

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1. Zienswijzen.....	5
2. Reacties overleginstanties.....	19
3. Overzicht wijzigingen.....	21

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

Inleiding

Vanaf 18 augustus 2011 tot en met 28 september 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis', ten behoeve van ontwerpbestemmingsplan, ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het voormalig zusterhuis dat gesloopt gaat worden en waar op de plek drie nieuwe appartementengebouwen worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 9 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en zijn voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de reacties van de overleginstaties samengevat en zijn deze eveneens van een inhoudelijke reactie voorzien en is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

1. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de negen zienswijzen ontvangen.

In de eerste kolom staan één of meerdere getallen aangegeven. Wanneer er één getal staat dan heeft dit betrekking op één ingediende zienswijze. Wanneer er meerder getallen staan dan hebben meerdere personen dezelfde zienswijzen ingediend.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
01.	<p>a) Drie appartementsgebouwen passen niet in de allure van deze buurt. Er is veel bouwvolume gepland op een relatief klein formaat bouwgrond</p> <p>Reactie gemeente: Het bouwvolume is afgestemd op de directe woonomgeving voor wat betreft de rooilijn en bouwhoogten. De woongebouwen aan de straten staan op gelijke afstand van de straat en hebben een vergelijkbare hoogte als de tegenover gelegen woningen. Hierdoor ontstaat zowel in de Dokter de Voslaan als in de Noorderweg een profiel dat qua opzet en uitstraling herkenbaar is voor dit deel van Soest. Het derde terugliggende woongebouw heeft een geheel afwijkend karakter en zoekt referentie met de hogere gestapelde woningbouw op het aan zuidwestelijk aangrenzende zorgwoningencomplex. Het "verknippen" van het bouwplan in drie woongebouwen voorkomt dat sprake is van één massief gesloten gebouw in het midden van het bouwterrein. Thans is sprake van doorkijken en kleinschalige appartementsgebouwen in een groene setting. Het voorgestelde bouwvolume is uitstekend inpasbaar in de bestaande omgeving met veel bosschages. Qua bouwstijl is aangesloten op de kwaliteit van de omliggende woonstraten. Hierdoor sluit de nieuwbouw qua allure goed aan op de bestaande woningen aan de Noorderweg en de Dokter de Voslaan.</p> <p>b) De 'betaalbare woningen' zullen de economische waarde van de omliggende huizen doen verminderen.</p> <p>Reactie gemeente: Wanneer de indiener van mening is dat door de bouw van 'betaalbare woningen' op de ontwikkelingslocatie de economische waarde van zijn/haar woning zal dalen dan kan hij/zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan binnen een periode van vijf jaar een verzoek indienen voor tegemoetkoming in planschade.</p> <p>c) Woonachtig aan de Noorderweg zal "mijn" privacy worden aangetast door inkijk naar mijn beneden- en bovenwoning door het appartement aan de overkant.</p> <p>Reactie gemeente: Bij het opstellen van het ontwikkelingsplan is door de ontwikkelaar rekening gehouden met de aanwezige woningen. Om de privacy van de omwonenden te waarborgen zijn de appartementencomplexen op 20 tot 26 meter van de bestaande woningen gesitueerd. Om de privacy van de huidige bewoners te waarborgen mogen de appartementengebouwen aan de Noorderweg en de Dokter de Voslaan uit maximaal drie bouwlagen bestaan. Aangezien het appartementencomplex richting de paleisvijver op een grote afstand staat van de bestaande bebouwing mag deze maximaal vier bouwlagen zijn. Ook wanneer de indiener van mening is dat door de nieuwbouw zijn privacy wordt aangetast, kan hij/zij tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen voor een tegemoetkoming in planschade.</p> <p>d) De uitvoering van het plan maakt inbreuk op de verkeersveiligheid op de hoek van de Noorderweg en de Dr. de Voslaan. Ontsluiting van de parkeergarage zal op deze T-splitsing op bepaalde tijden gevaar opleveren voor de scholieren. Het feit dat de Noorderweg in een 30 km/u zone ligt heeft weinig invloed op het verkeersgedrag van auto's en fietsers.</p>

