

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Synergieplan'

GEANONIMISEERDE VERSIE

Inhoudsopgave

Inleiding4

1. Zienswijzen.....5

2. Staat van wijzigingen.....35

Inleiding

Ontwikkelaar RV&O heeft het voornemen om de volgende locaties te herontwikkelen:

1. Nieuwstraat 25 (sloop bestaande woning): bouw van 5 woningen;
2. Chalonhof/Beukenlaan 3 (voorm. Auto Center Soest): bouw van 14 woningen;
3. Weegbreestraat 205-207 (dansschool Sepp); bouw van 33 appartementen en 1 penthouse.

Het verzoek tot herontwikkeling van de drie ontwikkellocaties is in strijd met de betreffende bestemmingsplannen. Daarom dient een bestemmingsplan (Synergieplan) te worden opgesteld

Bij besluit van 14 februari 2017 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Synergieplan' ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om voor twee van de drie ontwikkellocatie de coördinatieregeling toe te passen.

De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij genoemde ontwikkellocaties gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het ontwerpbestemmingsplan, de concept omgevingsvergunning voor het oprichten van vijf woningen op het perceel Nieuwstraat 25, de omgevingsvergunning voor het oprichten van veertien woningen op de percelen Chalonhof/Beukenlaan 3 A en het besluit hogere grenswaarden geluid voor een zestal woningen in het plangebied Chalonhof/Beukenlaan 3 A.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Synergieplan' en de daarmee gecoördineerde besluiten hebben van 30 maart tot en met 10 mei 2017 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 22 zienswijzen ontvangen, waarvan 2 personen hun zienswijze hebben ingetrokken. Met een persoon is overeenstemming bereikt over een gewijzigde positionering van de nieuw te bouwen woning op het perceel Nieuweweg 25 en een aantal privaatrechtelijke aspecten. De ingediende zienswijze zal worden ingetrokken als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (zie bijlage A behorende bij de Nota van Zienswijze).

Deze Nota van Zienswijzen ziet enkel op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Synergieplan'. Kortom, in casu wordt alleen ingegaan op de punten die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Na de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de raad zal zo spoedig mogelijk het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de beantwoording van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid aan het college worden voorgelegd.

In hoofdstuk 1 van deze nota worden de ingebrachte punten die betrekking hebben het ontwerpbestemmingsplan samengevat en zijn zij voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de ambtshalve aanpassingen aangegeven.

Zienswijzen

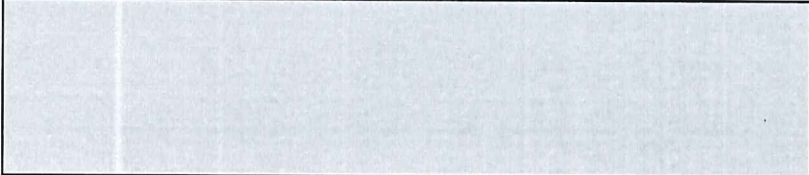
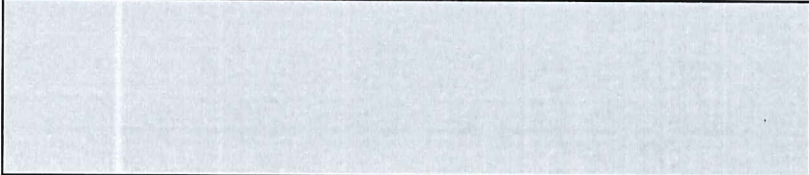
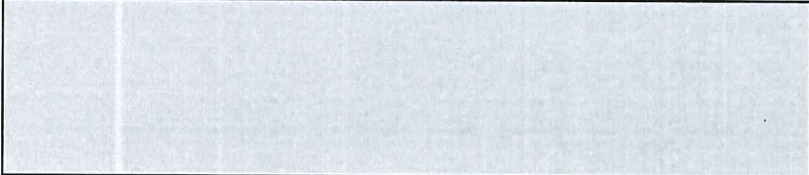
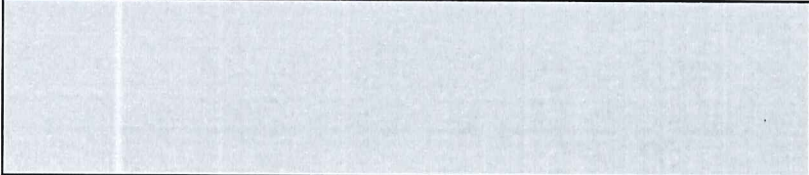
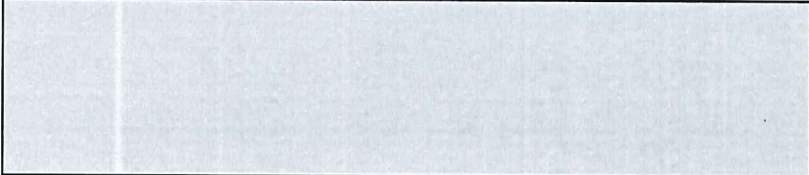
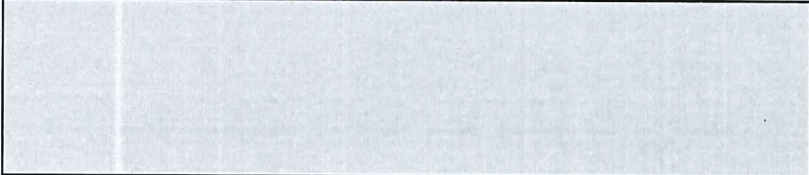
Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 19 zienswijzen ontvangen.

Het nummer refereert naar het nummer van de beantwoording van de zienswijze.

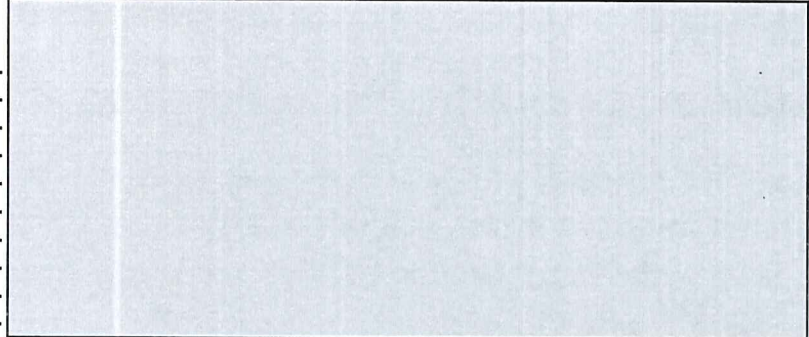
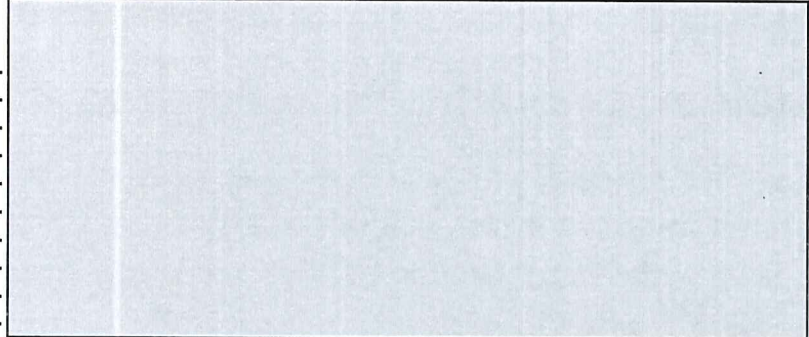
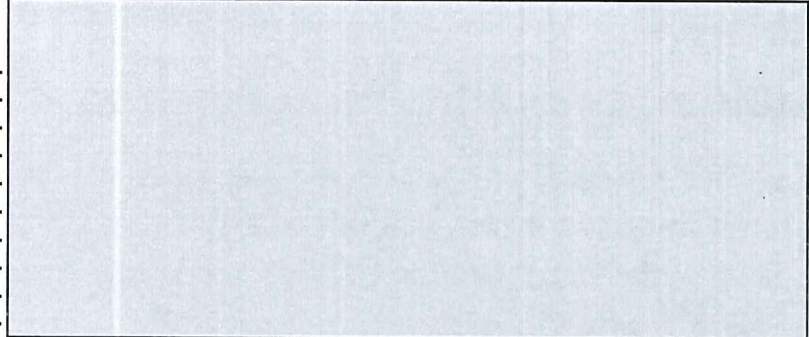
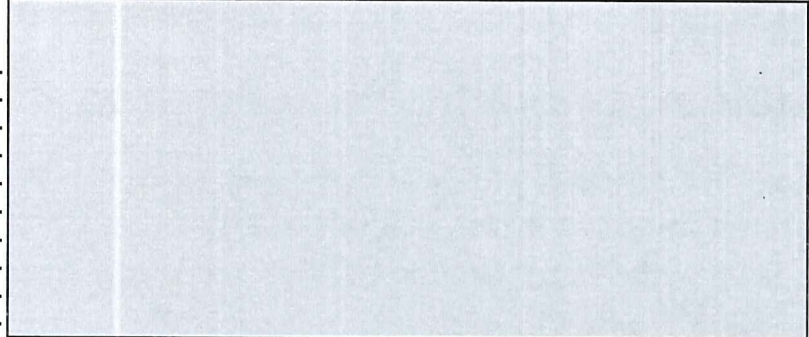
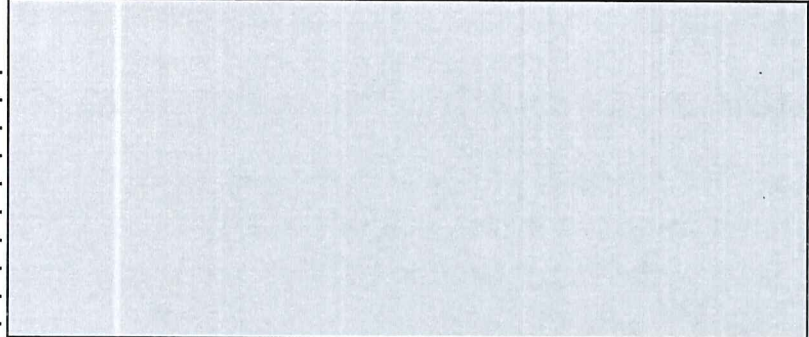
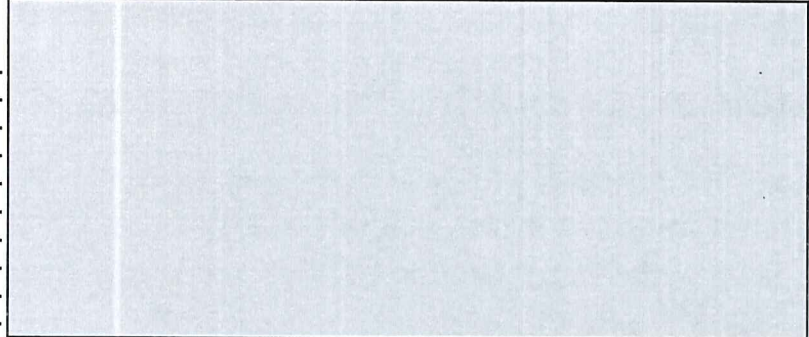
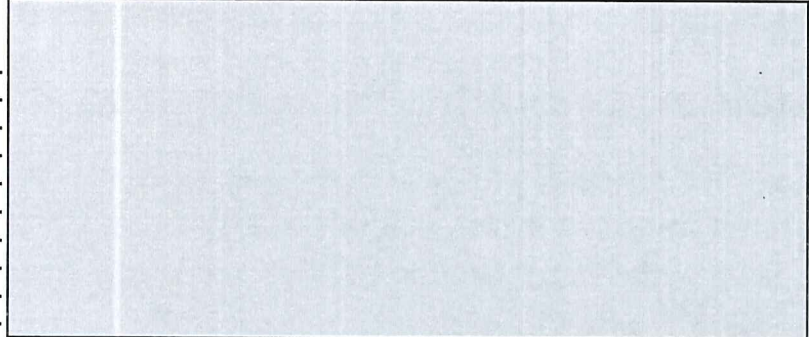
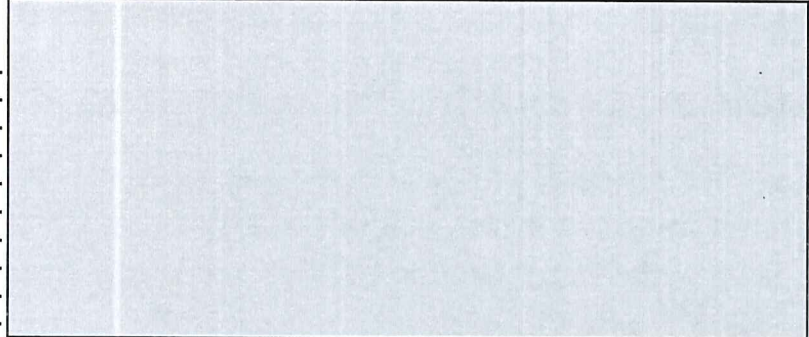
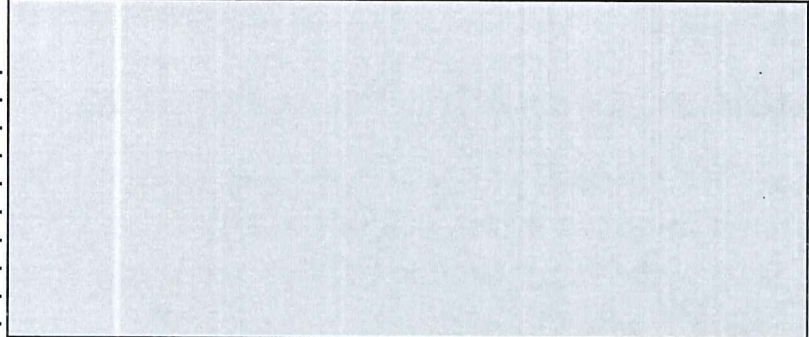
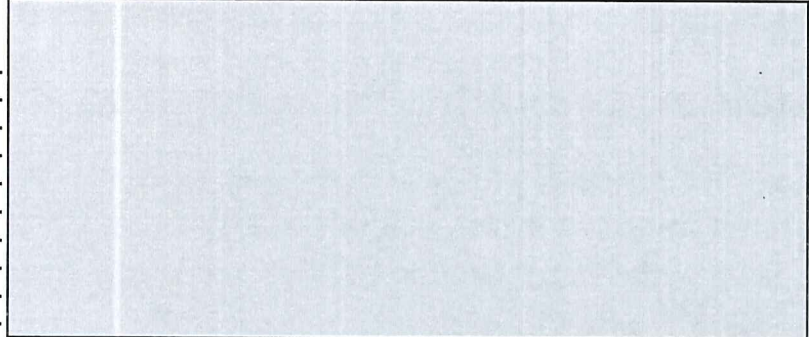
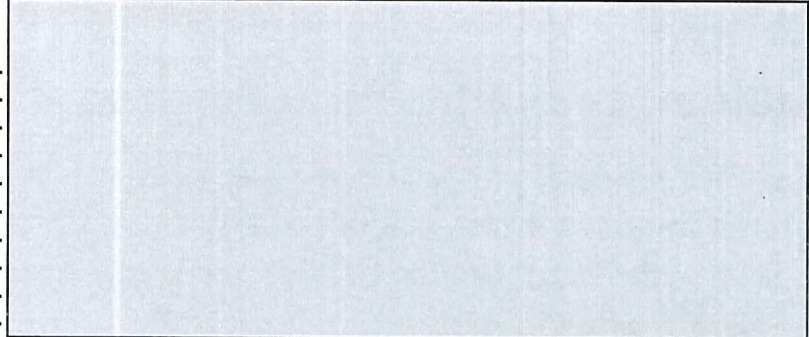
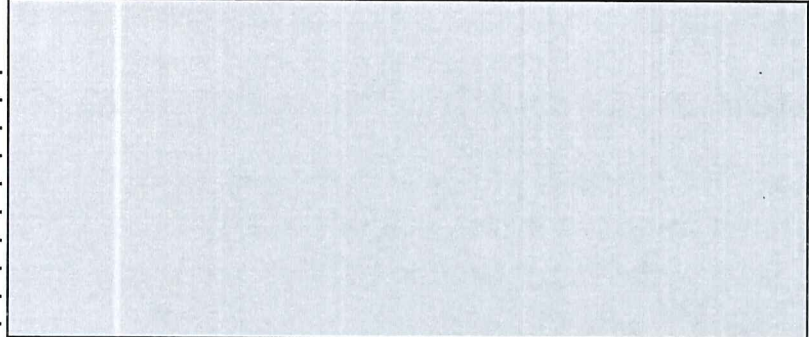
Nieuwstraat 25

