogde bedrijfsactiviteiten bestaande uit een aannemingsbedrijf voor bestrating en advies zoals reclamant aangeeft.

Verwezen wordt naast de regels in het bestemmingsplan naar paragraaf 2.2. van de toelichting die uitleg geeft wat er bedoeld wordt met deze bedrijfsactiviteiten en hoe de regels daar op zijn afgestemd.

De gebruiksmogelijkheden die in het ontwerp bestemmingsplan Birkstraat 144 zijn opgenomen voor de bedrijfsvoering staan in artikel 4 (Bedrijf) van de regels. Aan deze regels moeten de beoogde bedrijfsactiviteiten getoetst worden. Hierbinnen is de hoofdfunctie een hoveniersbedrijf.

Binnen deze bestemming Bedrijf mag ter plaatse van de functieaanduiding 'hovenier' een hoveniersbedrijf gevestigd worden als bedoeld in de begripsomschrijving onder 1.44 van de regels: De bij een hoveniersbedrijf behorende activiteiten zijn:

- alle voorkomende werkzaamheden voor tuinaanleg/ groenvoorziening.
  - In combinatie met hoveniersactiviteiten: aannemingsbedrijf bestratingen en advies.
- De uitvoering van de activiteiten vinden in hoofdzaak plaats bij opdrachtgevers, op het terrein worden voorbereidende activiteiten voor werkzaamheden voor klanten uitgevoerd.

Ten aanzien van de nevenactiviteiten.

In het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is het perceel Birkstraat 144 al bestemd als Bedrijf met de aanduiding machinereparatiebedrijf. Machinereparatiebedrijf is echter niet gedefinieerd in dat bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. In het voorliggende bestemmingsplan Birkstraat 144 wordt de machinereparatie beperkt tot een nevenactiviteit. Zowel het reparatiebedrijf als het begrip nevenactiviteit zijn nu in de begripsomschrijving wel opgenomen, waarmee duidelijker dan in het huidige bestemmingsplan wordt omschreven wat als nevenactiviteit is toegestaan.

Met de inperking van het bestemmingsvlak Bedrijf en het opnemen van de begripsbepalingen is de aard en omvang van de activiteiten voldoende afgebakend.

De term 'landbouwmechanisatiebedrijf' geeft wellicht een andere indruk dat in de begripsomschrijving is omschreven.

Ter verduidelijking worden daarom de volgende wijzigingen opgenomen:

- a. 4.1.c te wijzigen in "ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' een machinereparatiebedrijf als nevenfunctie."
- b. De begripsomschrijving 1.49 te wijzigen van landbouw mechanisatiebedrijf naar

