From: "Monique Adansar" <burobestuursrecht@gmail.com>
Date: 12 Oct 2021 21:14:58 +0200
To: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Subject: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 te Soest
Attachments: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 en producties.PDF

Geachte heer of mevrouw,
Hierbij ontvangt u een zienstwijze met bijlagen tegen het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148.
De zienswijze met bijlagen zijn tevens vandaag aangetekend per post verzonden. Volledigheidshalve verwijs ik u voor de inhoud naar de bijlagen.
--
Met vriendelijke groet,
Mw. Mr. M. Adansar
Buro Bestuursrecht
Lootsstraat 9 HS
1053 NT Amsterdam
Tel : 020 412 19 04
Mobiel : 06 22851634
Fax : 020 612 87 65
Email : burobestuursrecht@gmail.com
Website : www.burobestuursrecht.nl

Buro Bestuursrecht

Juridisch advies · Procesvertegenwoordiging · Mediat

Lootsstraat 9 HS 1053 NT Amster
Tel: 020-4121904 Efax: 31208907
www.burobestuursrech
burobestuursrecht@gmail.c

Aangetekend verzonden
Aan de gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

Datum	: 12 Oktober 2021
Uw kenmerk	: -
Ons kenmerk	: 100491/20211168
Betreft	: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 en officieel verzoek tot legalisatie wonen met tuin Birkstraat 136a beide te Soest wegens gewijzigde omstandigheden
Inzake	: [redacted] Gemeente Soest zienswijze ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148
Bijlagen	: 3

Zienswijze en verzoek tot opname van het perceel Birkstraat 136a te Soest en bestemmen tot wonen met tuin in het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 te Soest

Geachte dames en heren van de gemeenteraad, ,

Namens [redacted] eigenaren [redacted] van het perceel Birkstraat 136A te Soest dient ondergetekende een zienswijze in en een officieel te verzoek tot het bestemmen van het perceel Birkstraat 136A tot wonen met tuin in verband met gewijzigde omstandigheden naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148. [redacted] kiezen hiervoor domicilie ten kantore van ondergetekende.

In de vergadering van het college van Soest van 13 juli 2021 is besloten tot wijziging van de bestemming van Birkstraat 148. Met het ontwerpbestemmingsplan, dat ter inzage ligt voor zienswijze tot en met 13 oktober 2021, wordt de transformatie beoogd van de bestemming dierenpension naar bestemming wonen. In totaal zullen er drie woningen mogelijk worden gemaakt door het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148.

Door de beoogde transformatie van dierenpension naar woningen valt de geluidszonering weg en kan worden voldaan aan de geluidsnormen ten aanzien van de woning aan de Birkstraat 136A, gelegen in de directe omgeving van het perceel Birkstraat 148.

Buro Bestuursrecht is een juridisch adviesbureau waarbij voor eigen rekening en risico praktijk wordt gevoerd. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

Provinciale Ruimtelijke Ordening en belangenafweging voor het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148

De voorgenomen en door uw gemeenteraad geaccordeerde bestemming tot wonen met tuin voor Birkstraat 136A, zoals was beoogd bij het bestemmingsplan landelijk gebied 2014 is niet tot stand gekomen door de constatering van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (hierna te noemen 'de Afdeling) dat het College van B&W van Soest de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna PRV) foutief had toegepast. Voor de bestemming had het College de richtlijnen van de toelichting op de PRV gevolgd in plaats van de PRV terwijl deze toelichting niet accordeerde met de PRV zelf.
Daarnaast waren naar het oordeel van de Afdeling de belangen van de indiener van het handhavingsverzoek, de toenmalige bewoner en eigenaar van het dierenpension Birkstraat 148 te Soest, mevrouw Riecker, onvoldoende door het College meegewogen. Mevrouw Riecker bleek op de laatste dag van de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan landelijk gebied een uitbreidingsvergunning voor haar dierenpension te hebben ingediend. Naar de mening van Ruyters en Potter toentertijd uitsluitend om hen een hak te zetten. Dat blijkt achteraf ook juist aangezien gebleken is dat Riecker helemaal niet wilde uitbreiden, al snel haar bedrijfsmatige activiteiten heeft beëindigd, het perceel te koop heeft gezet, inmiddels ook heeft verkocht en is vertrokken.