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

	<p>Reactie gemeente: Ter voorkoming van de verslechtering van de verkeersveiligheid is ervoor gekozen om de ontsluiting van de geplande parkeergarage niet te realiseren op de bestaande T-splitsing van de Dokter de Voslaan en de Dokter Schoonenbeeklaan en ook niet op de Noorderweg. Er wordt voorgesteld om de ontsluiting te realiseren op de Dokter de Voslaan ter hoogte van een bestaande garage behorende bij Noorderweg 2a. Het gedrag van verkeersdeelnemers is helaas niet af te dwingen middels een bestemmingsplan. De Noorderweg en Dokter de Voslaan zijn middels een verkeersbesluit al als een 30 km/h zone aangewezen aangezien de hoeveelheid verkeer automobilisten en fietsers dan op een veilige manier van de rijban gebruik kunnen maken.</p> <p>e) De geplande aanleg van 3 x 5 haakse parkeerboxen kan eveneens een gevaarlijke situatie opleveren. Wegverkeer kan pas worden gezien als de bestuurder tijdens het achteruitrijden ter hoogte van de achterkant van de naast hem staande auto's komt. Gelet op het drukke verkeer en gezien de wijze van fietsen van de vele scholieren van het Griflandcollege is dit vragen om moeilijkheden.</p> <p>Reactie gemeente: In een bestemmingsplan wordt geregeld hoe ruimte en gronden gebruikt mogen worden. Voor het realiseren van parkeervoorzieningen zijn in dit bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om parkeervakken te realiseren. Aan een ieder staat het vrij om in deze parkeervakken de auto met de neus naar de openbare weg of naar de bebouwing toe te parkeren. De voorgestelde inrichting van de "parkeerkoffers" voldoet aan de te stellen eisen van verkeersveiligheid.</p> <p>f) Tijdens hevige regenval wordt bij sommige woningen het waterslot uit de wasbakken en toiletten gedrukt. De capaciteit van de riolering ter plaatse roept twijfels op, zeker als hier 30 woningen aan worden toegevoegd. In het bestemmingsplan wordt gesproken over hemelwater en een infiltratieriool maar over afvalwater wordt niets vermeld.</p> <p>Reactie gemeente: Deze klacht is bekend en vraagt aandacht los van de realisatie van onderhavig bouwplan, deels te beschouwen als vervangende nieuwbouw. Bij de aangekondigde reconstructiewerkzaamheden van de Noorderweg zal dit aspect meegenomen worden. Voor dit bestemmingsplan is een watertoetsprocedure doorlopen. Deze watertoets heeft de instemming van het waterschap. Voor de uiteindelijke feitelijke herontwikkeling ter plaatse is een watervergunning noodzakelijk waarin de nadere belangenafweging voor de diverse wateraspecten goed tot hun recht komen. Op basis van het uiteindelijk ontwerp van het waterhuishoudingsstelsel zal een watervergunning worden afgegeven door het waterschap. De gemeente heeft een adviserende rol in deze procedure, waardoor inbreng vanuit de lokale situatie gewaarborgd is.</p> <p>Conclusie: Alle onderdelen van de zienswijze zijn ongegrond.</p>
02.	<p>a) De nieuwbouw is te dicht op de erfgrens van Woonzorg Nederland gesitueerd. Verder is het volume van de nieuwbouw te omvangrijk. Hierbij gaat het specifiek om het blok dat gesitueerd is aan de zuidzijde van de locatie. Door de positionering en de hoogte (4 bouwlagen) wordt de toekomstwaarde van het perceel aanzienlijk beperkt.</p> <p>Reactie gemeente: Het bouwvolume is aan alle zijden van het bouwterrein afgestemd op de bestaande bebouwing op de belendende percelen met in achtname van de vigerende bestemmingen. Het gekozen concept voor de nieuwbouw sluit naadloos aan op de huidige structuur van de</p>

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

bebouwing op het zorgwoningencomplex van Mariënborg. Waar tot nu toe werd uitgegaan van één groot massief woongebouw wordt nu uitgegaan van drie losse kleinere appartementengebouwen met doorkijken naar het groen en de vijver. Door op het woongebouw aan de Paleistuinvijver één vierde bouwlaag toe te staan, wordt een brug richting de hogere bebouwing en intensieve bebouwing aan de zuidwestzijde geslagen. Dit "landhuis" staat op gepaste afstand van de erfgrans en zal zich tussen het te handhaven groen prominent presenteren naar de Vredehofstraat.

b) Indien Woonzorg Nederland in de toekomst wil realiseren aan de noordzijde van het perceel dan zorgen de nieuwbouwplannen van Macéka voor een beperking in de herontwikkelingsmogelijkheden en een vermindering van de woonkwaliteit.

Woonzorg heeft in het verleden schetsen gemaakt voor eventuele nieuwbouwmogelijkheden op de locatie. Plannen die in de toekomst weer actueel kunnen worden. In deze plannen wordt de nieuwbouw gerealiseerd aan de vijverzijde en biedt een oost-west situering de meeste kwaliteit (uitzicht en bezonning). Door de situering van het blok nabij ons perceel wordt de positie van een dergelijke ontwikkeling enorm beperkt, of misschien wel onmogelijk. Bovendien zorgt het aantal lagen en bouwvolume van het plan voor een dusdanige verhoging van de bebouwingsdichtheid dat de kwaliteit van de locatie wordt aangetast. Een ontwikkeling aan de Noorderweg zijn wat betreft Woonzorg Nederland geen enkel probleem. Ook een vergelijkbare ontwikkeling qua situering en bouwhoogte als het bestaande zusterhuis geeft Woonzorg Nederland geen enkel aanleiding tot bezwaar te maken. Het bezwaar richt zich hoofdzakelijk op de situering en omvang van het gebouw aan de zuidzijde van de locatie. Het moge duidelijk zijn dat indien Macéka's bebouwing is gerealiseerd en Woonzorg Nederland op een zeker tijdstip nieuwe ontwikkelingen aan de vijverzijde wil realiseren, bewoners van Macéka's perceel dit bezwaarlijk kunnen vinden. Dit kan voor beperkingen zorgen in de mogelijkheden tot nieuwbouw.

Reactie gemeente:

Zoals hierboven gesteld hebben wij het bouwplan getoetst aan de ruimtelijke bestaande omgeving, het te handhaven groen nabij de erfgransen en het vigerende bestemmingsplan. Vastgesteld wordt dat de bouwplannen in alle opzichten stedenbouwkundig op goede verantwoorde wijze inpasbaar zijn. Wij kunnen geen oordeel geven over eventuele toekomstige ruimtelijke plannen op uw terrein buiten het thans vigerende bestemmingsplan. Zowel van onze zijde als van de zijde van de initiatiefnemer zijn pogingen ondernomen om de nieuwbouwplannen met uw organisatie af te stemmen. Van uw zijde is te kennen gegeven dat er op dit moment geen concrete nieuwbouwplannen liggen. Evenmin zijn die op korte termijn te verwachten. Afstemming van de bouwplannen behoort daardoor niet tot de mogelijkheden.

