[redacted]

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr.
17 JAN 2024
Afd.:

Gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

[redacted]

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 134

Arnhem, 15 januari 2024

Ons kenmerk : [redacted]
Inzake : [redacted]
Uw kenmerk : zaaknummer 673929
E-mail : [redacted]

Geachte leden van de gemeenteraad,

Mijn cliënte, [redacted] en zijn vennoten [redacted] kunnen zich niet verenigen met de inhoud van het bestemmingsplan BIrkstraat 134. Het ontwerpbestemmingsplan is door uw college tot en met 17 januari 2024 voor het geven van een zienswijze ter inzage gelegd. Deze zienswijze kent de volgende opbouw.

I. Inleiding
II. Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
III. Conclusie

I. Inleiding

1. Het perceel, plaatselijk bekend als Birkstraat 134 te Soest, is in eigendom van de besloten vennootschap ChiqCare Woonzorg B.V. Op het perceel bevinden zich 16 woonzorgeenheden. ChiqCare Woonzorg B.V. wenst dit aantal uit te bereiden naar 28 woonzorgeenheden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 12 extra woonzorgeenheden mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het navolgende aangeduid als “het bestemmingsplan”.

2. De uitbreiding heeft niet de instemming van [redacted] exploiteert op [redacted] vreest voor de negatieve gevolgen van de uitbreiding voor het [redacted] Deze vrees is geen vrees die enkel wordt ingegeven door enkel onbekendheid met de ontwikkeling op het

Algemene Voorwaarden

1. [redacted]

2. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle door [redacted] aanvaarde opdrachten, eventuele vervolgopdrachten en overige werkzaamheden.

3. [redacted] heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor ten minste de bedragen, die door de Nederlandse Orde van Advocaten zijn voorgeschreven.

4. Iedere aansprakelijkheid van [redacted] is beperkt tot het bedrag, waarop in het desbetreffende geval de beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft. Dit bedrag wordt vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat in het desbetreffende geval uit de polisvoorwaarden voortvloeit.

5. Als, om welke reden dan ook, geen uitkering plaatsvindt op grond van de beroepsaansprakelijkheids-verzekering, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat voor de desbetreffende opdracht aan honorarium aan de cliënt in rekening is gebracht, met een maximum van € 10.000,-.

6. Bij de uitvoering van een opdracht is [redacted] gerechtigd om derden in te schakelen. [redacted] is echter niet aansprakelijk voor mogelijke tekortkomingen van deze derden. Voor zover derden hun aansprakelijkheid voor beroepsfouten beperken, is [redacted] gerechtigd om deze aansprakelijkheidsbeperking mede namens de cliënt te aanvaarden.

7. De uitvoering van de verstrekte opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van de cliënt. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden geen rechten ontlenen. De cliënt vrijwaart [redacted] tegen aanspraken van derden daarvoor.

8. Deze algemene voorwaarden zijn mede bedongen ten behoeve van diegenen die namens [redacted] bij de uitvoering van een opdracht betrokken zijn.

9. Cliënt is voor de uitvoering van de opdracht het honorarium, vermeerderd met verschotten en omzetbelasting verschuldigd. Het honorarium zal worden vastgesteld aan de hand van de gewerkte uren vermenigvuldigd met het overeengekomen uurtarief, tenzij met cliënt schriftelijk anders is overeengekomen. Verschotten zijn de werkelijk gemaakte kosten die [redacted] betaalt, zoals onder andere griffierechten, deurwaarderskosten en kosten van uittreksels.

10. De werkzaamheden worden in beginsel maandelijks aan de cliënt in rekening gebracht. Bij gebreke van een tijdige betaling is [redacted] gerechtigd wettelijke rente in rekening te brengen. Tevens is [redacted] in een dergelijk geval bevoegd om haar werkzaamheden op te schorten, nadat cliënt daarvan op de hoogte is gesteld. ZYPP advocaten is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van deze opschorting.

11. [redacted] is bevoegd om, ook tijdens de opdracht, het uurtarief te wijzigen. Als het uurtarief wordt verhoogd met meer dan 10% ineens dan is de cliënt bevoegd de overeenkomst te beëindigen. Van dit recht dient de cliënt gebruik te maken binnen één maand na ontvangst van de eerste declaratie na verhoging van de uurtarieven.

