

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat tussen 137 en 157

Afdeling Ruimte
d.d. juni 2019

1. Inleiding

In Nota van zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat tussen 137 en 157 wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Bij alle naar voren gebrachte punten van de zienswijzen zal worden aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om al dan niet het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd voor te leggen aan de raad ter vaststelling.

2. Proces

Op 29 november 2016 is medewerking toegezegd aan het bouwplan voor de bouw van een huis voor mensen met geheugenproblemen. Het huis bevat circa 20 appartementen.

Op het gebied rust, op grond van het vigerende bestemmingsplan De Eng, een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een maatschappelijke bestemming.

Op twee punten wijkt het bouwplan af van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid:

- Ten eerste maakt het bouwplan geen volledig gebruik van de oppervlakte van de in het vigerende bestemmingsplan 'De Eng' aanwezige wijzigingsbevoegdheid. Slechts de parkeerplaats en een gedeelte van de volkstuinjes moeten wijken voor het bouwplan. Bij het opstellen van de wijzigingsbevoegdheid was hier meer ruimte voor gereserveerd, waaronder een gedeelte van de huidige gemeentewerf.
- Ten tweede is de goothoogte hoger dan de in de wijzigingsbevoegdheid aangegeven goothoogte en de doorsnijding van de goothoogte.

Aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt wel voldaan.

Omdat het bouwplan niet kan voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid maar wel in overeenstemming is met gemeentelijk beleid, stedenbouwkundige uitgangspunten en de intentie van de wijzigingsbevoegdheid is instemmend besloten om de initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen een ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Op basis van bovenstaande bouwplan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Het plan is getoetst aan alle wettelijke en beleidsmatige voorwaarden en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het college heeft op 13 maart 2019 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan voor een periode van zes weken voor een ieder te inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat tussen 137 en 157' heeft van 21 maart tot en met 1 mei 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging hebben wij twee zienswijzen ontvangen:

De zienswijzen zijn ingediend en door de gemeente ontvangen binnen de periode dat het bestemmingsplan 'Molenstraat tussen 137 en 157' in ontwerp ter inzage lag. Die zienswijzen zijn om die reden ontvankelijk.

Op punt 3 van deze nota is zijn de zienswijzen samengevat en is hierop een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

3. Reactie op de ingediende zienswijzen

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

SAMENVATTING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a. De Eng wordt, nota bene met bestemming Beschermd Dorpsgezicht, verkleind en visueel ernstig aangetast.b. Door de percelen 'Agrarisch met waarden' nu de bestemming 'volkstuin' te geven wordt met twee maten gemeten.c. Als de volkstuinen verplaatst moeten worden is er in onze gemeente vast wel een betere plek te vinden. |
|---|

Reactie gemeente:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a. Het is juist dat er een gedeelte (een strook van circa 27 meter breed en circa 180 meter lang) van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt voor de helft gewijzigd in de bestemming 'Recreatie met de functieaanduiding volkstuin'. De andere helft van de strook krijgt de bestemming 'Groen –Wijkgroen'. Door de uitbreiding van de volkstuinen te omzomen met opgaand struikgewas, zoals nu al aanwezig aan de rechterzijde van het plangebied, wordt de overgang van de volkstuinen naar de Eng verzacht. De visuele aantasting wordt hiermee zoveel mogelijk weggenomen. Door de groene inkadering is de visuele impact van de geringe uitbreiding op de Eng ruimtelijk aanvaardbaar.b. Er is geen sprake van het meten met twee maten, er is sprake van een tegemoetkoming aan verschillende maatschappelijke belangen (zorgfunctie en recreatie, volkstuinen) en anderzijds het belang van het tegengaan van aantasting van de Eng. Het voorkomen van aantasting van de openheid van de Eng is een van de uitgangspunten in het moederplan De Eng d.d. (15-5-2010). Echter hierin is ook de belangenafweging door de raad gemaakt om de mogelijkheid te geven een maatschappelijke functie aan de Molenstraat te vestigen. De raad wilde echter het verlies aan volkstuintjes door de bouw van de maatschappelijke bestemming compenseren. Hiervoor is ruimte gereserveerd in het bestemmingsplan De Eng door middel van een wijzigingsbevoegdheid op de genoemde strook. Het bestemmingsplan 'Molenstraat tussen 137 en 157' geeft voor een groot gedeelte invulling aan die wijzigingsbevoegdheid en breid de volkstuinen uit zodat er een gelijk aantal m2 volkstuin overblijft na de bouw van de maatschappelijke functie. In het bestemmingsplan De Eng is door de raad een belangenafweging gemaakt tussen de bouw van een maatschappelijke functie en de aantasting van de Eng. Hierbij is gekozen om de volkstuinen gering uit te breiden met zo min mogelijk aantasting van de Eng door de plaatsing van een afschermende groenstrook om de maatschappelijke functie mogelijk te maken.c. De volkstuinvereniging De Uitwijk bestaat uit voornamelijk mensen met een woning (appartement) in de wijk Smitsveen. Veelal mensen die graag lopend of op de fiets naar de volkstuin komen. De huurders van de tuintjes die dadelijk moeten verdwijnen willen graag een nieuwe tuin op hetzelfde complex. Dit maakt de verhuizing van de tuinspullen ook makkelijker. Een uitbreiding van het complex zelf ligt om bovenstaande redenen voor de hand. Een alternatieve locatie is momenteel in soest, in eigendom bij de gemeente, niet voorhande. |
|---|