Wel is gekeken naar het terrein van Woonzorg Nederland. Door de fraaie boomgroepen blijven er ontwikkelingsmogelijkheden bestaan, zij het dat daarbij de bomen moeten worden behouden.

c) Woonzorg Nederland spreekt haar ernstige zorg uit over het handhaven van de bomen aan de zuid- en noordwestzijde van het perceel. Door de bouwwerkzaamheden die in het kader van de nieuwbouw uitgevoerd zullen worden, is er grote kans dat de wortels van de bomen beschadigd zullen worden. Hierdoor zullen de huidige waardevolle bomen op termijn niet in stand kunnen blijven. Bovendien is het handhaven van de groene zones als randvoorwaarde verwoord in het programma van uitgangspunten van de gemeente.

Reactie gemeente:

Voor het effect op de aanwezige bomen is door Copijn Boomspecialisten B.V. een Bomen Effect Analyse (Bomen Effect Analyse en inpassing nieuwbouw / Noorderweg, Soest Review van juli 2011 /1775.6) opgesteld. Uit de Bomen Effect Analyse blijkt dat de

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

	<p>voorgestelde nieuwbouwplannen de kwalitatief hoogwaardige bomen ontzien. Daarnaast is op basis van de Bomen Effect Analyse het bouwvlak gewijzigd om waardevolle bomen te behouden. Tenslotte zijn in de Bomen Effect Analyse randvoorwaarden en maatregelen opgenomen ten behoeve van het behouden en duurzaam instant houden van de (waardevolle) bomen. Deze randvoorwaarden en maatregelen zullen ook als voorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning worden opgelegd.</p> <p>Conclusie: Alle onderdelen van de zienswijze zijn ongegrond.</p>
<p>03. 06. 07. 09.</p>	<p>a) Het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt wijkt sterk af van het huidige bestemmingsplan. Het afwijzend standpunt is gebaseerd op het feit dat er een intensieve bebouwing wordt voorgesteld op een klein stuk terrein. Als buurtbewoner hecht ik veel waarde aan de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad heeft zich ook (meerdere malen) in soortgelijke bewoordingen geuit.</p> <p>Reactie gemeente: De gemeente Soest hecht een groot belang aan de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met onze stedenbouwkundige afdeling, voorts onder advies van de Welstandscommissie en in samenspraak met de buurtbewoners. Met name als gevolg van de inbreng van de buurtbewoners en de eigenaar van het zorgwoningencomplex Mariënborg is het bouwplan ingrijpend aangepast. Het huidige bouwplan is stedenbouwkundig verantwoord en heeft brede instemming verkregen van omwonenden. Hierbij is aansluiting gezocht bij het bestaande profiel van de Noorderweg en Dokter de Voslaan en de bestaande stedenbouwkundige massa van de bestaande woningen.</p> <p>b) Kan de Gemeenteraad van Soest aantonen dat het ontwerpbestemmingsplan niet ontstaan is ten gevolge van de veranderde economische situatie? De contourennota is aangepast ten behoeve van de projectontwikkelaar. Wat is hiervan de reden?</p> <p>Reactie gemeente: De Contourennota is NIET aangepast ten behoeve van de projectontwikkelaar. In de eerste plaats is de Contourennota een produkt van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. De eerste contourennota is opgenomen in het 'Streekplan 2005-2015' (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 13-12-2004). In deze contourennota is een rode contour om de kern Soest gelegd waarbinnen de gemeente, zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten, bouwplannen mag ontwikkelen. Het terrein aan de Dokter de Voslaan/Noorderweg heeft al sinds de eerste contourennota binnen de rode contour gelegen. De begrenzing van deze contour is dan ook niet aangepast ten behoeve van de ontwikkelaar.</p> <p>c) Graag een onderbouwing van de Gemeenteraad van Soest waarin wordt aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit voor de omwonenden door de voorgenomen bouw niet negatief wordt beïnvloed door de gewijzigde economische omstandigheden.</p> <p>Reactie gemeente: De reactie op de zienswijzen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan al dan niet bekrachtigd door de gemeenteraad. Of de gewijzigde economische omstandigheden een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de nieuwbouw voor de omgeving is niet te zeggen, vooral omdat niet duidelijk is waaruit die negatieve invloed zou kunnen bestaan. Daarnaast is voor de situering van de gebouwen aangesloten op de bestaande profielen aan de Noorderweg en de Dokter de Voslaan.</p>

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

Daarbij is als uitgangspunt genomen de afstand van de as van de weg tot aan de gevels van de bestaande woningen. Door spiegeling van deze afstand in de rooilijn van de nieuwbouw aan de Noorderweg en de Dr. de Voslaan is de grens van het plangebied bepaald. Verder wordt aangesloten op de bestaande nokhoogte van de omliggende woningen. Net als de omliggende woningen zullen de woongebouwen aan de Dokter de Voslaan en de Noorderweg gaan bestaan uit twee bouwlagen met een kapverdieping. Doordat deze woongebouwen op de halfverdiepte parkeergarage worden gebouwd is in de verbeelding (plankaart) rekening gehouden met de bouwhoogte van de omliggende woningen vermeerderd met de hoogte boven maaiveld van de halfverdiept te bouwen parkeergarage. De gekozen nokhoogten vinden zodoende aansluiting bij de bestaande nokhoogten langs de Dr. de Voslaan en Noorderweg en de bebouwing op het terrein van Mariënborg aan de zuid westzijde.