12. Op de overeenkomst tussen cliënt en [redacted] is Nederlands recht van toepassing.

13. Ons kantoor neemt deel aan de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur. Als een cliënt een klacht heeft over de kwaliteit van de dienstverlening of de hoogte van de declaratie dan dient deze klacht eerst voorgelegd te worden aan de interne klachtenfunctionaris van ons kantoor. De cliënt dient de klacht voor te leggen binnen drie maanden na het moment waarop de cliënt kennis nam of redelijkerwijs had kunnen nemen van het handelen dat tot de klacht aanleiding heeft gegeven. Indien de interne klachtenprocedure niet leidt tot een aanvaardbare oplossing dan kan de cliënt zich binnen twaalf maanden na die schriftelijke afronding van de klacht wenden tot de Geschillencommissie Advocatuur. Het reglement van de Geschillencommissie Advocatuur is gepubliceerd op de website: www.degeschillencommissie.nl.

[redacted]

naastgelegen perceel. [redacted] heeft in het verleden helaas overlast ervaren van de activiteiten van de (cliënten van) ChiqCare Woonzorg B.V.

3. Het bestemmingsplan maakt, als aangegeven, de bouw van 12 extra woonzorgeenheden mogelijk. Die 12 extra woonzorgeenheden zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Birkstraat 134, omdat het maximum aantal woonzorgeenheden zou worden overschreden én ook het bebouwingspercentage wordt overschreden. Het bebouwingspercentage bedraagt nu 15%; dat is bij benadering zo'n 850 m². In het bestemmingsplan neemt die bebouwing toe tot zo'n 1.110 m².

II. Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan

VNG-brochure

4. [redacted] exploiteert een recreatiepark aan de [redacted]. [redacted] is drukdoende een kwalitatief hoogwaardig en steeds hoogwaardiger [redacted] te realiseren. Voor zover het het perceel van [redacted] betreft, hebben de eigenaren van [redacted] die ontwikkeling zelf in de hand. Ingewikkeld is dan ook om te zien – in weerwil van het gemeentelijk beleid dat juist ook inzet op [redacted] als motor voor de lokale economie, ook in dit deel van Soest – dat in de omgeving van het perceel van [redacted] juist steeds minder ruimte komt voor [redacted] voorzieningen en juist meer voor andere functies. Of het nu het voormalig Fletcher hotel is waar tijdelijk asielzoekers worden opgevangen of deze ontwikkeling waar ruimte wordt geboden aan zorg.

5. Met het bestemmingsplan zoals dit nu ter inzage is gelegd, wordt de aanwezige bestemming "Maatschappelijk" geïntensiveerd. Het aantal woonzorgeenheden wordt nagenoeg verdubbeld, daardoor neemt de bebouwing fiks toe maar ook het gebruik wordt intensiever. Er zijn eenvoudigweg meer mensen, zowel cliënten als personeel.

6. De functies zorg en [redacted] zijn geen functies die goed samengaan, althans in de vorm zoals hier aan de orde. In het verleden – de talrijke voorbeelden zijn bekend – hebben zich vervelende incidenten voorgedaan. Van geluidsoverlast, rondhangen, inbraak, diefstal, drugsgebruik/ blowen tot aan politie-inzet als gevolg van incident aan de Birkstraat 134. Uiteraard niet de bedoeling, maar wel inherent aan het gebruik van het terrein Birkstraat 134. [redacted] maakt zich dan ook geen illusies dat de overlast die nu wordt ondervonden in de toekomst verminderd. Integendeel, redelijkerwijs is te verwachten dat een toename van cliënten ook een toename van incidenten met zich brengt.



7. Gelet op het voorgaande is het opmerkelijk dat in de toelichting bij het bestemmingsplan geen aandacht is geschonken aan de aanwezigheid van [redacted] Enkel is beoordeeld of de uitbreiding op het perceel Birkstraat 134 mogelijk is gelet op de aanwezigheid van [redacted]

8. Niet is beoordeeld in hoeverre deze wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is gelet op de aanwezigheid van [redacted] Dit is opmerkelijk omdat op grond van het bestemmingsplan [redacted] voor het gehele perceel van [redacted] een bestemming [redacted] bestaat en derhalve tot de perceelgrens gerecreëerd mag worden en recreatiebungalows zijn toegestaan. Van enige afstand als bedoeld in de VNG-brochure is dan ook geen sprake. Ook geen 10 meter zoals in de plantoelichting staat. Op grond van het bestemmingsplan is nu bebouwing mogelijk tot op de perceelsgrens op het perceel Birkstraat 134 en is op grond van het bestemmingsplan [redacted] bebouwing mogelijk tot op de perceelsgrens.