1. 

Chalonhof/Beukenlaan 3 A

2. 
3. 
4. 
5. 
6. 
7. 

Weegbreestraat 205-207

8. 
9. 
10. 
11. 
12. 
13. 
14. 
15. 
16. 
17. 
18. 
19. 

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
1.	Zienswijze 1 Volgens de gemachtigde worden de belangen van zijn cliënt ernstig geschaad als uw ontwerpbesluiten eenmaal besluiten worden. Gemachtigde richt zich dan ook namens zijn cliënt tegen <i>alle</i> onderdelen van de genoemde (ontwerp)besluiten en behoudt zich het recht voor tegen alle onderdelen in beroep te gaan. A. Op dit moment beperkt gemachtigde zich tot uw ontwerpbesluit voor zover deze de locatie Nieuwstraat 25 in Soest (hierna: de locatie) betreft. Cliënt woont aan de Beetzlaan 16 in Soest en heeft naast dat woonperceel een bedrijfsperceel aan de Beetzlaan 22 in Soest. Deze percelen grenzen aan de locatie, waarop vijf woningen geprojecteerd zijn. In de beleving van cliënt wordt niet alleen zijn woongenot aangetast; ook zijn bedrijf wordt hierdoor op slot gezet. De bewoners/eigenaren van de vijf woningen gaan naar verwachting klachten uiten over de bedrijfsvoering van zijn cliënt. Client heeft thans het recht om bijvoorbeeld groothandel in bloemen en planten, groothandel in vuurwerk en munitie, verhuurbedrijven, chemische wasserijen, en verdere vergelijkbare bedrijven te vestigen op het perceel Beetzlaan 22 te Soest. Deze opties (ten behoeve van verhuur) zijn voor hem alle relevant en serieus geworden door uw opstelling de afgelopen tijd. Client ervaart dat u hem op allerlei manieren (wellicht onbedoeld) tegenwerkt, en de initiatiefnemer van de naastgelegen locatie werkelijk alle medewerking verleent, in het volledige nadeel van cliënt Uw (ontwerp)besluit kan geen stand houden, alleen al vanwege de veel te korte afstand om woningen te kunnen realiseren. Ik verwijs u korthedshalve naar wetgeving en jurisprudentie in relatie tot bedrijven en milieuzonering. Reactie gemeente: Wij vinden het jammer om te moeten lezen dat uw cliënt onze opstelling (afwijzing ingediende verzoeken mbt zijn bedrijfsgebouw Beetzlaan 22) ervaart dat wij hem op allerlei manieren (wellicht onbedoeld) tegen zou werken en de initiatiefnemer van de naastgelegen locatie werkelijk alle medewerking verleent, in het volledige nadeel van uw cliënt. Wij willen voorop stellen dat iedere aanvraag of een verzoek tot vooroverleg in behandeling wordt genomen, ongeacht de indiener, en daarbij wordt objectief getoetst aan onder meer de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en de effecten van de gewenste ontwikkelingen op de betreffende omgeving van de locatie. Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het wijzigings-/bestemmingsplan mogelijk is.

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met een afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

De directe omgeving van de ontwikkellocatie Nieuwstraat 25 wordt beschouwd als een gemengd gebied. Direct aangrenzend aan het plangebied is sprake van een bedrijfsfunctie, een maatschappelijke functie en een woonfunctie. De afstand van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied tot het bedrijfsgebouw (milieucategorie 2) van reclamant bedraagt 12 meter en dit is conform de richtafstand bij een gemengd gebied.

B. Client heeft reeds tweemaal een plan bij u ter beoordeling voorgelegd. Het eerste betrof een plan om drie zelfstandige woonruimten (kamerverhuur) te realiseren. U heeft dat plan per brief van 13 september 2016 afgewezen, terwijl dat plan beter had gepast in verhouding tot uw plan voor de locatie. Daarna, op 20 oktober 2016, heeft hij een alternatief plan voor kinderopvang bij u voorgelegd waarop echter (na ruim 6 maanden!) na het doen van enkele telefoontjes nog steeds geen definitief uitsluitsel is gegeven. Client ervaart dat u hem op allerlei manieren (wellicht onbedoeld) tegenwerkt, en de initiatiefnemer van de naastgelegen locatie werkelijk alle medewerking verleent, in het volledige nadeel van cliënt. Cliënt staat open voor overleg met u om er samen uit te komen, voordat u een definitief besluit neemt. Gemachtigde verzoekt u op dit moment af te zien van de voorgenomen besluiten en in overleg te treden met zijn cliënt.

Reactie gemeente:

Zoals onder punt A is gesteld: Iedere aanvraag of een verzoek tot vooroverleg wordt in behandeling genomen, ongeacht de indiener, en daarbij wordt objectief getoetst aan onder meer de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en de effecten van de gewenste ontwikkelingen op de betreffende omgeving van locatie. Wij vinden het jammer dat uw cliënt met betrekking tot het verzoek om een kinderdagverblijf in het bedrijfsgebouw aan de Beetzlaan 22 te realiseren zo lang op een antwoord heeft moeten wachten.

Voor wat betreft het verzoek om het bestaande bedrijfspand aan de Beetzlaan 22 om te vormen tot drie zelfstandige woonruimten (kamerverhuur) het volgende. Het bedrijfspand is gelegen achter de woning Beetzlaan 16 en is te bereiken via de oprit van die woning.

Wonen-achter-wonen

Het gemeentelijk beleid is dat er niet gewoond wordt op het achtererf achter een andere woning. Anders gezegd wonen-achter-wonen wordt niet toegestaan omdat:

- De bereikbaarheid en zichtbaarheid voor de postbode, bezoek, slecht en onduidelijk is.
- Ook heeft de bewoning op het achtererf invloed op het leefmilieu en de beleving van de naast gelegen kavels, bijvoorbeeld door geluidsoverlast, privacy i.v.m. inkijk in de achtertuin en dergelijke, dit wordt nog verder versterkt doordat het woongebouw op de erfgrans is gelegen.
- Verder is er minder sociale controle op het achterterrein wat de kans op ongewenst gedrag groter maakt dan een woning die direct grenst aan de openbare weg.

Planvorming locatie Nieuwstraat 25

Het plan op de locatie Nieuwstraat 25 behelst de realisatie van 5 woningen. Het huidige plan is zodanig van opzet dat er gekozen is voor een doorlopende ruimtelijke structuur en een functionele koppeling met de Mezenhof . Hiermee wordt de locatie een onderdeel van het totale ruimtelijke netwerk. Er is hier dus geen sprake van wonen –achter –wonen.