In 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Ordening aangepast en is de weeffout hersteld. Dit heeft niet geleid tot het hervatten van het proces tot legaliseren van de woning en het gebruik planologisch in te passen. Het College heeft gemeend dat de belangen van Riecker van de Birkstraat 148 zwaarder moesten wegen dan de belangen van [redacted]. Immers de verzochte en vergunde uitbreiding van het aantal honden zou een investering in geluidswerende voorzieningen vragen van Riecker en planschade bij de gemeente Soest voor [redacted] Riecker was niet bereid de investering voor haar rekening te nemen en heeft zelfs getracht die op [redacted] af te wentelen. Doordat de woning aan de Birkstraat 136a gelegen was binnen de geluidszonering van het dierenpension heeft dat ertoe geleid dat de belangen van de voormalige eigenaar mevrouw Riecker zwaarder hebben gewogen dan die van [redacted] waardoor Riecker haar uitbreidingsvergunning heeft gekregen en het voor [redacted] intussen welbekende resultaat. Geen huis, geen geld en heel veel zorgen en schulden.

Voorts heeft het College een belangenafweging gemaakt die heeft geleid tot schade bij [redacted] De schade die is ontstaan door het handelen van het College is niet proportioneel en kan niet zonder meer op de schouders van [redacted] komen rusten en ook blijven rusten. Er is daarnaast sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Ondanks dat de belangenafweging niet in het voordeel van [redacted] is uitgevallen hadden hun belangen ook zorgvuldig meegewogen moeten worden. [redacted] zijn nog steeds eigenaren van het perceel Birkstraat 136A en zij hebben belang bij herstel van de door hen geleden inmiddels enorme schade.

Door de gewijzigde omstandigheden en de voorgenomen wijziging van de bestemming dierenpension naar wonen dient naar de mening van [redacted] ook het perceel Birkstraat 136A meegenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan. Legalisatie van wonen met tuin is gelet op de gewijzigde situatie aan de orde.

Aangezien ook de PRV de mogelijkheid kent om reeds bestaande gebouwen in het buitengebied te legaliseren dient, vanwege de gewijzigde omstandigheden en de transformatie van het dierenpension naar woningen, legalisatie dan wel bestemmen van de woning met tuin aan de Birkstraat 136a te worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148.

Verzocht wordt om de zienswijze en het verzoek tot het bestemmen van belende perceel Birkstraat 136a tot wonen met tuin wegens de voorgenomen transformatie van de Birkstraat 148 mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan van Birkstraat 148 Soest.

Mw. Mr. M. Adansar

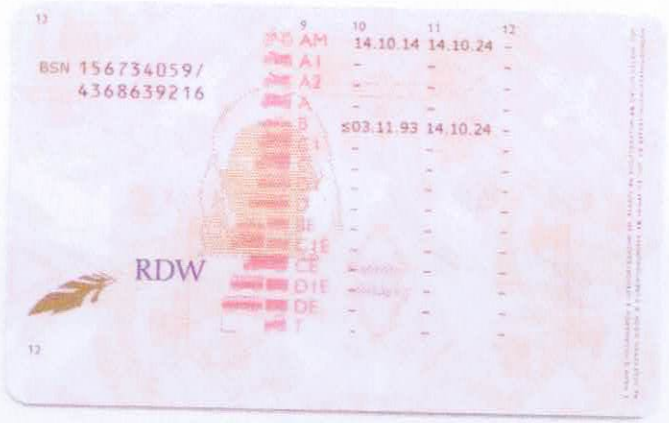
(Gemachtigde)