9. Dat daarmee geen sprake is van goede ruimtelijke ordening is helder. Het bestemmingsplan kan alleen om die reden al niet worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

Ladder voor duurzame verstedelijking

10. De toename aan bebouwing wordt ook blijkens het bestemmingsplan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat vergt derhalve een onderbouwing van de behoefte aan die ontwikkeling én een motivering waarom die ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden (artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening).

11. In de toelichting volstaat het gemeentebestuur met de niet onderbouwde stelling dat het toevoegen van maximaal 350 m² aan "andere stedelijke voorzieningen" niet zou worden gezien als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Onduidelijk is waar dit standpunt op is gebaseerd; er worden immers 12 woningen toegevoegd met de bedoeling dat cliënten hier met zorg in de nabijheid en/of toezicht zelfstandig wonen.

12. Er is naar het oordeel niet enkel strijdigheid met de rijksregels; ook is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het bepaalde in artikel 9.9, lid 1, onder b van de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

13. [redacted] verzoekt uw gemeenteraad gelet op het voorgaande niet vast te stellen, dan wel te motiveren waarom in het onderhavige geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Besluit ruimtelijke ordening.

14. Overigens dient ook indien geen sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling én dus geen "ladder-toets" behoeft te worden uitgevoerd, de gemeenteraad in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan deze ontwikkeling wel te onderbouwen. Daarbij dient niet slechts de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd, maar dient tevens te worden onderbouwd waarom juist deze locatie zo geschikt is voor die ontwikkeling.

De bestemming Maatschappelijk: de bebouwing

15. In de toelichting wordt een impressie gegeven van de bebouwing die mogelijk wordt gemaakt. Dat is een invulling die mogelijk is. Het betekent echter geenszins dat deze impressie wordt gerealiseerd: het bestemmingsplan, althans de regels en de verbeelding zijn leidend. Het bestemmingsplan voorziet in een groot bouwvlak. Dat bouwvlak is volledig te bebouwen; op elke plaats in het bouwvlak is het mogelijk een woonzorgeenheid te bouwen. Ook tegen de perceelsgrens van [redacted] aan. Verwezen wordt naar artikel 3.2.1 van de planregels.

16. Voorts zijn de bouwmogelijkheden onduidelijk omschreven binnen het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing 1.110 m² bedragen. Daarbij de bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen bepaald. Niet is vastgelegd waar het hoofdgebouw zich moet bevinden: ook dat kan in theorie worden geplaatst tegen de perceelsgrens met het perceel van [redacted] Voorts is onduidelijk wat met de bijgebouwen wordt bedoeld: zijn dit enkel de woonzorgeenheden of is dit ook andere bebouwing?

17. Nu de planregels onduidelijk zijn over de bouwmogelijkheden binnen de bestemming Maatschappelijk kan het bestemmingsplan door de gemeenteraad niet worden vastgesteld.

De bestemming Maatschappelijk: overigens

18. Daarnaast wordt gesuggereerd dat in "de openbare ruimte" – onduidelijk waar daarmee op geduid wordt – het groene karakter behouden. Voor zover met de openbare ruimte wordt gedoeld op de ruimte tussen de woonzorgeenheden is dat eenvoudigweg niet het geval. Ook hier geldt immers een bestemming maatschappelijk en zijn weliswaar "tuinen" en "groenvoorzieningen" mogelijk, maar ook ontsluitingsverhardingen, erven en bedrijfsterreinen, paardenbakken, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals speel- en sportvoorzieningen.

19. De gemeenteraad wordt verzocht de geboden mogelijkheden te beperken. Door – voor zover de gemeenteraad met het bestemmingsplan wenst in te stemmen - het bouwvlak te verkleinen waardoor een meer geconcentreerde bebouwing wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de gemeenteraad de mogelijkheden om buiten de aanwezige bebouwing voorzieningen te treffen – verwezen wordt naar artikel 3.1 – te beperken. Ten slotte wordt in dit verband verzocht een voorwaardelijke inpassing op te nemen dat het perceel dient te worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Voor de inhoud van de landschappelijke inpassing kan een landschapsarchitect een voorstel maken.

Borgen van het gebruik

20. Doel van de gebruiker van het perceel is het huisvesten van cliënten met CIZ-indicatie. Het zou daarbij gaan om enkel het huisvesten van personen die in aanmerking komen voor zorg op grond van de Wet langdurige zorg. Er is echter in de planregels (of anderszins) niet geborgd dat de woonzorgeenheden enkel voor deze cliënten beschikbaar zijn. Er geldt een maatschappelijke bestemming en die bestemming laat ook heel ander gebruik toe dan het gebruik dat nu kennelijk is beoogd, mits maar voldaan wordt aan "maatschappelijk" en mits maar sprake is van een woonzorgvoorziening als gedefinieerd in artikel 1.45. Dat maakt – bijvoorbeeld – mogelijk om demente bejaarden te huisvesten, mensen die moeten re-integreren in de samenleving, RIBW-achtige voorzieningen.