Het plan van Macéka Vastgoed sluit aan op de bestaande waarden:

- Twee appartementen gebouwen richten zich op de omliggende wegen en passen in betreffende schaal en maat (Noorderweg en Dr de Voslaan);
- Het derde complex sluit goed aan bij de identiteit van het landgoed en
- De dichtheid aan bebouwing is vergelijkbaar met het zuidelijk deel van het voormalige landgoed en sluit daarbij aan.

d) De maximale bouwhoogte van de twee voorgenomen gebouwen aan de Dokter de Voslaan en de Noorderweg bedraagt volgens het ontwerpbestemmingsplan 12 meter. De huizen aan de Dokter de Voslaan en de Noorderweg hebben een hoogte van respectievelijk 9.70 meter en 9.56 meter. Tijdens de besprekingen tussen de projectontwikkelaar en de buurtbewoners is altijd gesproken over een maximale bouwhoogte van 11.59 meter. Kunt aangetoond worden dat dit geen nadelig effect zal hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden vergeleken met het bestaande bestemmingsplan?

Reactie gemeente:

De aangegeven nokhoogte strekt zich slechts over een zeer beperkt deel uit van de kap op de woongebouwen aan de wegzijde waarbij aan de weg wordt de nok afgewerkt met een zogenaamde "wolfskap", waardoor de hoogte visueel verlaagd wordt. In dit deel van de op te richten gebouwen zijn geen functies ondergebracht. De in de presentaties voorgestelde hoogtematen zijn voor zover bekend van toepassing.

e) Het voorgenomen derde gebouw welke midden op het bouwperceel ligt heeft een nokhoogte van 13 meter en bestaat uit 4 bouwlagen. Kunt U aantonen dat dit geen nadelig effect zal hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden vergeleken met het bestaande bestemmingsplan?

Reactie gemeente:

De stedenbouwkundige opzet voor de nieuwbouw sluit aan alle zijden aan op de bestaande bebouwing. De bebouwing in 4 bouwlagen sluiten aan bij de bebouwing van het zorgwoningencomplex Mariënborg. Voorts geeft de toegestane bouwmassa de gewenste allure aan het landhuis dat zich prominent zal presteren ten opzichte van de Vredeshofstraat. Naar de woonstraten Dr. de Voslaan en Noorderweg heeft dit gebouw nauwelijks relatie en mede als gevolg van de afstand tot de bestaande bebouwing geen negatief effect.

f) De afstand tussen de gevels van de huizen aan de Dokter de Voslaan tot aan de bouwlijn in het huidige bestemmingsplan bedraagt 35 meter. In de voorgenomen nieuwe situatie wordt dat teruggebracht tot 23 meter. Voor de woningen direct gelegen tegenover het plangebied aan de Noorderweg bedraagt die afstand nu 38 meter en deze zal dan 29 meter worden. Deze afmetingen wijken totaal af van het bestaande bestemmingsplan. Kunt U aantonen dat dit

geen nadelig effect zal hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden vergeleken met het bestaande bestemmingsplan?

Reactie gemeente:

Bij het bepalen van de maximale nokhoogten, goothoogten en de gevelrooilijn gold als referentiewaarde de maatvoering van de bestaande bebouwing alsmede de daarvoor bepaalde rooilijn. Deze waarden zijn voorts getoetst aan reguliere uitgangspunten voor stedenbouwkundige ontwikkelingen (straatbeeld in uitleggebieden). Vastgesteld is dat de voorgestelde maatvoering stedenbouwkundig verantwoord en aanvaardbaar is. De Welstandscommissie steunt onze visie.

g) Kunt U aantonen dat U bij de berekening van de hoeveelheid parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden, ook rekening gehouden is met bezoekersparkeren voor de bewoners van het nieuwe project?

Reactie gemeente:

Het huidige bouwplan gaat uit van maximaal 30 appartementen met een parkeernorm van 1,7. Dit betekent dat in totaal 51 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In de parkeergarage komen 44 parkeerplaatsen; hiervoor hanteren wij een correctiefactor van 0,8 hetgeen betekent dat deze parkeerplaatsen normatief meetellen voor 35. Rest op maaiveld te realiseren 16 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de aanleg van 15 parkeerplaatsen aan de Noorderweg en 8 parkeerplaatsen aan de Dr. de Voslaan.

Verder bestaat de parkeernorm voor een deel van 0,3 parkeerplaats per woning uit parkeren voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen moeten in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Aan de parkeernorm wordt ruimschoots voldaan. Overigens dienen de 8 langsparkerplaatsen aan de Dr. de Voslaan ook thans aan het "voormalig zusterhuis" te worden toegerekend.

h) Is bij de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen rekening gehouden met het feit dat bij de Gemeenteraad bekend is dat in veel wijken, waaronder deze wijk, de capaciteit van het parkeeraanbod nagenoeg bereikt is? (zie 2.4 Verkeersstructuur).

Reactie gemeente:

Bij nieuwbouw is de parkeernorm van toepassing. De initiatiefnemer is niet verantwoordelijk voor een eventueel tekort aan parkeervoorzieningen nabij haar bouwperceel. In deze casus wordt desalniettemin het aantal openbare parkeervoorzieningen meer dan benodigd, op basis van de gemeentelijke parkeernormen, uitgebreid.

i) Is de Gemeenteraad op de hoogte van het feit dat de voorgenomen realisatie van 8 langsparkerplaatsen langs de Dokter de Voslaan betrekking heeft op al bestaande parkeerplaatsen?