Productie 1: Machtiging

Productie 2: besluit van 30 juni 2009

Productie 3: Memo belangenafweging [redacted]


NL
1968


12
BSN 156734059/
4368639216
RDW
12
9
10
11
12
AM
14.10.14
14.10.24
A1
A2
A
B
03.11.93
14.10.24
D1E
DE
T

Machtiging

Hierbij verklaart ondergetekende dat hij/zij mevrouw mr. M. Adansar van Buro Bestuursrecht gevestigd te Amsterdam, machtigt tot het behartigen van zijn/haar belangen in zijn/haar zaak tegen/met betrekking tot:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 en officieel verzoek tot bestemmingswonen tuin Birkstraat 136a

Mw. mr. M. Adansar is tevens gemachtigd om het/de dossier(s) en medische gegevens van ondergetekende op te vragen dan wel in te zien bij de van toepassing zijnde instellingen.

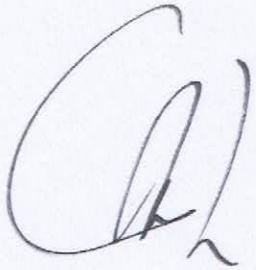
Naam: M.A.Potter

Geboortedatum: 14 april 1950

Geboorteplaats: Chester (G.B.)

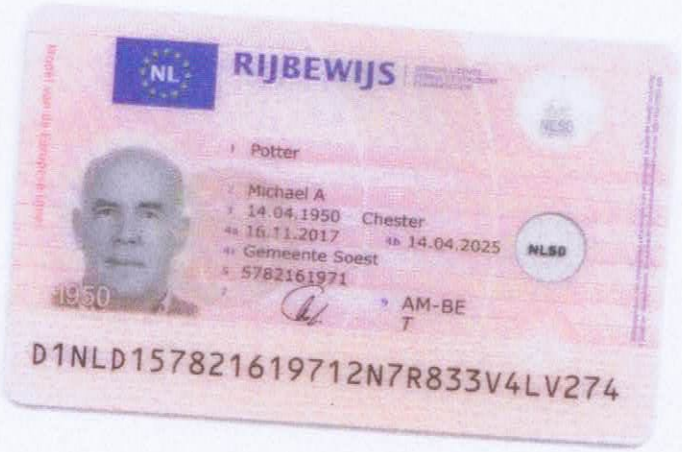
BSN: 0684 4692 14

Datum: 11 oktober 2021



Handtekening:

Bijlage: kopie identiteitsbewijs


NL
RIJBEWIJS
1 Potter
2 Michael A
3 14.04.1950 Chester
4a 16.11.2017
4b 14.04.2025
4c Gemeente Soest
5 5782161971
9 AM-BE
T
NLSO
D1NLD157821619712N7R833V4LV274


068469214/
5782161971
RDW
AM 29.11.07 14.04.25
A1 - - -
A2 - - -
A - - -
B1 - - -
B ≤13.02.87 14.04.25 -
C1 - - -
C - - -
D1 - - -
D - - -
BE ≤13.02.87 14.04.25 -
C1E - - -
CE - - -
D1E - - -
DE - - -
T 16.11.17 14.04.25 -

P&B/624652

26

Besluit tot wijziging bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 ex artikel 34 lid 8 van de voorschriften.

Burgemeester en wethouders van Soest,

overwegende dat het perceel Kadastraal bekend gemeente Soest sectie C nummer 4597 gelegen is binnen de grenzen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 en dat de bestemming van deze gronden "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden" is;

dat de grond op de plankaart van voornoemd bestemmingsplan is aangeduid als wijzigingsgebied b;