21. Daarbij bestaat op zijn minst onduidelijkheid over de onzelfstandigheid van de woonzorgeenheden: waar artikel 1.45 spreekt over "onzelfstandige woonruimte", spreekt de toelichting juist van woningen met alle voorzieningen waardoor cliënten zelfstandig kunnen wonen.

[redacted]

22. [redacted] verzoekt uw gemeenteraad dan ook te borgen dat enkel het huidige gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk is toegestaan.

Verkeer en parkeervoorzieningen

23. Ten onrechte is er naar het oordeel van [redacted] geen rekening gehouden met extra verkeersgeneratie. Het is evident dat fikse uitbreiding van het aantal woonzorgeenheden met 12, leidt tot extra verkeer. Het betekent immers niet enkel extra bewoners, maar ook extra bezoekers en vanzelfsprekend extra begeleiding.

24. Dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt leidt tot meer verkeer en meer behoefte aan parkeergelegenheid is voor [redacted] klip en klaar. In het bestemmingsplan wordt hier ten onrechte onvoldoende aandacht aan besteed. Daarmee wordt (ook) in strijd gehandeld met de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Aan verkeersgeneratie ligt enkel een berekening van Rho adviseurs ten grondslag.

25. Waar per saldo geen toename mag plaatsvinden van de hoeveelheid verkeer en een toename van het aantal zorgwooneenheden wel leidt tot een toename van de hoeveelheid verkeer, wordt een "oplossing" gevonden is het weghalen van een deel van de kantoorfunctie. Deze wordt beperkt tot 172 m². Waar echter in de berekening geen rekening mee is gehouden zijn cliënten die wel beschikken over een auto, bezoekers aan cliënten (familie/ vrienden). Daarmee wordt de verkeersgeneratie onderschat.

26. Voor de duidelijkheid de "weerlegging" dat de huidige bewoners niet beschikken over een auto, geen bezoek krijgen etc, is niet overtuigend: het gaat niet om het huidige feitelijke gebruik, het gaat om het gebruik dat planologisch mogelijk wordt gemaakt.

27. Aan parkeren is weliswaar aandacht besteed ("voor parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen") maar onvoldoende. Wat onder de gemeentelijke parkeernormen dient te worden verstaan is in de definitie opgenomen door middel van een zogenoemde dynamische verwijzing. Daar is – vanzelfsprekend – niets mis mee, zij het dat onduidelijk is wanneer bij de uitoefening van welke bevoegdheid getoetst wordt aan die parkeernorm. En – in aansluiting daarop – hoe in geval de norm wijzigt, hetgeen blijkens de definitie mogelijk is, op welke wijze het gemeentebestuur gaat afdwingen dat aan die gewijzigde norm dient te worden voldaan. [redacted] ziet daartoe op basis van de planregels zoals

[redacted]

opgenomen geen grond voor. Daarmee is – kort en goed – de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid in het plan niet, althans onvoldoende, geborgd.

28. Ook vanwege de verkeersgeneratie en de parkeervoorzieningen kan uw gemeenteraad het bestemmingsplan derhalve niet vaststellen.

III. Conclusie

Namens [redacted] wordt uw gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

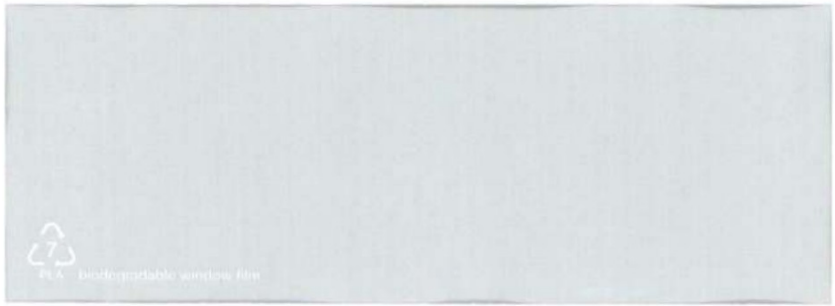
Hoogachtend,

[redacted]

10053528
NEDERLAND
16-1-2024

postnl

€2,18



NS3CC - #X870X0X#00#0000#