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>machinereparatiebedrijf</u>. De omschrijving van de activiteiten in 1.49 blijft ongewijzigd. Hierdoor is een 'machinereparatiebedrijf' de nevenactiviteiten en niet een 'landbouwmechanisatiebedrijf'.</p> <p>Het repareren van fietsen is op zich niet passend bij puur een hoveniersbedrijf met boomkwekerij, maar omdat deze activiteit kleinschalig is en bovendien alleen binnen het vlak van de bedrijfsbestemming plaatsvindt zal deze activiteit niet tot overlast voor reclamant leiden.</p> <p>Ad 4.</p> <p>Vooropgesteld wordt dat het bieden van inspraak voorafgaande aan de zienswijzeprocedure geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Alleen op grond van gemeentelijk beleid, kan van een initiatiefnemer worden verlangd dat hij (specifieke) inspanningen verricht die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkeling. Als een initiatiefnemer voldoende inspanningen heeft verricht om maatschappelijk draagvlak te creëren, dan wil dat nog niet zeggen dat hij dat maatschappelijk draagvlak ook verwerft. De omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat, betekent echter niet dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De enkele omstandigheid dat draagvlak ontbreekt is geen dragend argument voor het weigeren van de planologische medewerking.</p> <p>Het is niet correct als niet de gehele buurt, waaronder de direct omwonenden zoals de indiener van de zienswijze, geïnformeerd is over de plannen van aanvrager. Gebleken is dat initiatiefnemers de omwonenden eigenaren hebben geïnformeerd. Daarbij is afgesproken dat eigenaren huurders informeren over de plannen. Nu reclamant een huurder is (net als vele huurders op het achtergelegen recreatieterrein) had de eigenaar van de huurwoning hem moeten inlichten en dat is wellicht niet gebeurd. Ondanks die afspraak heeft initiatiefnemer toch ook met reclamant gesprekken gehad over het plan en daarmee reclamant geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen.</p> <p>Ad 5.</p> <p>Reclamant verwacht dat de geluidsbelasting aanmerkelijk zal zijn en tot overlast zal leiden. Hij stelt dat er extra voorzieningen getroffen moeten worden om deze overlast tot een minimum te beperken. Daarom wordt een dringend verzoek gedaan extra voorwaarden op te nemen in de te verlenen vergunning. Als bijlage 4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is het akoestisch onderzoek toegevoegd. In de geluidsberekeningen is rekening gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten (zoals de woningen) in de omgeving. De inrichting die in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de richtwaarden van 70 dB(A) voor woningen in een gemengd gebied. Dit geldt ook voor de nieuwe indeling op het terrein met de verplaatsing van de inrit naar het noordelijke deel. Door die nieuwe situatie wordt voldaan aan de richtwaarden voor woningen in een gemengd gebied.</p> <p>Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de nieuwe ontwikkeling. Daarom is er geen reden de gevraagde extra voorwaarden op te nemen bij een te verlenen vergunning dan wel in dit bestemmingsplan.</p> <p>Uiteraard zal de gebruiker zich aan deze eisen in het bestemmingsplan moeten houden.</p> <p>Ad 6.</p> <p>Onder dit punt worden een viertal voorstellen gedaan. Ten aanzien van deze vier voorstellen is onze reactie:</p> <p>1 en 2.</p> <p>In het landelijk gebied van Soest ligt het accent in eerste instantie op de agrarische bestemming. Wel vindt er langs de Birkstraat en daarmee ook lang de Zandlaan steeds meer verbreding plaats. Deze verbreding is mogelijk maar daarbij is ons uitgangspunt steeds dat de landschapswaarden op zijn minst gelijk blijven of verbeteren. In het bij het bestemmingsplan gevoegde landschappelijk inrichtingsplan worden voldoende kwaliteitsverbeteringen voorgeschreven om te komen tot een dergelijke verbetering van het landschap. Een aarden wal puur ter voorkoming van geluidsoverlast draagt daar niet aan bij.</p> <p>3</p> <p>De gemeente kan niet eisen dat gereedschappen en voertuigen op het bedrijventerrein elektrisch worden aangedreven. Uit het onderzoek wat betreft de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen op het terrein en daarmee is het plan ruimtelijk aanvaardbaar en zal dit voorstel niet worden overgenomen.</p> <p>4</p> <p>Dit voorstel kan niet door de gemeente worden voorgeschreven. Uiteraard heeft het leggen van</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zonnepanelen op de daken van de bebouwing onze voorkeur. De gemeente geeft hier zelfs subsidie voor. Maar het is aan de eigenaar zelf om te kiezen voor een energie neutrale bedrijfsvoering.</p> <p><b>Conclusie:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zienswijzen 1 t/m 2 zijn ongegrond;</li> <li>2. Zienswijze 3 is deels gegrond en ter verduidelijking zal artikel 4.1 onder c, en artikel 1.49 van de regels worden gewijzigd.</li> <li>3. De zienswijzen 4 t/m 6 zijn ongegrond.</li> </ol> <p>Behoudens voornoemde aanpassingen worden er geen wijzingen naar aanleiding van de zienswijzen aangebracht.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 4. Overzicht van de wijzigingen