Reactie gemeente:

Zie reactie onder g.

j) Garandeert de Gemeenteraad met de toename van het aantal verkeersbewegingen per dag (ongeveer 120) de veiligheid in de omgeving waar dagelijks zeer veel schoolkinderen fietsen? Graag een onderbouwing welke maatregelen en/of voorzieningen getroffen gaan worden.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van een exorbitante toename aan verkeersbewegingen als gevolg van dit bouwplan in relatie tot het huidig aantal verkeerswegingen over de ontsluitingswegen. De ontsluitingswegen zijn ingericht als een 30 km/h zone. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Uit een verkeerstelling op de Noorderweg in 2009 blijkt dat per etmaal gemiddeld 1.200 motorvoertuigen van de Noorderweg gebruik maken. Binnen een duurzaam veilig verkeer wordt uitgegaan van maximaal 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal in een 30 km/h gebied binnen de bebouwde kom.

k) Wat gaat de Gemeenteraad voor actie ondernemen om het steeds terugkerende probleem van parkeeroverlast door bezoekers aan "Koninklijk Thuis" op te lossen?

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis' gaat over de bouw van een drietal appartementencomplexen met alle bijbehorende voorzieningen. Het parkeren bij het restaurant 'Koninklijk Thuis' maakt het geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zal dan ook niet worden ingegaan op het parkeren bij 'Koninklijk Thuis'.

l) Graag ontvang ik een gedetailleerd overzicht betreffende de economische haalbaarheid van het voorgenomen project. In het ontwerpbestemmingsplan is geen onderbouwing terug te vinden.

Reactie gemeente:

Tussen de ontwikkelaar Macéka en gemeente Soest is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen welke kosten voor Macéka zijn en welke voor de gemeente Soest. De overeenkomst is niet openbaar en zal dan ook niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

m) In het ontwerpbestemmingsplan is de wateroplossing (5.2.6) onvoldoende opgelost. Ik verzoek de Gemeenteraad Soest aan te tonen wat de definitieve oplossing wordt.

Reactie gemeente:

De problematiek is bekend en wordt meegenomen bij de reconstructie van de ontsluitingswegen. Er is sprake van vervangende nieuwbouw. Er is nauwelijks sprake van toename van de problematiek als gevolg van de voorgenomen nieuwbouw. Samen met het waterschap is een watertoets doorlopen. Deze watertoets beschrijft de bestaande situatie, geeft knelpunten en een oplossingsrichting aan voor het bouwplan en de bijbehorende herinrichting van het perceel. Op basis van de nog aan te vragen watervergunning zal het uiteindelijke waterhuishoudingsstelsel ter toetsing worden voorgelegd aan het waterschap en de gemeente. Door het koppelen van nadere voorwaarden aan de vergunning kan in samenspraak tussen de gemeente, waterschap en projectontwikkelaar worden gekomen tot een verantwoord watersysteem.

n) Zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven kampt het plangebied en de omgeving met hoge grondwaterstanden en riolen die bij diverse bewoners overlopen. Graag ontvang ik een bevestiging hoe dit probleem wordt opgelost en per wanneer?

Reactie gemeente:

Zie reactie onder m.

o) Het bodemonderzoek is uit juli 2007. Deze is gedateerd (meer dan vier jaar oud) en ik vraag U aan te tonen dat er in de tussentijd geen wijzigingen hebben plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

Het bodemonderzoek is volgens de regelgeving maximaal 3 jaar van kracht. Het rapport uit 2007 betreft een actualisatie van het bodemonderzoek uit 2001. In de feitelijke situatie ter plaatse hebben zich de afgelopen jaren geen wijzigingen voorgedaan. Bij de

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

aanvraag voor een omgevingsvergunning zal te zijner tijd een nieuw bodemonderzoeksrapport moeten worden toegevoegd. Overigens zijn er geen indicaties dat de bodem ter plekke na 2007 is verontreinigd.

p) Luchtkwaliteit: kunt U aantonen dat de uitlaatgassen uit de parkeergarage de luchtkwaliteit in de omgeving niet aantast? Gaarne ontvang ik een onderbouwing.

Reactie gemeente:

De parkeergarage zal worden uitgevoerd overeenkomstig de daartoe te stellen eisen volgens het Bouwbesluit en voorts voldoen aan de NEN 2443 voor stallinggarages. De omvang van de parkeergarage is niet van exorbitante omvang dat nader onderzoek in dit kader vereist is behoudens de onderzoeken vereist in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning.

q) In de brief d.d. 10 februari 2011, betreft bouwplan voormalig Zusterhuis, gericht aan de gemeente, is door de bewoners gesteld dat de parkeergarage volledig ondergronds diende te worden gerealiseerd. Zijn er redenen aan te geven waarom hiervan wordt afgeweken?

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer heeft de parkeergarage op verzoek van omwonenden verdiept en in plaats van 80 centimeter is nu sprake van een "opstand" van 50 centimeter. Deze geringe opbouw hangt samen met de wensen van stedenbouw, het veiligheidsaspect en de problematiek met betrekking tot de grondwaterstand.

r) Hoe worden de bestaande boomgroepen zoals genoemd in het ontwerpbestemmingsplan en de nieuw te planten bomen aan de Dokter de Voslaan en de Noorderweg beschermd, ook voor de langere termijn?