	Het argument dat het destijds ingediende plan om het bedrijfspand aan de Beetzlaan 22 om te vormen tot drie zelfstandige woonruimten beter had gepast in verhouding tot de huidige planvorming aan de Nieuweweg 25 treft geen doel. Over het vestigen van een kinderdagverblijf aan de Beetzlaan 22 te Soest het volgende. Het college heeft op 11 juli 2017 niet ingestemd met de transformatie van het volledige bedrijfspand naar een kinderdagverblijf voor 28 kinderen. Door deze transformatie ontstaat er een dusdanige onevenredige toename van de druk op de directe omgeving dat een kinderdagverblijf in een dergelijke omvang niet als een passende functie wordt gezien. <i>Wel kinderdagverblijf van beperkte omvang</i> Het college heeft wel ingestemd met een kinderdagverblijf van beperkte omvang met maximaal zes kinderen. Dit is een minder zware belasting op de omgeving dan een volledige transformatie van de bedrijfshal naar een kinderdagverblijf. Het gebruik van het pand als kleinschalig kinderdagverblijf staat in verhouding met de huidig toegestane bedrijfsfuncties. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.	Zienswijze 2: Reclamant heeft een uitgebreide zienswijze ingediend. Betrokkene stelt in zijn zienswijze dat zijn ingebrachte punten betrekking hebben op de ontwerp-omgevingsvergunning, tenzij anders is aangegeven. In deze Nota van Zienswijzen worden alleen die punten behandeld die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan. 1. Bescherming bomenrij op het aanliggende perceel Beukenlaan 5, tegen de perceelsgrens. De bescherming van de bomenrij op perceel Beukenlaan 5 tegen de perceelsgrens (boomnr's. 5-10 in de Bomen Effect Analyse) wordt door de ter inzage gelegde documenten onvoldoende gewaarborgd. Hierdoor neemt het risico toe, dat de bomen tijdens de bouwactiviteiten schade oplopen met als gevolg een aanzienlijke verkorting van de levensduur. 1.1 Omschrijving en waardering van de bomenrij A. In het vastgelegde bestemmingsplan 'De Eng' wordt deze bomenrij omschreven als een beeldbepalende en kenmerkende groene ader vanaf de Eng naar de lager gelegen delen, in de richting van de middeleeuwse verkaveling. De rij geeft een overtuigend groen karakter aan de omgeving en is zichtbaar vanuit tientallen bestaande en nieuwe huizen, en de nieuw ingetekende straat. Reactie gemeente: In het bestemmingsplan 'De Eng' is geen functieaanduiding of iets dergelijks opgenomen voor de bomenrij. Wel is elders op de Eng een aanwezige houtwal aangeduid met 'houtwal'.

B. In het vaststellingsbesluit (Kenmerk Ruimte/890050, vaststellingsbesluit ontwerpbestemmingsplan de Eng) staat onder o.a. zienswijzen 63 en 69 dat voor een goede overgang naar de Eng zorggedragen moet worden en bomen zo veel mogelijk behouden blijven.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan de Eng is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met uitgangspunten en voorwaarden. Hierin is niet specifiek vastgelegd dat ter plekke moet worden zorggedragen voor een goede overgang naar de Eng en bomen in dat kader zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

C. Aan de eisen van toetsing voor Cultuurhistorische waarde boomstructuren (Bomenstructuur cat.4 naar 1 regelgeving) wordt ruimschoots voldaan.

Reactie gemeente:

De zienswijze van reclamant wordt door ons als volgt gelezen: Er wordt **niet** voldaan aan de eisen van toetsing voor Cultuurhistorische waarde boomstructuren (Bomenstructuur cat.4 naar 1 regelgeving).

Voor ons is er op dit moment geen aanleiding om deze toets uit te voeren, omdat de bomen behouden blijven.

D. In de Nota De groene kernkwaliteit van Soest (2014): (Ruimt.Onderb.2.5.12) is hierover het volgende vastgelegd: Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn.

Reactie gemeente:

Dat is juist, maar deze bomen maken geen onderdeel uit van de vastgestelde groenstructuur.

E. De Nota Bescherming en Kap van Bomen (verder NBekB) hoofdstuk 7, inleiding, stelt: "Aanwezige bomen tellen volwaardig mee bij ruimtelijke ontwikkelingen en het behoud van bomen moet centraal staan, zowel tijdens de planontwikkeling als de bouw/realisatie".

Reactie gemeente:

Dit is ook het uitgangspunt geweest bij deze ontwikkeling.

F. Gelet op NBekB 5.1.1: De bomen vormen/zijn onderdeel van een intacte bomengroep die een karakteristieke structuur aan de bebouwing en het landschap geeft, mede gezien de relatie met de middeleeuwse NO-ZW gerichte verkaveling van de Eng met bijbehorende cultuurhistorische waarde.

Reactie gemeente:

Zoals bij punt C al is aangegeven is niet verder getoetst aan specifieke waarden, zoals beeldbepalende waarde of cultuurhistorische waarde, omdat de bomen behouden blijven.

G. Het geldende Bestemmingsplan de Eng stelt (2.3) dat de bedrijven aan de Beukenlaan met de activiteiten op de achterterreinen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit. Vervolgens worden de groenelementen (houtwallen, lanen, bosperceeltjes) als kenmerkend element aangeduid. Hieruit volgt een noodzaak tot bescherming bij iedere voorgenomen ontwikkeling.

Reactie gemeente:

Voor de locatie is in het moederplan De Eng een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een van de voorwaarden is dat met een bomeneffectanalyse (BEA) aangetoond wordt dat het behoud van de bestaande waardevolle bomen is verzekerd. Uit de opgestelde BEA blijkt dat het behoud van de bestaande waardevolle bomen is verzekerd.

H. In de voor het Synergieplan en ontwerp omgevingsvergunning opgestelde Bomen Effect Analyse (verder BEA) staat vermeld dat de beuken een waardevolle (cat.3) en daarmee beschermwaardige status wordt toegedicht. Hierbij hoort een "grote inspanning gericht op behoud en veiligheid" met als opmerking onder "Beoordelingsprocedure bij ruimtelijke ontwikkeling": "Boom gaat boven plan". (zie NBeKB tabel 1.)

Reactie gemeente

Dat is juist. Bomen zijn ook als te behouden opgenomen en er worden ook maatregelen genomen om de bomen duurzaam te behouden.

I. De akoestische effecten van de bomen zijn meegenomen in de akoestische berekening (22/3/2016, par. 2.3 en bijlage 1). Indien onverhoopt niet wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de BEA, is het voortbestaan van de bomen niet zeker, en zijn de akoestische berekeningen niet van toepassing.

Reactie gemeente:

De in de BEA opgenomen maatregelen ter bescherming van de bomenrij moeten worden nagekomen. Hiervoor worden zowel in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar voorwaarden opgenomen, als in de omgevingsvergunning. In de anterieure overeenkomst zal expliciet worden opgenomen dat alle genoemde maatregelen voor de bescherming van deze bomenrij moeten worden opgenomen in het bestek dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente.

J. De bijlage Quickscan Natuur bij het plan geeft aan dat er verspreid in het plangebied vaste verblijfsplaatsen zijn te verwachten van enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die in de Nederlandse Flora en Faunawet zijn opgenomen als beschermde diersoort. Diverse dergelijke diersoorten zijn inderdaad waargenomen door omwonenden. De bedoelde bomenrij is in bestaan en strooisel (bladeren, zaden) noodzakelijk voor de handhaving van deze verblijfsplaatsen. Aangezien er ter plaatse van het perceel van deze bomen (Beukenlaan 5) thans geen ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, is er geen automatische vrijstelling van de ontheffingsplicht voor zgn. 'tabel-1-soorten' van toepassing en dienen de bomen duurzaam behouden te blijven.

Reactie gemeente:

De bomen blijven behouden evenals de inrichting op het perceel waarop ze staan (althans, vanuit de ontwikkeling vinden hier geen ingrepen plaats). Er vinden alleen op het aangrenzende perceel / percelen werkzaamheden plaats. In de zone direct grenzend aan de bomenrij bevinden

zich geen beschermde 'tabel 1-soorten plaats'. Dit is immers een verhard parkeerterrein.

2. Nieuw te bouwen vrijstaand huis aan de Beukenlaan, tussen huisnummers 3 en 5.

K. Het ontworpen vrijstaande huis aan de Beukenlaan tussen de nummer 3 en 5 kan op deze wijze en plaats niet gebouwd worden. Reclamant maakt hier dan ook bezwaar tegen. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens (dus niet de aangrenzende bebouwing) bedraagt in Synergieplan Regels art. 5.2.1 lid f, overal ten minste 3 meter. Hieraan voldoet het ingetekende huis niet, en dat past in de breedte dan ook niet op het perceel.

Reactie gemeente:

De huidige afstand van de nieuw te bouwen woning tussen Beukenlaan 3 en 5 bedraagt 2.00 meter tot aan de zijdelings perceelsgrens. Ambtelijk werd het plan goedgekeurd, omdat uit de bomeneffectanalyse (BEA) is gebleken dat de monumentale boom op het perceel Beukenlaan 5 duurzaam kan worden gehandhaafd, mits wordt voldaan aan de in paragraaf 5.4 beschreven eisen en randvoorwaarden. Aanvullend staan in hoofdstuk 6 boombeschermende maatregelen genoemd gedurende de periodes voor, tijdens en na de werkzaamheden. Geadviseerd wordt de boom voor de werkzaamheden te snoeien. De snoei zal gericht zijn op het verwijderen/inkorten van laaghangende takken die mogelijk schade op kunnen lopen door het werken met machines. Het snoeien dient uitgevoerd te worden door een ervaren boomspecialist (European Treeworker) omdat gesnoeid dient te worden met gevoel voor evenwicht binnen de kroon. Er wordt steeds gesnoeid tot op een goede zijtak waarbij geen snoeiwonden gemaakt mogen worden met een diameter groter dan 10 centimeter. Grotere wonden overgroeien niet of nauwelijks en vormen invalspoorten voor (houtparasitaire) schimmels.

Ontwikkelaar heeft (onbewust) in de bestemmingsplanregels een bepaling opgenomen die niet in onze standaardregels van bestemmingsplannen voorkomt: de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3.00 meter te bedragen vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Hoewel de conclusie uit de bomeneffectanalyse is dat met de nieuw te bouwen woning op 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens de monumentale boom op het perceel Beukenlaan 5 duurzaam gehandhaafd kan worden is ambtelijk ervoor gekozen om de afstand van 3 meter aan te houden. Ontwikkelaar heeft de nieuw te bouwen woning op het perceel tussen Beukenlaan 3 en 5 daarop aangepast. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage B behorende bij de Nota van Zienswijze.