Conclusie:

<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat tussen 137 en 157'.</i>
--

SAMENVATTING ZIENSWIJZE**Zienswijze 2:**

- a. Door de uitbreiding van het volkstuincomplex in zuidoostelijke richting wordt opnieuw een aanslag gedaan op dit voor Soest waardevolle open landbouwgebied. De inperking van de oppervlakte van het open gedeelte van de zuidelijke Eng is in strijd met het beleid van de gemeente om de nog resterende delen van de Soester Eng te behouden. Daarnaast is het strijdig met de agrarische waarde van dit gebied en met het karakter van beschermd dorpsgezicht.
- b. Vrij recent heeft er nog een uitbreiding van het complex in noordoostelijke richting plaatsgevonden. Die wordt door indiener beschouwd als compensatie voor de volkstuinen die nu worden opgeofferd aan het bouwplan.

Reactie gemeente:

- a. De uitbreiding van het volkstuincomplex in zuidoostelijke richting is niet in strijd met het beleid van de gemeente Soest. In 2012 heeft de gemeenteraad van Soest het bestemmingsplan De Eng vastgesteld. Hierin hebben zij, met het oog op de vestiging van een maatschappelijke bestemming aan de Molenstraat, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een gedeelte van de landbouwgrond voor de verplaatsing van de volkstuinen. Het huidige voorliggende bestemmingsplan doet dan ook recht aan de intentie van de raad om het verlies van de volkstuinen door de bouw van Dagelijks leven te compenseren op de Eng. De strook van circa 27 meter breed zal voor een gedeelte worden omgevormd tot nieuwe volkstuintjes. Een brede groenstrook zal de tuintjes afschermen van de rest van de Eng. Door de uitbreiding van de volkstuinen te omzomen met opgaand struikgewas, zoals nu al aanwezig aan de rechterzijde van het plangebied, wordt de overgang van de volkstuinen naar de Eng verzacht. De visuele aantasting wordt hiermee zoveel mogelijk weggenomen. Door de groene inkadering is de visuele impact van de geringe uitbreiding op de Eng ruimtelijk aanvaardbaar.
- b. De recente uitbreiding van het volkstuincomplex aan de noordoostzijde vond plaats in samenhang met het uitvoeren van werkzaamheden voor de groene omzoming van het gebied. Die uitbreiding is nooit geformaliseerd met een wijziging van het bestemmingsplan maar was en is wel in overeenstemming met de contouren van de wijzigingsbevoegdheid. Deze uitbreiding wordt door het voorliggende bestemmingsplan formeel ingepast. Dat de ruimte die het huidige bouwplan aan de Molenstraat inneemt kleiner is dan de wijzigingsbevoegdheid toelaat doet niet af aan de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid geeft aan de uitbreiding van de volkstuinen. Het een hoeft om die reden dan ook niet in verhouding met het andere te staan. De regels van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan staan niet in de weg aan de uitbreiding van het volkstuincomplex.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat tussen 137 en 157'.

Zienswijze 1



Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

Tussenvoegsel(s):

Achternaam:*

Straatnaam:*

Huisnummer:*

Huisletter:

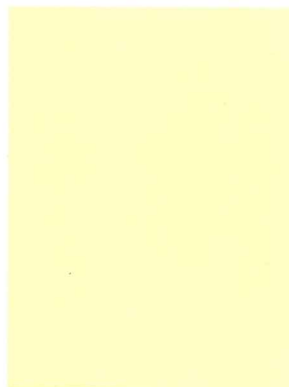
Huisletter/huisnummertoevoeging:

Postcode:*

Woonplaats:*

E-mailadres:*

Telefoonnummer:



Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

28-03-2019

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Soest

Omschrijving locatie:

Molenstraat tussen 137 en 157

De zienswijze*

De reden van mijn bezwaar is dat de Eng (nota bene met bestemming "Beschermd Dorpsgezicht") wordt verkleind en ook nog eens visueel ernstig verder wordt aangetast. Naar mij weten is het algemene beleid dat de "Soester Eng" niet aangetast zal worden. Met uw beoogde plan gaat dat wel gebeuren.