Reactie gemeente:

Het huidige bouwplan voorziet in maximaal behoud van de waardevolle en behoudenswaardige bomen. Ten behoeve van de te handhaven bomen tijdens de bouw worden voorschriften opgelegd. Daarnaast worden voorschriften opgelegd ten behoeve van het duurzaam instant houden van de te handhaven bomen. Wij verwijzen hiervoor naar het rapport "Bomen Effect Analyse en inpassing nieuwbouw Noorderweg, Soest, Review van juli 2011/1775.6", opgesteld door Copijn Boomspecialisten B.V. te Utrecht, die door ons bij de stukken ter inzage is gelegd.

De nieuwe bomen die geplant worden in het kader van herplantplicht, moeten eveneens duurzaam instant worden gehouden, vastgelegd in een voorschrift bij de omgevingsvergunning. Op langer termijn is de bescherming van bomen geregeld in het kapbeleid van de gemeente Soest en de bepalingen in Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van Soest.

s) Voldoet volgens de Gemeenteraad het nieuwe bomenplan aan de herplantingsplicht zoals is vastgelegd?

Reactie gemeente:

Ja, waarbij rekening is gehouden met de beschikbare buitenruimte, de ruimte (zowel boven- als ondergronds) die een boom / bomen nodig heeft/hebben om tot volwaardige volwassen exemplaren te kunnen uitgroeien en het gewenste groen beeld / kwaliteit passend bij de omgeving.

Overigens is in het kapbeleid en APV van de gemeente Soest vastgelegd dat een voorschrift tot herplantplicht kan worden opgenomen. Er bestaat in Soest dus geen verplichte herplant bij een te kappen vergunningplichtige boom.

t) Kan de gemeente garanderen dat indien de 40% sociaal bereikbaar wonen wordt opgenomen in de nieuwbouwplannen er geen waardevermindering gaat plaatsvinden voor de omliggende woonhuizen?

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

	<p>Reactie gemeente:</p> <p>De gemeente stelt bij elke ontwikkeling 40% betaalbaar bouwen verplicht om enerzijds differentiatie te stimuleren c.q. vergroten en anderzijds voldoende betaalbare woningen te garanderen. Elke buurt binnen de gemeente Soest is gebaat bij een gezonde mix wat betreft woningbouw en bevolkingssamenstelling. Deze gezonde mix zorgt ervoor dat problemen met betrekking tot leegstand, vergrijzing, ontgroening en dergelijke voorkomen kunnen worden.</p> <p>Bekend is dat een groot eenzijdig aanbod van sociale huurwoningen een negatief effect kan hebben op leefbaarheidscores. Hiervan is echter bij de ontwikkelingen aan de Dokter de Voslaan (en voor de goede orde bij geen enkele ontwikkeling in de gemeente Soest) geen enkele sprake. Zoals bij veel ontwikkelingen wordt waarschijnlijk in de norm voorzien met koopwoningen die net onder de grens van betaalbaar bouwen (€ 200.000 v.o.n.) vallen.</p> <p>Wanneer de indiener van mening is dat door de bouw van 'betaalbare woningen' op de ontwikkelingslocatie de economische waarde van zijn/haar woning zal dalen dan kan hij/zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan binnen een periode van vijf jaar een verzoek indienen voor tegemoetkoming in planschade.</p> <p>u) In hoeverre kan de 40% sociaal bereikbaar wonen op een andere, meer passende locatie gerealiseerd worden?</p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>De initiatiefnemer heeft aan de gemeente en aan de omwonenden gemeld dat zij voornemens is een samenwerking aan te gaan met een aannemer en/of ontwikkelaar met bouwplannen voor sociale woningbouw binnen de Gemeente of indien sprake is van nieuw beleid zij een bijdrage wil storten in een door de Gemeenteraad op ons voorstel in te stellen Fonds Sociale Woningbouw Soest.</p> <p>Indien de ontwikkelende partij elders een mogelijkheid heeft om aan de volkshuisvestelijke norm te voldoen, kan deze er voor kiezen om daar de betaalbare woningen te realiseren. Daarbij moet echter wel aan enkele voorwaarden worden voldaan. Zo moet voor beide locaties tegelijk een omgevingsvergunning worden afgegeven en dient er in de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente te worden opgenomen dat het 'tekort' binnen 5 jaar moet worden gecompenseerd, d.w.z. het totaal is gerealiseerd.</p> <p>Conclusie:</p> <p>Alle onderdelen van de zienswijze zijn ongegrond.</p>
04.	<p>a) Het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt wijkt sterk af van het huidige bestemmingsplan. Het afwijzend standpunt is gebaseerd op het feit dat er een intensieve bebouwing wordt voorgesteld op een klein stuk terrein. Als buurtbewoner hecht ik veel waarde aan de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad heeft zich ook (meerdere malen) in soortgelijke bewoordingen geuit.</p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.a.</p> <p>b) Kan de Gemeenteraad van Soest aantonen dat het ontwerpbestemmingsplan niet ontstaan is ten gevolge van de veranderde economische situatie? De contourennota is aangepast ten behoeve van de projectontwikkelaar. Wat is hiervan de reden?</p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.b.</p>

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

- c) Graag zie ik een onderbouwing tegemoet van de Gemeenteraad van Soest waarin wordt aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit voor de omwonenden door de voorgenomen bouw niet negatief wordt beïnvloed door de gewijzigde economische omstandigheden.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.c.