L. De te kleine afstand tussen de nieuw te bouwen woning en het de woning op Beukenlaan 5 resulteert in:

1. Een sterk verminderde privacy, lichtinval en woongenot;
2. Verminderd dan wel geheel verdwenen uitzicht op de kenmerkende bomenrij achter nr. 5 vanaf de Beukenlaan;
3. Een verstoord straatbeeld. In de Ruimtelijke Onderbouwing hfst. 5 p.27 wordt gesteld dat er bijgedragen wordt aan "een evenwichtiger gevelritme aan de Beukenlaan". Dit is in het geheel niet het geval, het omgekeerde effect wordt bereikt. Door de sterk onevenredige verdeling van de huizen wordt het aanzicht vanaf de straat rommelig en storend onevenwichtig;

Reactie gemeente:

1. Nu de positionering van de woning is gewijzigd en de afstand van 3 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens in acht is genomen zijn deze aspecten (verminderde privacy, lichtinval en woongenot) verwaarloosbaar en wordt het woon- en leefklimaat van reclamant niet onevenredig aangetast. Indien reclamant van oordeel is dat er sprake van verminderde privacy, lichtinval en woongenot dan heeft hij de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen.
2. De bomenrij achter het perceel nr. 5 is vanaf de openbare weg minder goed zichtbaar, omdat er een toegang is van een autobedrijf en er veel

	auto's staan. Daarnaast is uitzicht op de bomenrij achter het perceel nr. 5 sowieso minder in verband met de aanwezigheid van de monumentale boom aan de voorkant van het perceel Beukenlaan nr.5. 3. Aan de Beukenlaan wordt de bebouwing gekenmerkt door vrijstaande woningen. Door de in-/en uitrit van het garagebedrijf wordt het aanzicht vanaf de straat rommelig en storend onevenwichtig en onderbreekt -door zijn breedte- de continuïteit van het straatbeeld. Door deze ruimte in te vullen met een vrijstaand huis wordt er bijgedragen aan een evenwichtiger gevelritme aan de Beukenlaan. M. Op het perceel van Beukenlaan 5 staat tegen de perceelsgrens een forse beuk. Deze boom heeft een monumentale status met bomenpaspoort nr. 18907. Deze beuk, één van de grootste aan de Beukenlaan, is sterk beeldbepalend (NBekB 5.1.1) en verdient de volle bescherming. Reactie gemeente: Ten aanzien van de monumentale boom op het perceel Beukenlaan 5 geldt dat deze duurzaam kan worden gehandhaafd, mits wordt voldaan aan de in paragraaf 5.4 beschreven eisen en randvoorwaarden. Aanvullend staan in hoofdstuk 6 boombeschermende maatregelen genoemd gedurende de periodes voor, tijdens en na de werkzaamheden. Geadviseerd wordt de boom voor de werkzaamheden te snoeien. De snoei zal gericht zijn op het verwijderen/inkorten van laaghangende takken die mogelijk schade op kunnen lopen door het werken met machines. Het snoeien dient uitgevoerd te worden door een ervaren boomspecialist (European Treeworker) omdat gesnoeid dient te worden met gevoel voor evenwicht binnen de kroon. Er wordt steeds gesnoeid tot op een goede zijtak waarbij geen snoeiwonden gemaakt mogen worden met een diameter groter dan 10 centimeter. Grotere wonden overgroeien niet of nauwelijks en vormen invalspoorten voor (houtparasitaire) schimmels. N. Nota NBekB tabel 1 verplicht voor deze categorie een maximale inspanning gericht op behoud en veiligheid, en in geval van een beoordelingsprocedure bij ruimte ontwikkeling "duurzaam behoud boom". Reactie gemeente: De redenering is juist. Plan voorziet ook in het behoud. Wel is aangegeven dat snoeien noodzakelijk is gezien de situering van de nieuwe woning Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft deels aanleiding en deels geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning tussen Beukenlaan 3 en 5 wordt op de verbeelding gewijzigd en voor het overige wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</i>
3.	Zienswijze nr. 3. Zienswijze nr. 3 is een verkorte versie van zienswijze nr. 2. A. Beeldbepalende en waardevolle bomenrij op perceel Beukenlaan 5 De bescherming van de beeldbepalende bomenrij op perceel Beukenlaan 5 tegen de perceelsgrens (boomnr. 5-10 in de Bomen Effect Analyse) wordt door de ter inzage gelegde documenten naar onze mening onvoldoende gewaarborgd. Hierdoor neemt het risico toe, dat de bomen tijdens de bouwactiviteiten schade oplopen met als gevolg een aanzienlijke verkorting van de levensduur. Reactie gemeente:

	Zie antwoord bij zienswijze nr. 2.: punt 1. B. Voorgenomen bouw woning tussen Beukenlaan 3 en 5 Het ontworpen vrijstaande huis aan de Beukenlaan kan naar onze mening op deze wijze en plaats niet gebouwd worden. Het huis staat bedreigend dicht ingetekend op de monumentale beuk die staat in de voortuin van perceel Beukenlaan 5. Deze beuk is voor ons en de Beukenlaan van grote beeldbepalende waarde en verdient daarom alle bescherming. Bouwactiviteiten onder de kroon van deze boom alsmede graafwerkzaamheden boven en tussen het wortelgestel zullen een grote impact hebben op de gezondheid van deze boom. Voorts kan het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien in een woonbestemming dichtbij en onder een boom met een monumentale status. Dit punt betreft dus het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zorgt de geringe afstand tussen het geplande huis en het naburige huis op Beukenlaan 5 voor een onnodig rommelig straatbeeld. Gezien deze gegeven zienswijzen tekenen wij bezwaar aan tegen het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. In dit verband verzoek ik u het thans voorliggende ontwerp zodanig te wijzigen, dat tegemoet wordt gekomen aan de door ons gegeven zienswijze en de in uw eigen in diverse beleidsnota's en verordeningen vastgelegde beleidsregels. Reactie gemeente: Zie antwoord bij zienswijze nr. 2: punt 2. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft deels aanleiding en deels geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning tussen Beukenlaan 3 en 5 wordt op de verbeelding gewijzigd en voor het overige wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</i>
4.	Zienswijze nr. 4 Zienswijze nr. 4 is identiek aan zienswijze nr. 2. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde in zienswijze nr. 2. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft deels aanleiding en deels geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning tussen Beukenlaan 3 en 5 wordt op de verbeelding gewijzigd en voor het overige wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</i>
5.	Zienswijze nr. 5 A. Er wordt één (nr. 1 in 'Bomeneffectanalyse'), voor de Chalonhof waardevolle (categorie 3), karaktervolle en beeldbepalende boom, opgeofferd voor parkeerplaatsen. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente Soest. Aangegeven wordt dat er ruim voldoende parkeervoorzieningen opgenomen worden, dus kan een enkele parkeerplaats minder uitgevoerd worden om zo te voldoen aan de bepaling zoals door de gemeente Soest zelf is gesteld. In dezelfde 'Bomeneffectanalyse' is opgenomen dat er rotting aan de stamvoet is opgetreden. Gelijktijdig staat dat deze boom meerstammig is. Alleen kap van de stam met rotting zou dus kunnen volstaan. Tot slot wordt betwijfeld of de 2 andere bomen wel behouden blijven tijdens de bouwwerkzaamheden. Beschermende maatregelen zijn niet opgenomen in het plan.

Reactie gemeente:

Deze boom (nr. 1 in de BEA) maakt geen onderdeel, uit van een beschermde groenstructuur, vastgelegd in het groenstructuurplan 'de groene kernkwaliteit van Soest'. Daarnaast is deze boom ook niet opgenomen op Bomenkaart als beschermde waardevolle boom. De boom behoort tot categorie 5, overige gemeentelijke bomen. Voor deze categorie geldt een 'ja, mits' regime. Vergunning verlenen, mits....

Als sprake is van rotting stamvoet is het kappen van slechts een van de stammen geen optie. Deze rotting zit op de grens met het maaiveld en betekent een algehele aantasting van de boom.

In de Bomen effect Analyse (BEA) zijn voor de te behouden bomen beschermende maatregelen aangegeven. Deze BEA maakt onderdeel uit van het synergieplan. Deze maatregelen zullen ook als verplichting worden opgenomen in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar dan wel in de omgevingsvergunning.

B. Er is geen veelvuldig overleg geweest met belanghebbenden en omwonenden van de bouwlocaties (in dit kader: Chalonhof) en er zijn geen informatiebijeenkomsten geweest. Verslag wordt gedaan van slechts één informatieavond, en wel die van 5 juli 2016. Het college heeft m.i. niet voldaan aan haar plicht voor voldoende inspraak in het kader van 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

Reactie gemeente:

Ontwikkelaar heeft op 11 juli 2015 een informatieavond belegd voor de omwonenden. Voor de herontwikkeling van de Chalonhof kan gesteld worden dat destijds sprake is van enige weerstand vanuit de buurt. Ambtelijk is geadviseerd om voor de Chalonhof nogmaals een informatieavond te beleggen en indien mogelijk in te gaan op de destijds gestelde vragen, zodat de buurt over de laatste stand van zaken werd geïnformeerd. De laatste informatieavond heeft op 5 juli 2016 plaatsgevonden. De verslaglegging van beide informatieavonden is als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

C. Er wordt in het synergieplan niet duidelijk gemaakt dat de ontsluiting van het nieuwbouwplan de enige mogelijkheid is. M.a.w.: niet aangegeven is, is dat een ontsluiting noordoostelijk onderzocht is. Verkeerstechnisch zijn geen maatregelen opgenomen in het synergieplan die voldoende waarborgen geven ten aanzien van de veiligheid voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen richting ontsluitingsweg (Waldeck Pymontlaan).

Reactie gemeente:

In het moederplan 'De Eng' is voor de herontwikkeling van het betreffende gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het plangebied in de wijzigingsbevoegdheid is groter dan de huidige ontwikkellocatie. Een van de randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is dat de woningen voor autoverkeer worden ontsloten via de Chalonhof en de Waldeck Pymontlaan. Ontwikkelaar heeft uit het faillissement van bouwbedrijf Van der Grift een deel van het gebied kunnen verwerven. De ontsluiting kan alleen plaatsvinden via de Chalonhof, omdat ontwikkelaar niet de eigenaar is van het noordoostelijke gedeelte van het plangebied in de wijzigingsbevoegdheid.

De locatie ligt aan een rustige erftoegangsweg. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 7 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 98 bewegingen per dag gegenereerd. Bijeen spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 6 minuten.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.	Zienswijze nr. 6 A. Reclamanten geven aan dat door de nieuwbouw zij geen vrij uitzicht meer hebben op het groen. Uit het bouwplan blijkt dat er een woning recht tegenover hun huis is gepland met een grote, bijna blinde muur en een hoog dak waar ze nu een vrij uitzicht op groen en op een fietspad hebben. Daarnaast voeren zij aan dat er sprake is van vermindering van licht van hun woning aan de Chalonhof. Reactie gemeente: De ligging van de bestaande garage doet afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van de woningen aan de Chalonhof bestaande uit twee lagen en een kap in jaren 30 architectuur. Daarom is bij de invulling van de locatie ervoor gekozen om niet de bouwvlek van de garage te volgen maar om aan te sluiten op de maat en de schaal van de bestaande grondgebonden woningen aan de Chalonhof waardoor de reeds ingezette stedenbouwkundige structuur wordt gecontinueerd. Kleinschaligheid in bouwvolume -van woningen bestaande uit twee lagen en een kap- met een ruime en overzichtelijke setting van het openbare gebied wordt hierbij tot doel gesteld. Overigens wordt het uitzicht anders als dat men suggereert: de kopgevel waar naar men kijkt is de entree gevel (lees voorgevel) conform het straatbeeld. Voor wat betreft het verlies van uitzicht het volgende. Het is vaste jurisprudentie van de Raad van State dat geen recht bestaat op een vrij uitzicht. De maximale bouwhoogte is gesteld op 10 meter. Reclamanten kunnen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen bij de gemeente. Vervolgens zal een onafhankelijke commissie beoordelen of er sprake is van een aantasting van het woongenot (verlies van uitzicht en verminderd lichtinval) en of dit tot planschade leidt. B. Toenemend verkeer in woonwijk Ook maken reclamanten bezwaar tegen het feit dat er veel meer verkeer door hun woonwijk zal komen. Dit zal overlast geven voor spelende kinderen en de huidige bewoners. Betrokkenen ondervinden op dit moment al hinder bij de eerste toegangsweg vanaf de Waldeck Pyrmontlaan naar de Chalonhof. Aan één kant staan altijd auto's geparkeerd, waardoor doorstroming nu al erg lastig is. Als er nu nog 13 nieuwe woningen bij worden gebouwd, zal dit verkeer alleen maar toenemen en dat vinden reclamanten erg ongunstig. Reactie gemeente: De locatie ligt aan een rustige erftoegangsweg. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 7 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 98 bewegingen per dag gegenereerd. Bijeen spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 6 minuten. In totaal moeten 10 parkeerplaatsen worden toegevoegd ter compensatie voor de te verwijderen parkeerplaatsen aan de Chalonhof. In de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) d.d. 12 februari 2014 zijn parkeernormen opgenomen. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak groter dan 75 m2 maar kleiner dan 100 m2 geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak van 100 m2 tot 150 m2 geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Het totaal komt hierdoor op 32,4 benodigde parkeerplaatsen. In totaal worden 32,8 parkeerplaatsen gerealiseerd. 32 stuks op de Chalonhof en 0,8 bij de woning aan de Beukenlaan. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
----	--