### In de toelichting.

Hierna worden ter voorkoming van onduidelijkheden ambtelijke wijzigingen voorgesteld in de toelichting van het bestemmingsplan Birkstraat 144. Deze betreffen in het kort het schrappen van de verwijzing naar de artikelen 9.4, 9.7 en 9.9 uit de Provinciale Omgevingsverordening. Deze artikelen benoemen in de toelichting kunnen tot verwarring leiden. Het meest van toepassing zijnde artikel voor dit bestemmingsplan Birkstraat 144 is artikel 9.5 uit de Provinciale Omgevingsverordening. Dit artikel maakt namelijk verstedelijking binnen bebouwingsenclaves en bebouwingslinten onder de volgende voorwaarden mogelijk:

- a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Er is aan de Birkstraat sprake van een bebouwingsenclave/-lint. Door middel van het Inpassingsplan behorende bij bestemmingsplan Birkstraat 144 wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. Bebouwing vindt niet plaats buiten een bebouwingsenclave/-lint en in het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat belangen van omringende functies niet onevenredig worden aangetast.

### In de regels.

Artikel 4 Bedrijf

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' een hoveniersbedrijf in categorie 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' een machinereparatiebedrijf als nevenfunctie.

#### 1.49 machinereparatiebedrijf

Een machinereparatiebedrijf betreft een reparatiebedrijf waarbij machinereparatie en onderhoud van machines/materieel, reparatie en onderhoud van machines, fietsen e.d. wordt uitgevoerd.

### De Verbeelding.

Deze wordt niet gewijzigd.

## **Bijlage**

De ingediende brief met zienswijzen.

[REDACTED]  
Birkstraat 146

3768 HP Soest

Tel: 0625 08 39 54

Email: [REDACTED]

Gemeenteraad van Soest  
Postbus 2000  
3760 CA Soest

Soest, 1 maart 2023

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 144

Uw ref.:

Mijn ref.: [REDACTED]

Geachte Gemeenteraad,

In bijlage BS144-01 ontvangt u mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 144, waarmee het college van B&W op 10 januari 2023 heeft ingestemd. In mijn zienswijze zijn ook een aantal bezwaren en voorstellen opgenomen. Ik verzoek hierbij deze bezwaren en voorstellen van invloed te laten zijn bij het vaststellen van een gewijzigd bestemmingsplan en de te verlenen vergunning.

Met belangstelling zie ik uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bijlagen: BS144-01

Deze brief is elektronisch verzonden en derhalve niet ondertekend.

## Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 144.

### Inhoud.

1. Inleiding.
2. Huidig bestemmingsplan.
3. Beoogde bedrijfsactiviteiten.
4. Participatie onderzoek.
5. Akoestisch onderzoek.
6. Voorstellen.
7. Conclusie

## 1. Inleiding.

Mijn zienswijze is gebaseerd op het rapport van Rho adviseurs. Als omwonende (directe buurman) meen ik de volgende punten onder de aandacht te moeten brengen om tot een voor alle omwonenden acceptabel bestemmingsplan te komen. E.e.a. is mede gebaseerd op mijn ervaringen met de initiatiefnemers sinds het plangebied in hun eigendom is gekomen.

## 2. Huidig bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een 'Bedrijf' met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – machinereparatiebedrijf en de bestemming 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding boomteelt. Het bestemmingsplan is in het verleden vastgesteld op basis van de activiteiten die de vorige eigenaar dhr. [REDACTED] uitvoerde.

In het huidige bestemmingsplan is nooit sprake geweest van een aannemingsbedrijf in welke vorm dan ook. Waarschijnlijk wordt gerefereerd aan het aannemingsbedrijf [REDACTED] Sierbestrating, hetgeen volgens de website gevestigd zou zijn op de Birkstraat 144. Het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten op die locatie was niet toegestaan, hetgeen bevestigd is door de Rechtspraak Midden Nederland in een brief van juli 2019, welke zich in het dossier van zaaknummer: 1601568 van de Gemeente Soest moet bevinden. Ik verwijst u derhalve naar dit dossier. De activiteiten moesten naar aanleiding van deze uitspraak en bevestiging door de Raad van State gestaakt worden. Het verlenen van een eventuele vergunning voor dit bedrijf kan dus niet aan de orde zijn.