De huidige bestemming van het deel dat beoogd wordt volkstuin te worden, is "Agrarisch met waarden". Dit houdt in dat daar zelfs geen paarden of vee mag worden gehouden. Ook zijn bouwsels hier expliciet niet toegestaan. Door hier nu de bestemming "volkstuinten" te geven, wordt m.i. met twee maten gemeten. Als de volkstuinten verplaatst moeten worden is er in onze gemeente vast wel een betere plek te vinden.

Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?

Ja, ik stuur bijlagen nu digitaal mee

Digitaal verzenden

U wilt de bijlagen meesturen naar de gemeente. Kies 'Bladeren' om een bestand van uw computer op te zoeken en klik op 'Bijlage uploaden' om het bestand toe te voegen. U kunt meerdere bijlagen toevoegen (maximaal 5).

Voeg bijlagen toe:

Bezwaar volkstuintjes.pdf

Soest, 28 maart 2019

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Betreft zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat tussen 137 en 157'
Planidentificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0047-0201

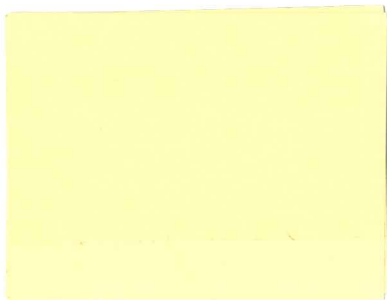
Geachte Raad,

Momenteel ligt de bovenstaande bestemmingsplanwijziging ter inzage. Dit bestemmingsplan voorziet ondermeer in het realiseren van een zorginstelling en het verplaatsen van een deel van de huidige volkstuintjes. Tegen het realiseren van een zorgstelling teken ik geen bezwaar aan, tegen het verplaatsen van de volkstuintjes naar in het bestemmingsplan genoemde locatie, teken ik echter wel bezwaar aan.

De reden van mijn bezwaar is dat de Eng (nota bene met bestemming "Beschermd Dorpsgezicht"!) wordt verkleind en ook nog eens visueel ernstig verder wordt aangetast. Naar mij weten is het algemene beleid dat de "Soester Eng" niet aangetast zal worden. Met uw beoogde plan gaat dat wel gebeuren.

De huidige bestemming van het deel dat beoogd wordt volkstuin te worden, is "Agrarisch met waarden". Dit houdt in dat daar zelfs geen paarden of vee mag worden gehouden. Ook zijn bouwsels hier expliciet niet toegestaan. Door hier nu de bestemming "volkstuinen" te geven, wordt m.i. met twee maten gemeten. Als de volkstuinen verplaatst moeten worden is er in onze gemeente vast wel een betere plek te vinden.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 2

Aan de gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Molenstraat tussen 137 en 157

Soest, 29 april 2019

Geachte raad,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Molenstraat tussen 137 en 157".

Wij zijn zeer teleurgesteld dat in het ontwerp gekozen is voor een uitbreiding van het volkstuincomplex in zuidoostelijke richting ten koste van akkerland kadastraal bekend gemeente Soest sectie K nummer 3955 op de Eng. Opnieuw wordt er een aanslag gedaan op dit voor Soest zo waardevolle open landbouwgebied. Wij maken dan ook bezwaar tegen deze uitbreiding.

Toelichting: Met deze uitbreiding, als gevolg van het verloren gaan van een aantal volkstuinen ten gunste van de voorziene woonzorgvoorziening, zou het nog open gedeelte van de zuidelijke Eng in oppervlakte worden beperkt. Dit is fundamenteel in strijd met het beleid van de gemeente om de nog resterende delen van de Soester Eng te behouden. Het is strijdig met de agrarische waarde van dit gebied en met het karakter van beschermd dorpsgezicht.

Wij wijzen u erop dat nog vrij recentelijk een uitbreiding van het complex in noordoostelijke richting heeft plaats gevonden. Die strook is enkele jaren geleden bij de volkstuinen getrokken en wordt door ons beschouwd als compensatie voor de volkstuinen die nu worden opgeofferd aan het bouwplan.

Wij vragen u dringend de herindeling van het gebied ten behoeve van het volkstuincomplex nog eens kritisch te bezien.

Met vriendelijke groet, hoogachtend,