7.	Zienswijze nr. 7 De sluitingstermijn van de terinzagelegging liep af op 10 mei 2017. De zienswijze van reclamant is niet per post of DigiD verzonden. De zienswijze is ingekomen op 11 mei 2017. In beginsel geldt dat een zienswijze is binnengekomen op de datum die staat op het ontvangstbewijs, tenzij de aanbieder aannemelijk maakt dat de zienswijze eerder is binnengekomen.. Reactie gemeente: Zienswijze zal niet-ontvankelijk worden verklaard en deze zal dan ook niet inhoudelijk worden behandeld. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.</i>
8.	Zienswijze nr. 8 A. Bezwaar tegen hoogbouw i.v.m. aantasting van privacy. Reactie gemeente: Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten bij de herontwikkeling van het perceel is dat: - Zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing/percelen. <i>Het bouwblok is maximaal naar de randen van de kavel opgeschoven, dit zorgt ervoor dat het bouwblok op de maximale afstand van de woningen van de Smitsweg zijn gesitueerd. Er is schaduwvorming in december op de achtergevel van de woningen aan de Smitsweg veroorzaakt door de bestaande bomen. De invloed van het nieuwe bouwblok op de schaduwvorming is alleen in de maand december minimaal.</i> - Leefruimten (woonkamers en balkons) zodanig positioneren dat de privacy op de van de omliggende kavels zoveel mogelijk gewaarborgd is. De leefruimten zijn gericht op de Weegbreestraat en de groene tussenruimte, hiermee wordt voorkomen dat er vanuit de woonkamer of balkon zicht is op de achter percelen van de woningen aan de Smitsweg Desondanks kunnen reclamanten, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen bij de gemeente. Vervolgens zal een onafhankelijke commissie beoordelen of er sprake is van een aantasting van de privacy en of dit tot planschade leidt. B. Bezwaar tegen afbraak ruimtelijk groen. Reactie gemeente: Een belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling is het handhaven en inspelen op de aanwezige groen. Het plan gaat uit van het handhaven en versterken van de groene ruimte. Er heeft een bomeneffectanalyse (BEA) plaatsgevonden. Binnen het plangebied (en 5 meter daarbuiten) bevinden zich in totaal 31 bomen. Een aantal bomen bevindt zich op de parkeerplaats en in de tuin van de huidige dansschool (particulier terrein). Een deel van de bomen op de

parkeerplaats van de dansschool wordt verwijderd, maar er vindt ook herplant plaats. De overige bomen staan in een groenstrook van de gemeente. De bomen in het openbaar gebied blijven gehandhaafd. Daarnaast blijkt uit de quickscan Natuurtoets dat het flora en fauna aspect geen belemmering vormt voor de realisatie van het appartementencomplex.

C. Bezwaar tegen onevenredige verdeling hoogbouw.

Reactie gemeente:

De locatie is gelegen in de wijk Smitsveen. Een wijk die zich kenmerkt door een stedenbouwkundige opzet van het modernisme. Een stempel principe van meergezinswoningen variërend van 4 tot 8 bouwlagen die een grote openbare ruimte omsluiten. Aan de randen van de wijk treffen we ook eengezinswoningen aan zoals bijvoorbeeld aan de Smitsweg en de Nieuweweg.

Stedenbouwkundige uitgangspunten bij de herontwikkeling van het perceel:

De Weegbreestraat is een belangrijk structurerend ruimtelijk element. Dit dient door de nieuwe ontwikkeling versterkt te worden.

Het nieuwe appartementencomplex is zo geprojecteerd dat het structurerend element Weegbreestraat ruimtelijk verder versterkt wordt. Het bouwblok heeft een L-vorm gekregen waardoor er ook ruimtelijk een begeleiding is van de groene ruimte aansluitend aan het bestaande meergezins-bouwblok.

Het nieuwe appartementencomplex moet qua hoogte en massa een overgang vormen tussen de eengezinswoningen (bestemmingsplan geeft nokhoogte van 8 meter) en het meergezins-bouwblok (bestemmingsplan geeft een maximumhoogte aan van 23 meter).

Het geprojecteerde appartementencomplex is maximaal 15 meter hoog. Dit zorgt ruimtelijk voor een goede overgang tussen de hoogte van 8 en 23 meter.

D. Bezwaar tegen verkeersoverlast.

Reactie gemeente:

De locatie ligt aan een rustige erftoegangsweg en maakt gebruik van de bestaande ontsluiting en parkeerterrein. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 6 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 204 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 3 minuten.

In de huidige situatie wordt het karakter van het plangebied bepaald door de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' met de aanduiding 'dansschool' en in de nieuwe situatie wordt het karakter van het plangebied bepaald door de bestemming 'Wonen'. Beide bestemmingen zijn gebruiksintensief. De intensiteit van het gebruik verschilt ten opzichte van elkaar. Het woongebruik is permanent van aard terwijl het gebruik voor een dansschool niet permanent maar piekmomenten heeft. Hoewel het karakter van beide bestemmingen verschilt zal er in vergelijking met de huidige planologische mogelijkheden geen sprake zijn van een enorme toename van de verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties.

E/F. Bezwaar tegen geluidsoverlast/stankoverlast.

Reactie gemeente:

In de huidige situatie wordt het karakter van het plangebied bepaald door de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' met de aanduiding 'dansschool' en in de nieuwe situatie wordt het karakter van het plangebied bepaald door de bestemming 'Wonen'. Beide bestemmingen zijn gebruiksintensief. De intensiteit van het gebruik verschilt ten opzichte van elkaar. Het woongebruik is permanent van aard terwijl het gebruik voor een dansschool

niet permanent maar piekmomenten heeft. Hoewel het karakter van beide bestemmingen verschilt zal er ons inziens in vergelijking met de huidige planologische mogelijkheden geen sprake zijn van toename van ernstige geluidshinder/stank van auto's als gevolg van startende motoren en dichtslaande portieren. Op grond van het bovenstaande zal sprake zijn van intensivering van dit gebruik, echter het woon- en leefklimaat van reclamant wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

G. Bezwaar tegen toename van ongezond (leef)klimaat als gevolg van lucht- en fijnstofverontreiniging.

Reactie gemeente:

Luchtkwaliteit

Toetsingskader:

Sinds 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit is een van de maatregelen die de overheid getroffen heeft om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
3. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
4. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het Besluit NIBM

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. De wettelijke ondergrens voor onderzoek naar de luchtkwaliteit ligt bij de bouw van meer dan 1500 woningen.

Beoordeling:

Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige project.

H. Bezwaar tegen ontwaarding van hun woning.

Reactie gemeente:

Ten aanzien hiervan wordt op dit moment volstaan met het volgende op te merken. Art. 6.1. Wro bepaalt dat een belanghebbende die, als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan recht heeft op een naar billijkheid te betalen schadevergoeding Reclamanten welke van mening zijn dat zij als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan in een nadeliger positie komen te verkeren kunnen te zijner tijd een verzoek om

	planschade indienen bij het college. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
9.	Zienswijze nr. 9 A. De gemachtigde van het bouwbedrijf stelt zich op het standpunt dat de gemeente Soest op basis van het onjuiste rapport van adviesbureau Windmill ten onrechte aanneemt dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Daartoe voert de gemachtigde aan dat bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een 'gemengd gebied' gekeken moet worden of er binnen het plangebied sprake is van meerdere functies binnen dat concrete plangebied. Ter onderbouwing van zijn standpunt verwijst de gemachtigde naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 november 2016 ECLI:NL:RVS:2016:3061, r.o. 4.3. Reactie gemeente: In paragraaf 4.4. van de VNG brochure wordt het onderscheid tussen het begrip 'gemengd gebied' en het begrip 'gebied met functiemenging' uitgelegd. Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). In paragraaf 2.3, p.30 van de VNG brochure wordt verder opgemerkt dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. De stelling van de gemachtigde dat voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een 'gemengd gebied' gekeken moet worden of er <u>binnen het plangebied</u> sprake is van meerdere functie binnen dat concrete plangebied is in het onderhavige geval onjuist. Voor het antwoord op de vraag of er sprake is van een 'gemengd gebied' dient er in dit geval gekeken te worden naar de omgeving van het plangebied. Zie daarvoor bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State van 14 december 2016, ECLI:NL:RVS:2015:4053, r.o. 3.1. Gelet op het bovenstaande is het rapport van het adviesbureau Windmill juist. B. De gemachtigde voert aan dat het appartementencomplex niet aan de in de "Nota parkeernormen auto en fiets Soest" voldoet. Ter toelichting: De berekening van het aantal voor de realisering van het Bouwplan benodigde parkeerplaatsen bevat fouten. De parkeereis bedraagt 39,5 parkeerplaatsen. Dit aantal moet worden gedeeld door 0,8 (zie paragraaf 3.7 van de parkeernota), omdat op eigen terrein wordt geparkeerd. Dit resulteert in 49,38, derhalve afgerond 49 parkeerplaatsen. Het bestaande parkeertekort (het verschil tussen de parkeernorm voor de huidige functie minus het bestaande aantal parkeerplaatsen op eigen terrein: volgens de Gemeente 14) moet hiervan worden afgetrokken. Dit resulteert in minimaal 35 parkeerplaatsen. Voor het nieuw te bouwen appartementencomplex zijn slechts 32 parkeerplaatsen ingetekend. Reactie gemeente; Het aantal parkeerplaatsen van 32 is juist, maar de berekening zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is niet correct weergegeven. <u>Parkeernormen:</u> parkeernorm woning tot 50m2 bvo: 0,7 ppl. per woning parkeernorm woning tot 75m2 bvo: 1,2 ppl. per woning; of 1,1 ppl. met voldoende fietsparkeerplaatsen parkeernorm woning tot 100m2 bvo: 1,5 ppl. per woning; of 1,4 ppl. met voldoende fietsparkeerplaatsen

	Conform de situatieschets zijn er voldoende fietsparkeerplaatsen (incl. bergingen) beschikbaar en kan met de lagere parkeernorm worden gerekend. <u>Correctiefactoren parkeren op eigen terrein</u> Parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd worden meegerekend als 0,8 parkeerplaats. Parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen namelijk niet aangewend worden voor dubbelgebruik in de omgeving. Parkeereis van de nieuwe functie (34 appartementen) Op basis van het programma aan de parkeernormen is de parkeereis voor dit plan: $(3 \times 0,7) + (30 \times 1,1) + (1 \times 1,4) = \mathbf{36,5 \text{ parkeerplaatsen}}$ Totale parkeereis (na aftrek bestaand parkeertekort) Totale parkeereis = parkeereis van de nieuwe functie - bestaand parkeertekort Totale parkeereis = $36,5 - 13,7 = \mathbf{22,8 \text{ parkeerplaatsen}}$ In de situatieschets zijn 30 parkeerplaatsen opgenomen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden voor 80% (correctiefactor 0,8) meegerekend. Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen na correctie is zodoende 24 parkeerplaatsen. Het plan heeft conform de nota parkeernormen een overschot van 1,2 parkeerplaatsen. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft deels aanleiding/deels geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de juiste berekening van de parkeereis opgenomen, voor het overige wordt het bestemmingsplan niet aangepast.
10.	Zienswijze nr. 10 A. Bezwaar tegen hoogbouw i.v.m. aantasting van de privacy. B. Bezwaar tegen hoogbouw i.v.m. schaduw. C. Bezwaar tegen afbraak ruimtelijk groen. D. Bezwaar tegen onevenredige verdeling hoogbouw. E. Bezwaar tegen verkeerverlast. F. Bezwaar tegen geluidoverlast. G. Bezwaar tegen stankoverlast. H. Bezwaar tegen toename ongezond (leef)klimaat als gevolg van luchtverontreiniging. I. Bezwaar tegen ontwaarding van mijn woning.