## 3. Beoogde bedrijfsactiviteiten.

In punt 2.2 van het rapport van Rho adviseurs wordt onder het kopje "de bedrijfsactiviteiten bestaan uit:" uitgegaan van de wens om hoveniersactiviteiten te combineren met een "aannemingsbedrijf bestratingen en advies". Gelet op bovengenoemde uitspraak van de Rechtspraak Midden Nederland teken ik op voorhand bezwaar aan tegen een eventuele vergunning om een aannemingsbedrijf alsnog toe te staan. Onduidelijk is trouwens waarom een hoveniersbedrijf moet combineren met een apart aannemingsbedrijf om bestratingen te kunnen leveren voor hoveniersactiviteiten. Het hoveniersbedrijf kan toch zelf wel stenen inkopen. Uit een catalogus van gevoerde producten of via de website kunnen de klanten hun keuze bepalen. Dit voorkomt tevens het inrichten van een showlocatie op het plangebied en ongewenste verkeersbewegingen.

De wens om een hoveniersbedrijf met boomkwekerij te gaan exploiteren is op het bedoelde plangebied reëel. Echter er moet voor gewaakt worden dat de activiteiten van het bedrijf Houts, –eigendom van de zoon [REDACTED] van initiatiefnemers-, niet in het nieuwe hoveniersbedrijf verweven gaan worden. De bedrijfsactiviteiten van Houts hebben in het verleden voor veel geluidsoverlast voor de directe omgeving gezorgd. Het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Houts is in het verleden op de locatie Birkstraat 144 eveneens door de rechter als illegaal bestempeld en moesten derhalve gestaakt worden. ( zie dossier van zaaknummer 1601568). Of de boomkwekerij er echt gaat komen is nog maar de vraag. In een gesprek met één van de initiatiefnemers, werd op de vraag wat voor bomen er gekweekt gaan worden geantwoord dat er nog geen beslissing genomen was wat er met het braakliggend stuk grond zou gaan gebeuren.

Als nevenactiviteit landbouw mechanisatie, hebben de initiatiefnemers de activiteit reparatie van fietsen opgenomen. Niet duidelijk is wat deze activiteit te maken heeft met het repareren van machines, welke activiteit trouwens in het verleden nooit uitgevoerd is door de initiatiefnemers. Wel duidelijk voor mij is dat de reparatie van fietsen te maken heeft met het bedrijf Birkland VOF, een bedrijf waarvan de zoon [REDACTED] van initiatiefnemers eigenaar is. Het uitvoeren van de activiteiten van Birkland VOF is evenals de activiteiten [REDACTED] Sierbestrating en Houts op die locatie als illegaal bestempeld. (Zie dossier van zaaknummer 1601568).

Het vermoeden bestaat dat initiatiefnemers met het opnemen van de activiteit "reparatie van fietsen" in de nevenactiviteiten, het bedrijf Birkland VOF nieuw leven wil inblazen. Op voorhand maak ik hiertegen bezwaar. Zoals eerder aangegeven hebben de initiatiefnemers sinds zij eigenaars zijn nooit de bedrijfsactiviteit machinereparatie uitgevoerd. Dit tezamen met de mogelijkheid dat Birkland VOF weer opnieuw in het plangebied opgestart wordt, lijkt het mij voor de hand liggend, dat de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – machinereparatiebedrijf" niet in een gewijzigd bestemmingsplan moet worden opgenomen. Het gebied waarin wij wonen



De initiatiefnemers hebben een dergelijk bedrijf in het verleden nooit geëxploiteerd en zullen dat in de toekomst ook niet gaan doen. Ook is er geen reden om een aannemingsbedrijf in het bestemmingsplan op te nemen. Sierbestrating kan gewoon als product, geleverd worden door het hoveniersbedrijf.

Onze woonomgeving ligt in een landelijk gebied, dus wonen en het daarbij behorende wooncomfort is prioriteit nummer één. Bedrijven horen op een bedrijventerrein.

---