- d) De maximale bouwhoogte van de twee voorgenomen gebouwen aan de Dokter de Voslaan en de Noorderweg bedraagt volgens het ontwerpbestemmingsplan 12 meter. De huizen aan de Dokter de Voslaan en de Noorderweg hebben een hoogte van respectievelijk 9.70 meter en 9.56 meter. Tijdens de besprekingen tussen de projectontwikkelaar en de buurtbewoners is altijd gesproken over een maximale bouwhoogte van 11.59 meter. Kunt U aantonen dat dit geen nadelig effect zal hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden vergeleken met het bestaande bestemmingsplan?**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.d.

- e) Het voorgenomen derde gebouw welke midden op het bouwperceel ligt heeft een nokhoogte van 13 meter en bestaat uit 4 bouwlagen. Kunt U aantonen dat dit geen nadelig effect zal hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden vergeleken met het bestaande bestemmingsplan?**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.e.

- f) De afstand tussen de gevels van de huizen aan de Dokter de Voslaan tot aan de bouwlijn in het huidige bestemmingsplan bedraagt 35 meter. In de voorgenomen nieuwe situatie wordt dat teruggebracht tot 23 meter. Voor de woningen direct gelegen tegenover het plangebied aan de Noorderweg bedraagt die afstand nu 38 meter en deze zal dan 29 meter worden. Deze afmetingen wijken totaal af van het bestaande bestemmingsplan. Kunt U aantonen dat dit geen nadelig effect zal hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden vergeleken met het bestaande bestemmingsplan?**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.f.

- g) Kunt U aantonen dat U bij de berekening van de hoeveelheid parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden, ook rekening gehouden is met bezoekersparkeren voor de bewoners van het nieuwe project? 30 Nieuwe appartementen geeft nagenoeg een toename van circa 45 auto's. Uit eigen onderzoek in Baarn worden auto's echter 's ochtends uit de parkeergarage gehaald worden gedurende de hele dag op staat geparkeerd.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.g.

- h) Is bij de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen rekening gehouden met de feit dat bij de Gemeenteraad bekend is dat in veel wijken, waaronder deze wijk, de capaciteit van het parkeeraanbod nagenoeg bereikt is? (zie 2.4 Verkeersstructuur).**

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

	<p>Reactie gemeente: Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.h.</p> <p>i) Graag ontvang ik een gedetailleerd overzicht betreffende de economische haalbaarheid van het voorgenomen project. In het ontwerpbestemmingsplan is geen onderbouwing terug te vinden.</p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.l.</p> <p>j) In het ontwerpbestemmingsplan is de wateroplossing (5.2.6) onvoldoende opgelost. Ik verzoek de Gemeenteraad Soest aan te tonen wat de definitieve oplossing wordt.</p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.m.</p> <p>k) Kan de gemeente garanderen dat indien de 40% sociaal bereikbaar wonen wordt opgenomen in de nieuwbouwplannen er geen waardevermindering gaat plaatsvinden voor de omliggende woonhuizen?</p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.t.</p> <p>l) In hoeverre kan de 40% sociaal bereikbaar wonen op een andere, meer passende locatie gerealiseerd worden?</p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie gemeente bij zienswijze 3.u.</p> <p>Conclusie: Alle onderdelen van de zienswijze zijn ongegrond.</p>
05.	<p>a) Het totale bouwvolume staat in geen verhouding tot het relatief kleine perceel bouwgrond.</p> <p>Reactie gemeente: Het totale bouwvolume van het huidige bouwplan wijkt nauwelijks af van het bouwplan waarvoor eerder vergunning is verleend en dat past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het "knippen" in drie appartementengebouwen betreft een kwaliteitsslag. Hierdoor wordt openheid en doorkijk in het bestaande te handhaven groen gecreëerd.</p> <p>b) In het park Vredenhof - Colenso, zoals deze omgeving in de stukken wordt genoemd, staan steeds 7 tot 10 appartementen tussen € 180.000,- en € 200.000,- te koop (Colenso) Mijn zienswijze is dat er dus in deze wijk geen behoefte bestaat aan meer zgn. betaalbare woningen.</p> <p>Reactie gemeente: De eis met betrekking tot de sociale woningbouw komt voor uit een besluit van de Gemeenteraad van juli 2003 en betreft bestendig beleid waarvan wij niet afwijken. De initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt gebruik te willen maken van de mogelijkheden om elders in het aandeel sociale woningbouw te willen voorzien. De marktsituatie betreft het bedrijfsrisico van de initiatiefnemer en regardeert de gemeente niet. Aan de hand van het aantal te koop staande woningen kan geen conclusie worden getrokken, zeker niet sinds de woningmarkt een</p>