	Reactie gemeente: De ingediende argumenten komen overeen met het gestelde in zienswijze nr. 8. Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde in zienswijze nr. 8. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
11.	Zienswijze nr. 11 De 2 bijeenkomsten die RVO samen met Sepp heeft georganiseerd gaven in de eerste bijeenkomst een plan met 32 woningen waarbij hij tot 3 hoog ging. De ontwerpen van de woningen zagen er schematisch en massaal uit. De 2de bijeenkomst kwam hij met een uitgewerkt plan van 5 hoog en 34 woningen. Maar dit bouwplan is erg grootschalig en kan ook met minder appartementen af waardoor het lager wordt en voor minder overlast zal zorgen. Met laagbouw heb je ook meer sociale contacten. Voor de bouwlocatie Sepp zou ik willen voorstellen om in navolging van de bouwlocatie aan de weegbreestraat gerealiseerd door van der Wardt bouw, te streven naar invulling op een vergelijkbare wijze met laagbouwoningen(verkoopprijs tot 200.000,- V.O.N.) zodat er voor de bewoners van de Nieuweweg, Smitsweg en Weegbreestraat sprake zal zijn van een aangename levendige, leefbare nieuwe groen buurt. Reactie gemeente: Zowel in de eerste als tweede bijeenkomst ging het over een plan van 5 woonlagen: 33 appartementen en een penthouse. Naar aanleiding van de 1^e bijeenkomst zijn er in het plan een aantal wijzigingen doorgevoerd en gepresenteerd in de 2^e bijeenkomst: <i>Rondweg is vervallen; Inpandige bergingen ipv op maaiveld; Veiligheid verbeterd door entree te creëren op de begane grond bij de appartementen (meer sociale controle en overzicht); Ontsluiting en parkeren volledig op eigen terrein opgelost; De bomen in de openbare ruimte blijven behouden, een aantal bomen op het parkeerterrein worden gekapt, maar er komen nieuwe bomen omwille van de privacy aan beide kanten. De 5^e woonlaag is gedraaid met ramen en dakterras richting de Weegbreestraat ipv de Smitsweg.</i> ▪ Plan voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders t.a.v.: ▪ volkshuisvesting, programmering. ▪ tegengaan van leegstand en verpaupering. ▪ voorkeur voor inbreidingslocaties. ▪ voorkeur stenen voor stenen. T.a.v. leefbaarheid en draagvlak in de wijk en stedenbouwkundige randvoorwaarden: ▪ leefruimtes georiënteerd op de Weegbreestraat ▪ bomen blijven gehandhaafd, ▪ parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Volkshuisvesting ▪ het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur/koop. In de wijk Smitsveen is betreffende segment een aanvulling

	op al bestaande segmenten. ▪ Het biedt mogelijkheden voor doorstroming/wooncarrière vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
12.	Zienswijze nr. 12. A. Tegen hoogbouw i.v.m. aantasting van de privacy. B. Tegen hoogbouw i.v.m. schaduw. C. Tegen afbraak ruimtelijk groen. D. Tegen onevenredige verdeling hoogbouw. E. Tegen verkeeroverlast. F. Tegen geluidsoverlast. G. Tegen (CO2) stankoverlast. H. Tegen toename ongezond (leef)klimaat als gevolg van luchtverontreiniging. I. Tegen ontwaarding van onze woning. J. Tegen bouwschade aan ons huis ontstaan door bouwactiviteiten. Reactie gemeente: Met uitzondering van punt J komen de ingediende argumenten overeen met het gestelde in zienswijze nr. 8. Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde in zienswijze nr. 8. Voor wat betreft punt J; Met betrekking tot bouwschade wordt overwogen dat dit geen direct gevolg is van het in procedure zijnde bestemmingsplan. Hoewel wij de kans zeer klein achten is het in theorie mogelijk dat als gevolg van de bouw schade ontstaat aan de woning, dan komt het herstel van deze schade volledig ten laste van de ontwikkelaar. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
13.	Zienswijze nr. 13. Mijn stelling en waarop ik schriftelijk antwoord verwacht luidt: Geen eengezinswoningen op de locaties Nieuwstraat en Chalonhof/ Beukenlaan maar huurappartementen op alle drie locaties. Huurappartementen om tegemoet te komen aan de wens van veel mensen, en de Rijksoverheid, op woonruimte in de huursector voor nu en in de toekomst. Reactie gemeente: De plannen aan de Nieuwstraat en Chalonhof/Beukenlaan voldoen aan de door de raad vastgestelde kaders. In de betreffende moederplannen

	respectievelijk 'Soestdijk' en 'De Eng' is de bouw van grondgebonden woningen als randvoorwaarde in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
14	Zienswijze nr. 14 A. Er komt een erg hoog gebouw, met veel bewoners, dicht tegen onze erfgrans aan. Reactie gemeente: Plan voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders t.a.v.: ▪ volkshuisvesting, programmering. ▪ tegengaan van leegstand en verpaupering. ▪ voorkeur voor inbreidingslocaties. ▪ voorkeur stenen voor stenen. T.a.v. leefbaarheid en draagvlak in de wijk en stedenbouwkundige randvoorwaarden: ▪ leefruimtes georiënteerd op de Weegbreestraat ▪ bomen blijven gehandhaafd, ▪ parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Volkshuisvesting ▪ het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur/koop. In de wijk Smitsveen is betreffende segment een aanvulling op al bestaande segmenten. ▪ Het biedt mogelijkheden voor doorstroming/wooncarrière vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen. B. Wij zullen in de eerste en laatste maanden van het jaar zon derven, en we krijgen meer inkijk, meer geluid en meer kunstlicht in onze tot nog toe rustige private achtertuin en huis. Reactie gemeente: Uitgangspunt van het plan is om zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing/percelen. Het bouwblok is maximaal naar de randen van de kavel opgeschoven, dit zorgt ervoor dat het bouwblok op de maximale afstand van de woningen van de Smitsweg zijn gesitueerd. Er is schaduwvorming in december op de achtergevel van de woningen aan de Smitsweg veroorzaakt door de bestaande bomen. De invloed van het nieuwe bouwblok op de schaduwvorming is alleen in de maand december minimaal. Op grond van het bovenstaande is er sprake van enige schaduwwerking. Het woon- en leefklimaat van reclamant wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

	C. Achteruitgang van hun woongenot. Reactie gemeente: Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten bij de herontwikkeling van het perceel is dat: Zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing/percelen. Het bouwblok is maximaal naar de randen van de kavel opgeschoven, dit zorgt ervoor dat het bouwblok op de maximale afstand van de woningen aan de Smitsweg zijn gesitueerd. Er is schaduwvorming in december op de achtergevel van de woningen aan de Smitsweg veroorzaakt door de bestaande bomen. De invloed van het nieuwe bouwblok op de schaduwvorming is alleen in de maand december minimaal. Leefruimten (woonkamers en balkons) zodanig positioneren dat de privacy op de van de omliggende kavels zoveel mogelijk gewaarborgd is. De leefruimten zijn gericht op de Weegbreestraat en de groene tussenruimte, hiermee wordt voorkomen dat er vanuit de woonkamer of balkon zicht is op de achter percelen van de woningen aan de Smitsweg Desondanks kunnen reclamanten, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen bij de gemeente. Vervolgens zal een onafhankelijke commissie beoordelen of er sprake is van een aantasting van de privacy en of dit tot planschade leidt. D. waardevermindering van hun huis. Reactie gemeente: Ten aanzien hiervan wordt op dit moment volstaan met het volgende op te merken. Art. 6.1. Wro bepaalt dat een belanghebbende die, als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan recht heeft op een naar billijkheid te betalen schadevergoeding Reclamanten welke van mening zijn dat zij als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan in een nadeliger positie komen te verkeren kunnen te zijner tijd een verzoek om planschade indienen bij het college. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
15.	Zienswijze nr. 15 A. Omgeving: Het plan om een gebouw van vijf verdiepingen op de bovengenoemde locatie te laten verrijzen in plaats van de huidige twee verdiepingen past niet binnen het beleid van de gemeente Soest waarbij de nadruk binnen Smitsveen meer is komen te liggen op laagbouw dan hoogbouw. Reactie gemeente: Plan voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders t.a.v.: ▪ volkshuisvesting, programmering. ▪ tegengaan van leegstand en verpaupering. ▪ voorkeur voor inbreidingslocaties. ▪ voorkeur stenen voor stenen.

T.a.v. leefbaarheid en draagvlak in de wijk en stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- leefruimtes georiënteerd op de Weegbreestraat
- bomen blijven gehandhaafd,
- parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

Volkshuisvesting

- het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur/koop. In de wijk Smitsveen is betreffende segment een aanvulling op al bestaande segmenten.
- Het biedt mogelijkheden voor doorstroming/wooncarrière vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen.