dat wij op grond van het bepaalde in artikel 34 lid 8 van de voorschriften bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van de aangrenzende bestemming "Recreatieve doeleinden I", onder de voorwaarde dat sprake is van een integraal plan voor de verschillende wijzigingsbevoegdheden b en voorts met dien verstande dat de totale grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 5,3 hectare. Op de uitbreiding zullen de bepalingen van artikel 10 lid 1d en lid 2d van de voorschriften van toepassing zijn. De landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden, zoals aangegeven op de natuur- en landschapskaart moeten daarbij in acht worden genomen. De verkeers- en parkeersituatie mag niet op onevenredige wijze worden geschaad;

overwegende dat de twee terreinen waar eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor is opgenomen niet meer in aanmerking komen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
Het terrein van de manege voldoet als aanvulling uitstekend op de bestaande nabijgelegen recreatieve bestemming. Voorts is dit terrein met de aanduiding M (manege) ten opzichte van het bos een ideale locatie. Vanuit de recreatieondernemer is geen behoefte aan een uitbreiding van de camping aan de zijde van de Zandlaan.
Het andere perceel met een wijzigingsbevoegdheid b grenst aan de zuidzijde van de huidige camping maar is in eigendom bij een particulier. Hier staat een woning die niet als zodanig is bestemd maar die op grond van het overgangsrecht mag blijven staan en als zodanig ook mag worden gebruikt. In een toekomstig bestemmingsplan zal deze als burgerwoning worden ingepast. De eigenaar heeft geen behoefte aan verkoop dan wel aan een ander gebruik.
Ook stedenbouwkundig wordt een verscheidenheid aan meerdere vormen van recreatie (hotel, camping en manege) als een meerwaarde ervaren;
De twee andere mede met een b aangeduide percelen komen dat ook niet in aanmerking voor toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid;

bi Rusta 136a

dat voor de uitbreiding van de camping een integraal plan is vastgesteld dat voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden;

dat er geen belemmeringen zijn tegen de wijziging van de bestemming van het terrein kadastraal bekend gemeente Soest sectie C nummer 4597;

dat het ontwerpbesluit tot wijziging conform het gestelde in artikel 35 van de planvoorschriften ter inzage heeft gelegen van 23 april 2009 tot en met 6 mei 2009 en dat er vier zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingediende zienswijzen ongegrond verklaard zijn bij besluit d.d. 30 juni 2009 en daarmee het besluit tot wijziging in stand gelaten kan worden;

B E S L U I T E N

voor het perceel kadastraal bekend gemeente Soest sectie C nummer 4597, de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden" te wijzigen in "Recreatieve doeleinden I" als bedoeld in artikel 10 van de planvoorschriften met dien verstande dat de gronden mede zijn aangeduid als Id, zoals aangegeven op de bijlage behorende bij dit besluit.

Soest, 30 juni 2009

Burgemeester en wethouders van Soest,

de secretaris

A.R. Veenstra

de burgemeester,

A. Noordergraaf

Telefoon (030) [redacted]
www.provincie-utrecht.nl
twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag tot 14.00 uur, dinsdag en vrijdag

Van: Haagen, P. [mailto:P.Haagen@Soest.nl]
Verzonden: dinsdag 3 november 2015 9:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Zaak Birkstraat 136A

Hoi [redacted]

Heb je voor mij nog een reactie per mail op mijn vraag. [redacted]

Paul

K.C.P. (Paul) Haagen

Jurist ruimtelijke ordening
Afdeling Ruimte

Adres: Raadhuisplein 1
Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest
Telefoon: +31 35 6093282
Fax: 0356093689
E-mail: P.Haagen@Soest.nl
Internet: www.soest.nl

ma/di/wo/do/vr

Van: Haagen, P.
Verzonden: woensdag 2 september 2015 14:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Zaak Birkstraat 136A

Beste [redacted]

Vanochtend is bij de wethouder een gesprek geweest met de heer [redacted] advocaat van de heer [redacted] eigenaar van de Birkstraat 136A te Soest. Voor deze niet bestemde woning is een handhavingsverzoek binnengekomen van de buurvrouw die de hondenkennel voert op het perceel Birkstraat 148. Op dat verzoek moeten wij antwoorden en zoals het er nu naar uitziet zit er niets anders op dan dat wij moeten handhaven. Op 3 juni 2015 had de Afdeling v.d. Raad van State uitspraak gedaan in het kader van het bestemmingsplan Landelijk gebied. De woning was als zodanig bestemd. De buurvrouw werd hierdoor belemmerd in het bedrijfsvoering en er is strijd met de PRV. Ik verwijs naar de uitspraak.