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

	<p>neerwaartse koers heeft ingezet. Momenteel staan er binnen ieder denkbaar segment aanzienlijk meer woningen te koop dan enkele jaren geleden. Dat wil echter niet zeggen dat er naar al die segmenten geen vraag meer is.</p> <p>c) De plannen omtrent de opvang van het hemelwater zijn goed omschreven. Helaas wordt met geen woord gerept over de afvoer van het afvalwater.</p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie gemeente bij zienswijze 1 onder f.</p> <p>d) De bestaande riolering in de Noorderweg kan nu de afvoer van het water al niet aan. Tijdens zware regenval wordt bij een aantal woningen het waterslot uit de wasbakken en de toiletten gedrukt. De aansluiting van 30 appartementen op de huidige riolering gaat leiden tot nog grotere moeilijkheden.</p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>e) De geplande aanleg van 3 x 5 haakse parkeerboxen kan eveneens een gevaarlijke situatie opleveren. Wegverkeer kan pas worden gezien als de bestuurder tijdens het achteruitrijden ter hoogte van de achterkant van de naast hem staande auto's komt. Gelet op het drukke verkeer en gezien de wijze van fietsen van de vele scholieren van het Grifflandcollege is dit vragen om moeilijkheden.</p> <p>Reactie gemeente: Zie reactie gemeente bij zienswijze 1.e.</p> <p>Conclusie: Alle onderdelen van de zienswijze zijn ongegrond.</p>
08.	<p>a) Het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt wijkt sterk af van het huidige bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft zich ook (meerdere malen) in soortgelijke bewoordingen geuit.</p> <p>Reactie gemeente Zie reactie bij zienswijzen 3, 6 en 7 onder a.</p> <p>b) De afstand tussen de gevels van de huizen aan de Dokter de Voslaan tot aan de bouwlijn in het huidige bestemmingsplan bedraagt 35 meter. In de voorgenomen nieuwe situatie wordt dat teruggebracht tot 23 meter. Voor de woningen direct gelegen tegenover het plangebied aan de Noorderweg bedraagt die afstand nu 38 meter en deze zal dan 29 meter worden. Deze afmetingen wijken totaal af van het bestaande bestemmingsplan. Kunt U aantonen dat dit geen nadelig effect zal hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden vergeleken met het bestaande bestemmingsplan?</p> <p>Reactie gemeente Zie reactie bij zienswijzen 3, 6 en 7 onder f.</p> <p>c) Is de Gemeenteraad op de hoogte van het feit dat de voorgenomen realisatie van 8 langsparkeerplaatsen langs de Dokter de Voslaan betrekking heeft op al bestaande parkeerplaatsen?</p> <p>Reactie gemeente:</p>

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

Zie reactie bij zienswijzen 3, 6 en 7 onder i.

d) Luchtkwaliteit: kunt U aantonen dat de uitlaatgassen uit de parkeergarage de luchtkwaliteit in de omgeving niet aantast? Gaarne ontvang ik een onderbouwing.

Reactie gemeente:

Zie reactie bij zienswijzen 3, 6 en 7 onder p.

e) Kan de gemeente garanderen dat indien de 40% sociaal bereikbaar wonen wordt opgenomen in de nieuwbouwplannen er geen waardevermindering gaat plaatsvinden voor de omliggende woonhuizen?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente bij zienswijze 1 onder b.

f) In hoeverre kan de 40% sociaal bereikbaar wonen op een andere, meer passende locatie gerealiseerd worden?

Reactie gemeente:

Zie reactie bij zienswijzen 3, 6 en 7 onder u.

Conclusie:

Alle onderdelen van de zienswijze zijn ongegrond.

2. Reacties overleginstanties

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de navolgende overleginstanties gezonden:

Nr.	Instantie
01	Dienst Ruimte & Groen, Provincie Utrecht
02	VROM-Inspectie ruimtelijke plannen
03	Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
04	Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
05	Waterschap Gelderse Vallei en Eem
06	VAC Soest / Soesterberg
07	Colt Telecom / Tele 2 Versatel BT Nederland / GC PEC Nederland
08	Kamer van Koophandel Gooi-, Eem en Flevoland
09	KPN
10	NV. Nederlandse Gasunie
11	UPC Nederland
12	Ziggo
13	Eneco Energie

De instantie genoemd onder 10 heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Van de instanties genoemd onder 02 tot en met 04, 06 tot en met 09 en 11 tot en met 13 is geen reactie ontvangen.

Van de instanties 01 en 05 zijn de ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord in de volgorde van de reactie.

Instantie 01 heeft in zijn brief aangegeven dat zijn reactie GEEN zienswijze betreft.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dokter de Voslaan – voormalig zusterhuis'

NR.	SAMENVATTING REACTIE
01	<p>Reactie:</p> <p>De archeologische waarden dienen via een dubbelbestemming op de plankaart en in regels verankerd te worden. In de toelichting kan vervolgens uitleg gegeven worden over het archeologisch vooronderzoek dat heeft plaatsgevonden en het onderzoek dat gepland is.</p> <p>Reactie gemeente: Er wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen conform het gemeentelijke handboek waarin als eis is opgenomen dat bij omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend aan de benodigde werkzaamheden als in een archeologische rapportage de belangenafweging voor archeologie voldoende is uitgewerkt. Afsproken is dat tegelijkertijd met het graven van de verdiepte parkeergarage een archeologische begeleiding gaat plaatsvinden. Dit in dit kader op te stellen rapportage is na goedkeuring door de gemeente voldoende onderbouwing voor het kunnen afgeven van een dergelijke omgevingsvergunning.</p> <p>Conclusie: In de planregels en op de plankaart wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen</p>
05.	<p>Reactie:</p> <p>In paragraaf 5.2.6. staat 'Hoogheemraadschap' vermeld. Dit veranderen in 'Waterschap Vallei & Eem'. Dit ook in de laatste zin van de alinea 'Parkeergarage' aanpassen.</p> <p>Reactie gemeente: 'Hoogheemraadschap' wordt op beide plekken aangepast in 'Waterschap Vallei & Eem'</p> <p>Conclusie: In de plantoelichting wordt 'Hoogheemraadschap' gewijzigd in 'Waterschap Vallei & Eem'.</p>

3. Overzicht wijzigingen n.a.v. zienswijzen overleginstanties

Bijgaand treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de zienswijzennota. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Ad	Wijziging
01.	Toegevoegd wordt op de plankaart en in de planregels een archeologische dubbelbestemming
05.	'Hoogheemraadschap' wordt in toelichting gewijzigd in 'Waterschap Vallei en Eem'