B. Afname woongenot door verdwijnen zonlicht in de wintermaanden: De nieuwbouw zal het zongenot in de maanden november t/ m februari in onze woonkamer geheel doen verdwijnen. Dit is een directe aanslag op ons woongenot.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt van het plan is om zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing/percelen. Het bouwblok is maximaal naar de randen van de kavel opgeschoven, dit zorgt ervoor dat het bouwblok op de maximale afstand van de woningen van de Smitsweg zijn gesitueerd. Ontwikkelaar heeft een bezonningstudie opgesteld (zie bijlage C behorende bij de Nota van Zienswijze). Er is schaduwvorming in december op de achtergevel van de woningen aan de Smitsweg veroorzaakt door de bestaande bomen. De invloed van het nieuwe bouwblok op de schaduwvorming is alleen in de maand december minimaal. Op grond van het bovenstaande is er sprake van enige schaduwwerking, echter het woon- en leefklimaat van reclamant wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

C. Afname woongenot door zichtbelemmering: De hoogte van het gebouw en de korte afstand van het gebouw op ons perceel gaan ons in ons zicht belemmeren. Altijd zullen we het gevoel krijgen dat het gebouw "boven op ons staat". Het zal altijd direct in het oog vallen.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt van het plan is dat het nieuwe bouwblok qua hoogte en massa een overgang moet vormen tussen de eengezinswoningen (bestemmingsplan geeft een nokhoogte van 8 meter) en het meergezins-bouwblok (bestemmingsplan geeft een maximumhoogte aan van 23 meter). Het geprojecteerde bouwblok is maximaal 15 meter hoog. Dit zorgt ruimtelijk zorgt voor een goede overgang tussen de hoogte van 8 en 23 meter. Tussen de woning en het nieuw te bouwen appartementencomplex is een afstand van 35 meter gebruikelijk en algemeen aanvaard (gemeten van achtergevel tot achtergevel). In stedelijke situaties is de afstand soms korter, in ruim opgezette buurten soms groter. Op grond van het bovenstaande is er sprake van zichtbelemmering, echter het woon- en leefklimaat van reclamant wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

D. Beperkte mogelijkheden voor zonne-energie: Wij hebben plannen om op korte termijn zonnepanelen te plaatsen op het platte dak van onze keuken. Dat schijnt de beste plaats te zijn voor deze panelen. Door het afnemen van zonlicht in de wintermaanden zal de geplande energieopbrengst afnemen en zullen wij ons besluit voor het plaatsen van zonnepanelen moeten heroverwegen.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt van het plan is om zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing/percelen. Het bouwblok is maximaal naar de randen van de kavel opgeschoven, dit zorgt ervoor dat het bouwblok op de maximale afstand van de woningen van de Smitsweg zijn gesitueerd. Er is schaduwvorming in december op de achtergevel van de woningen aan de Smitsweg veroorzaakt door de bestaande bomen. De invloed van het nieuwe bouwblok op de schaduwvorming is alleen in de maand december minimaal. Op grond van het bovenstaande is er sprake van enige schaduwwerking, maar dat brengt niet met zich mee dat de mogelijkheden voor zonne-energie beperkt worden.

E. Inperking privacy: Alle privacy, die wij nu hebben zal door de beoogde nieuwbouw teniet gedaan worden. Dit is voor ons geheel onacceptabel. Wij eisen dan ook dat, voor welk gebouw er dan ook op de huidige locatie zal worden neergezet, er nooit ramen, balkons of andere mogelijkheden mogen komen die bewoners de mogelijkheid geven om vanuit hun woonhuis of terras in onze tuin of woon- en huiskamers te kunnen kijken. Dat betekent ook, dat een eventueel dakterras op de bovenste verdieping aan de noordzijde een afscheiding door een muur of schutting o.i.d. van minimaal 1.80 meter hoogte zou moeten krijgen.

Reactie gemeente:

Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten bij de herontwikkeling van het perceel is dat:

Zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing/percelen. Het bouwblok is maximaal naar de randen van de kavel opgeschoven, dit zorgt ervoor dat het bouwblok op de maximale afstand van de woningen van de Smitsweg zijn gesitueerd. Er is schaduwvorming in december op de achtergevel van de woningen aan de Smitsweg veroorzaakt door de bestaande bomen. De invloed van het nieuwe bouwblok op de schaduwvorming is alleen in de maand december minimaal.

Leefruimten (woonkamers en balkons) zodanig positioneren dat de privacy op de van de omliggende kavels zoveel mogelijk gewaarborgd is. De leefruimten zijn gericht op de Weegbreestraat en de groene tussenruimte, hiermee wordt voorkomen dat er vanuit de woonkamer of balkon zicht is op de achter percelen van de woningen aan de Smitsweg

Desondanks kunnen reclamanten, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen bij de gemeente. Vervolgens zal een onafhankelijke commissie beoordelen of er sprake is van een aantasting van de privacy en of dit tot planschade leidt.

F. Waardevermindering huis: De waarde van ons woonhuis zal als gevolg van de nieuwbouw flink omlaag gaan. De verkoopprijs zal een stuk lager komen te liggen in vergelijking tot de huidige situatie of in vergelijking tot de situatie waarbij een rijtje laagbouwhuizen achter ons perceel zou staan.

Reactie gemeente:

Ten aanzien hiervan wordt op dit moment volstaan met het volgende op te merken. Art. 6.1. Wro bepaalt dat een belanghebbende die, als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan recht heeft op een naar billijkheid te betalen schadevergoeding Reclamanten welke van mening zijn dat zij als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan in een nadeliger positie komen te verkeren kunnen te zijner tijd een verzoek om planschade indienen bij het college.

G. Nooduitgang tuin: In het verleden hebben wij in de zuidwesthoek van onze tuin een nooduitgang gerealiseerd, grenzend aan het stukje gemeentegrond, dat nu parallel loopt aan de grond van Weegbreestraat 205-207. Bij de voorlichtingsbijeenkomsten die de projectontwikkelaar

	vorig jaar organiseerde, was er geen sprake van dat dit stuk gemeentegrond ook bij het plan ging behoren. Als we echter de huidige tekeningen bezien, dan moeten wij constateren dat deze grond wel degelijk onderdeel uitmaakt van het plan. Dit zal ongetwijfeld negatieve consequenties hebben voor onze nooduitgang. Dat vinden wij niet acceptabel. Reactie gemeente: Uw aanname is onjuist. Het stukje grond, dat nu parallel loopt aan de grond van Weegbreestraat 205-207 is en blijft in eigendom van de gemeente. H. Energieneutraal: Welk gebouw er uiteindelijk ook zal komen te staan, wij hopen dat de milieuaspecten niet zullen worden vergeten. Sterker nog; de gemeente moet eisen, dat er energieneutraal gebouwd gaat worden. Gezien de sombere toekomstverwachting voor onze kinderen en kleinkinderen t.a.v. het milieu, is dat wel het minste dat kan worden gerealiseerd. Reactie gemeente: Het bouwplan zal moeten voldoen aan de laatste wettelijke eisen wat betreft energiezuinigheid. De gemeente hanteert hierbij het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen en heeft de koers uitgezet naar energieneutrale woningen in 2020. Wij als gemeente stimuleren de bouwers om nog een stapje verder te gaan dan het bouwbesluit. I. Bouwschade: Voor eventuele schade die door de bouw van de nieuwbouw van Weegbreestraat 205-207 aan ons huis zal ontstaan zullen wij de bouwer/projectontwikkelaar aansprakelijk stellen. Wij willen dan ook dat op kosten van de bouwer/ projectontwikkelaar, een onafhankelijk onderzoek wordt gedaan naar mogelijke bouwschade aan ons huis. Dit betekent dat zowel voordat de bouw begint, als nadat de bouw is afgerond, metingen verricht dienen te worden en een rapport opgemaakt dient te worden m.b.t. dit aspect. Reactie gemeente: Met betrekking tot bouwschade wordt overwogen dat dit geen direct gevolg is van het in procedure zijnde bestemmingsplan. Hoewel wij de kans zeer klein achten is het in theorie mogelijk dat als gevolg van de bouw schade ontstaat aan de woning, dan komt het herstel van deze schade volledig ten laste van de ontwikkelaar. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
16.	Zienswijze nr. 16 A. 5 hoog is te hoog, we hebben al 4700 mensen in onze wijk wonen. We hebben veel problemen in de wijk. Dit mede omdat de mensen dicht op elkaar wonen en we vrijwel geen privacy hebben. De mensen die daar gaan wonen, kunnen direct in de moskee kijken, dit gaat problemen opleveren. Reactie gemeente: Plan voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders t.a.v.: ▪ volkshuisvesting, programmering. ▪ tegengaan van leegstand en verpaupering. ▪ voorkeur voor inbreidingslocaties. ▪ voorkeur stenen voor stenen.

T.a.v. leefbaarheid en draagvlak in de wijk en stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- leefruimtes georiënteerd op de Weegbreestraat
- bomen blijven gehandhaafd,
- parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

Volkshuisvesting

- het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur/koop. In de wijk Smitsveen is betreffende segment een aanvulling op al bestaande segmenten.
- Het biedt mogelijkheden voor doorstroming/wooncarrière vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen.

B. waar laten we al de auto 's die extra komen in de wijk. We komen nu al 12 parkeerplaatsen te kort. Er komen nog dan nog 33 woningen bij 13 1,4 parkeerplaats per woning, dus moeten er nog 50 parkeerplaatsen bij. Op vrijdag staan er heel veel auto 's geparkeerd voor de moskee. Waar moeten die overige 50 auto 's dan komen te staan? Mogelijk worden de auto 's dan dubbel geparkeerd, met alle problemen van dien.

Reactie gemeente:

In het plan is de ontsluiting van de kavel geprojecteerd op de positie van de huidige kavelontsluiting. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en het plan voldoet aan de eisen zoals die gesteld zijn in de Nota Parkeernormen auto en fiets, 2^e herziening, 12 februari 2014.

C. Ook wilde ik nog even reageren op de bijeenkomst, waar Dhr. Rademaker inschrijft formulieren voor de woningen aanbod aan de mensen. 3 mensen hebben zich voor het "pakhuis" ingeschreven. Helaas werd er niet bij gezegd dat de huur € 900,00 zou worden, die mensen die hier op hebben ingeschreven daar niet voor in aanmerking komen.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur. Dit segment is momenteel maar beperkt aanwezig in de gemeente Soest. In de wijk Smitsveen kan dit betreffende segment gezien worden als een aanvulling op al bestaande segmenten. Het biedt mogelijkheden voor doorstroming vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen.

D. Tevens staat er een enorm bord bij Sepp voor de deur, te realiseren 33 woningen "het pakhuis". Ik vind dat erg misleidend.

Reactie gemeente:

Niet relevant in het kader van het in procedure zijnde bestemmingsplan, wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
17.	Zienswijze nr. 17 A. Formaat Smitsveen is veruit de dichtst bebouwde wijk, er leven veruit de meest verschillende culturen en wordt getroffen door veruit de meeste vervelende incidenten van heel Soest. Redenen genoeg voor de Gemeente om een aantal jaren terug te beslissen dat de hoogbouw terug gebracht zou moeten worden. Deze plannen zijn nooit gerealiseerd en de incidenten binnen de wijk zijn ook niet minder geworden. En nu wil de Gemeente er een nieuwe flat neerzetten, dit is toch niet uit te leggen??? Reactie gemeente: Plan voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders t.a.v.: ▪ volkshuisvesting, programmering. ▪ tegengaan van leegstand en verpaupering. ▪ voorkeur voor inbreidingslocaties. ▪ voorkeur stenen voor stenen. T.a.v. leefbaarheid en draagvlak in de wijk en stedenbouwkundige randvoorwaarden: ▪ leefruimtes georiënteerd op de Weegbreestraat ▪ bomen blijven gehandhaafd, ▪ parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Volkshuisvesting ▪ het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur/koop. In de wijk Smitsveen is betreffende segment een aanvulling op al bestaande segmenten. ▪ Het biedt mogelijkheden voor doorstroming/wooncarrière vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen. B. Inbreuk privacy Daarnaast zou het zo zijn dat, wanneer het plan conform tekening wordt uitgewerkt, wij onze gehele privacy kwijt zijn als gezin, aangezien vrijwel alle balkons uitkijken op ons gehele perceel. Dit geldt overigens ook voor vrijwel alle huizen aan de Smitsweg. Reactie gemeente: Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten bij de herontwikkeling van het perceel is dat: Zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing/percelen. Het bouwblok is maximaal naar de randen van de kavel opgeschoven, dit zorgt ervoor dat het bouwblok op de maximale afstand van de woningen van de Smitsweg zijn gesitueerd. Er is schaduwvorming in december op de achtergevel van de woningen aan de Smitsweg veroorzaakt door de bestaande bomen. De invloed van het nieuwe bouwblok op de schaduwvorming

is alleen in de maand december minimaal.