In de toelichting op artikel 4.2 PRV staat in het 2e lid dat dit lid niet geldt voor gebouwen die in het verleden zijn opgericht en waartegen redelijkerwijs niet meer kan worden opgetreden. Helaas is deze regel niet vertaald in het artikel zelf. Dus zegt de RvS dat is de woning niet mogelijk.

Vraag van de advocaat is of wij willen wachten met handhaving totdat duidelijk is wat de ' aangepaste' PRV zal worden. Wordt het artikel aangepast en dus in overeenstemming gebracht met de toelichting of niet? Dan blijft nog de vraag over het milieuaspect van een woning zo dicht bij een kennel.

Kan je iets meer zeggen over de aanpassingen PRV en de tijdsduur. Ook graag in de richting van de heer [redacted]

Met vriendelijke groet,
Paul

Het College van Burgbemeester en Wethouders
Van de gemeente Soest
Ter attentie van de heer P. Haagen

Per mail: pl.haagen@soest.nl

Datum: concept 5 maart 2015
Uw ref.:
Onze ref.: 3337/GFE/gfe

T: [redacted]
M:
E:

Betreft: Gemeente Soest/plan buitengebied

Hooggeacht College,

Op verzoek van de heer Haagen breng ik U bij deze een advies uit op hoofdlijnen met betrekking tot de eventuele legalisering van de bewoning van de Birkstraat 136A en de aangevraagde wijziging van de omgevingsvergunning die een uitbreiding van de kennelactiviteit van Camping Kennels van 130 naar 230 honden mogelijk moet maken.

In een bijlage bij deze brief heb ik de feiten samengevat, zoals ik die heb opgemaakt uit de door de heer Haagen aan mij toegezonden stukken. Ze zijn uitgangspunt voor dit advies. Aanvullingen en verbeteringen van die weergave van de feiten ontvang ik graag.

Directe aanleiding tot het advies zijn de aansprakelijkstelling en het verzoek van mevrouw mr. Pasman (namens Camping Kennels) bij brief van 3 maart jl. Hieronder zal ik op de volgende vragen ingaan:

A) [redacted]

B) [redacted]

C)

Uitgangspunten

- Om de geluidbelasting van de kennel na uitbreiding op 50 dB(A) te houden is een investering van EUR 94.000,- nodig.
- Op het moment, dat de Birkstraat 136A werd gebouwd, werd er aan de Birkstraat 148 al een kennel geëxploiteerd.
- De uitbreiding van de kennel is nodig voor maximaal 8 weken per jaar. Dit zou in een voorschrift als grens kunnen worden aangebracht.
- Met uitzondering van het bestemmingsplan Buitengebied (na de zienswijzefase!) zijn er van de kant van de gemeente nooit actief signalen uitgegaan, dat de gemeente akkoord zou gaan met permanente bewoning van de Birkstraat 136A.
- Als de bewoning van de Birkstraat 136A wordt gelegaliseerd neemt de waarde van de Birkstraat 136A alleen al daardoor toe. Voorts heeft de eigenaar dan de mogelijkheid er een nieuw huis te bouwen. De risico's voor de gemeente worden daarmee in financiële zin groter dan ze nu zijn.
- Het houden van 230 honden (of 130 honden) tegelijk in één inrichting is uitzonderlijk omvangrijke activiteit. Dat is van belang, omdat daarmee een gegeven is, dat zo'n inrichting niet makkelijk is in te passen.

Bespreking van de vragen.

[redacted]