Leefruimten (woonkamers en balkons) zodanig positioneren dat de privacy op de van de omliggende kavels zoveel mogelijk gewaarborgd is. De leefruimten zijn gericht op de Weegbreestraat en de groene tussenruimte, hiermee wordt voorkomen dat er vanuit de woonkamer of balkon zicht is op de achter percelen van de woningen aan de Smitsweg

Desondanks kunnen reclamanten, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen bij de gemeente. Vervolgens zal een onafhankelijke commissie beoordelen of er sprake is van een aantasting van de privacy en of dit tot planschade leidt.

C. Doelgroep

Dan de doelgroep, het zijn appartementjes van 60-80m2 voor ZZP'ers en modaal (2) verdieners die binnen 1-4 jaar doorstromen naar koopwoningen. Dit geeft geen enkele duurzaamheid voor de wijk. Dit is geen doelgroep die zich bindt aan de wijk, noch die integreert. Wij wonen als gezin inmiddels ruim 12 jaar in Smitsveen en pas sinds delaatste 5-7 jaar dat we echt contacten hebben. Deze wijk heeft behoefte aan duurzaamheid qua bewoners, gezinnen die hier hun kinderen op school doen, dus ruimere huurwoningen. De beoogde doelgroep sluit dus totaal niet aan bij wat onze wijk nodig heeft, mensen die hier willen blijven en integreren.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur. Dit segment is momenteel maar beperkt aanwezig in de gemeente Soest. In de wijk Smitsveen kan dit betreffende segment gezien worden als een aanvulling op al bestaande segmenten. Het biedt mogelijkheden voor doorstroming vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen.

D. Opstelling

Wat mij in het bijzonder verbaasd, is de opstelling van de Gemeente in dit proces. Vanaf de eerste informatiebijeenkomst door RV&O is de Gemeente betrokken geweest. Bij de eerste bijeenkomst waren alleen de betrokken *eigenaren* van de omliggende panden uitgenodigd. Er is geen enkele huurder uitgenodigd, ook tot grote verbazing van Portaal die aanwezig was. Op de plannen werd door de aanwezigen unaniem negatief gereageerd, er zou een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd worden waarbij de huurders *wel* uitgenodigd zouden worden. Ook bij deze tweede bijeenkomst was dit niet gebeurd. Uiteindelijk werd er door de Gemeente een derde bijeenkomst georganiseerd op het Gemeentehuis waarbij de projectontwikkelaar vrolijk formulieren uitdeelde waarbij geïnteresseerden zich alvast konden inschrijven voor een woning. Terwijl het actiecomité GEEN informatie mocht verstrekken middels flyers en/of brieven.

Dit alles wekt niet alleen de schijn, maar bevestigt mijn vermoeden dat voor de Gemeente de mening en belangen van honderden mensen uit Smitsveen gewoon genegeerd worden en de plannen gewoon worden doorgezet. Dit is wat ik ook overal hoor in de wijk "wij zijn maar van Smitsveen, ze drukken het er toch wel door". Ik, in mijn naïviteit vermoedde altijd dat de Gemeente er voor de burgers is, ik ben geschokt maar inmiddels wel ontwaakt. Er zijn nog talloze andere bezwaren te noemen waarom dit plan geen doorgang zou moeten krijgen in deze vorm. Denk aan verandering van bestemming die nodig is, tekort aan parkeerplaatsen, nog meer mensen in een roerige wijk en vooral ook het eigen Stenen-voor-Stenen beleid van de Gemeente.

Alleen daarom al had het plan aan de vooravond afgeketst moeten zijn, maar ondanks honderden handtekeningen uit de buurt, gesprekken met een wethouder die ronduit aan de kant van de projectontwikkelaar staat, is dit niet gebeurd. Inmiddels staat er al wel een bord van RV&O in de tuin van Sepp, zichtbaar voor de hele buurt, dat het pakhuis gewoon gebouwd wordt. Ontmoedigender als toekomstig gedupeerde burger die bezwaar

heeft kan bijna niet. Blijkbaar is bezwaar maken dan ook een farce. Persoonlijk vind ik het grof, onbeschoft en een blijk van totale minachting en totaal negeren van de bewoners van Smitsveen die er al jaren wonen. Ik ben benieuwd hoe dit plan in Soest Zuid had uitgepakt....

Reactie gemeente:

- De gemeente heeft de wettelijke taak om voor voldoende woningen te zorgen. Daarom neemt de gemeente woningbouwplannen in behandeling na een zorgvuldig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden is getoetst. De gemeente zal daarbij op grond van landelijke wetgeving in eerste instantie aansturen op zogenaamde 'stenen voor stenen'-locaties en inbreidingslocaties die niet ten koste gaan van binnenstedelijk of buitenstedelijk (wijk) groen.

- Om onszelf ervan te verzekeren dat een ieder voldoende mogelijkheden heeft gekregen om kennis te nemen van de plannen en de procedure, werd een inloopavond georganiseerd. Betrokkenen werden geïnformeerd dat - als men zich niet kon vinden met (onderdelen van) het plan - men binnen de gestelde termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan kan reageren door middel van een zienswijze. Deze zienswijzen worden serieus afgewogen en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. In hoeverre de wensen van belanghebbenden kunnen worden gehonoreerd, is altijd afhankelijk van de inhoud van de belangen en de inspanning van alle betrokkenen om rekening te houden met elkaar. Niet alleen draagvlak bepaalt of een besluit al dan niet wordt genomen, uiteindelijk neemt de raad een gemotiveerd besluit over alle elementen die een rol spelen en welke belangen dus het zwaarst wegen.

- Overigens willen wij hierbij nog opmerken dat de Raad van State in vergelijkbare gevallen heeft geoordeeld dat de omstandigheid dat voor het plan geen maatschappelijk draagvlak bestaat, niet betekent dat het plan vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt door het gemeentebestuur alle individuele en algemene belangen tegen elkaar afgewogen.

E. Kapitaalvernietiging

Buiten alles om vind ik het kapitaalvernietiging en krom dat de familie Sepp hun pand wil laten slopen, als een keizerlijk paar het penthouse bovenop hun 5 verdiepingen tellende pakhuis wil gaan wonen en vervolgens hun dansschool *ergens anders* willen voortzetten. En dit, nadrukkelijk tegen de zin in van vrijwel alle omwonenden die hier ook nog eens enorm worden aangetast in hun privacy.

Reactie gemeente:

- Iedere aanvraag of een verzoek tot vooroverleg wordt in behandeling genomen, ongeacht de indiener, en daarbij wordt objectief getoetst aan onder meer de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en de effecten van de gewenste ontwikkelingen op de betreffende omgeving van de locatie.

- Wij willen benadrukken dat de Raad van State in vergelijkbare gevallen heeft geoordeeld dat de omstandigheid dat voor het plan geen maatschappelijk draagvlak bestaat, niet betekent dat het plan vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt door het gemeentebestuur alle individuele en algemene belangen tegen elkaar afgewogen.

F. Bestemming

In onze visie is de locatie van Sepp het meest geschikt voor gezinnen, die hier langdurig willen blijven wonen. Dit i.v.m. het mogelijk maken van integratie, een duurzame band met de wijk en daardoor verbetering van de wijk. Een ander optie is een cultureel centrum, liefst voor jongeren van alle diverse culturen binnen onze wijk. Zodat we d.m.v. verschillende initiatieven kunnen zorgen voor een constructief betere wijk.

	Reactie gemeente: De gemeente is geen eigenaar van het perceel. Wij voeren geen actief grondbeleid. De eigenaar van het perceel dient met uw voorstellen in te stemmen. De door u gedane voorstellen zijn ons inziens onvoldoende om als serieus alternatief te kunnen dienen. G. Tot slot Ik hoop en verwacht dat de Gemeente er ook is voor de burgers en huurders uit Smitsveen en dus een streep door het huidige plan zet. En de ontwikkelaar aanmoedigt om een pand neer te zetten waarbij zowel de huidige, als de toekomstige bewoners bij gebaat zijn. Ik denk dan aan een kleinschaliger plan met minder verdiepingen, maar grotere appartementen bestemd voor gezinnen of jongeren, kortom, een pand wat de buurt verrijkt en waarbij de doelgroep bestendig is, die bijdraagt en duurzaam is in de toekomst. Reactie gemeente: Zie antwoord onder de punten E/F. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
18.	Zienswijze nr. 18 De sluitingstermijn van de terinzagelegging liep af op 10 mei 2017. De zienswijze, zowel digitaal als per post is na de sluitingstermijn verzonden en ingekomen op respectievelijk 15 mei en 16 mei 2017. In beginsel geldt dat een zienswijze is binnengekomen op de datum die staat op het ontvangstbewijs, tenzij de aanbieder aannemelijk maakt dat de zienswijze eerder is binnengekomen.. Reactie gemeente: Zienswijze zal niet-ontvankelijk worden verklaard en deze zal dan ook niet inhoudelijk worden behandeld. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze niet-ontvankelijk verklaren.</i>
19.	Zienswijze nr. 19 A. De vorige colleges wilden minder hoogbouw en meer laagbouw. Dit, om de diversiteit in de wijk te vergroten i.v.m. de problematiek in de wijk. U gaf hiermee aan dat de dichtheid een probleem is. Het toestaan van dit pand is hiermee vreemd. Reactie gemeente: Het college van B&W periode 2006 - 2010 stemde in met de plannen van Portaal inzake minder hoogbouw en meer laagbouw. Hierbij dient opgemerkt te worden dat Portaal zelf de stekker uit die plannen heeft gehaald. Het college van B&W periode 2010 – 2014 heeft in de kernnotitie no. 15 - Het volkshuisvestelijke belang van Smitsveen, bijlage 4 het volgende standpunt ingenomen: De huidige voorraad in Smitsveen is van eminent belang voor de doorstroom op de woningmarkt. Daarnaast is Smitsveen noodzakelijk voor de urgentieverlening binnen de gemeente. Fysiek voldoen de woningen aan de gestelde kwaliteitseisen waardoor sloop en vernieuwbouw niet nodig is. Herstructurering zal tevens de doorstroom aan de onderkant van de huurmarkt in Soest aantasten. Waar Smitsveen nu

in deze behoefte voorziet, zal herstructurering dat ondermijnen. Geconcludeerd mag dus worden dat de situatie zoals die nu is geconserveerd zal worden.

Het huidige college heeft de lijn van het vorige college min of meer overgenomen.

B. De doelgroep waar de wijk behoefte aan heeft, zijn mensen die zich binden aan de wijk voor langere tijd. Dit is niet waar deze flat voor staat, dit zijn relatief kleine woningen, bedoelt voor tijdelijke bewoning. RV&O richt zich daarbij ook op de ZZP markt. Je richten op woningen voor ouderen of op koopwoningen zou een goed alternatief kunnen zijn.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur. Dit segment is momenteel maar beperkt aanwezig in de gemeente Soest. In de wijk Smitsveen kan dit betreffende segment gezien worden als een aanvulling op al bestaande segmenten. Het biedt mogelijkheden voor doorstroming vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen.

C. Het aantal woningen dat op zo'n klein stukje grond en met die hoogte wordt gebouwd draagt niet bij aan de leefbaarheid van de wijk, maar zet deze wijk nog meer onder druk. RV&O gaf aan in de gesprekken met de wethouder dat de hoeveelheid woningen niet minder kon i.v.m. zijn business plan, dit kan natuurlijk geen argument zijn. Wij verzoeken u dan ook de hoogte terug te brengen naar maximaal twee hoog. U geeft in uw beleid aan: stenen voor stenen. Hiermee zijn wij akkoord als er gebouwd zou worden binnen de maatvoering van de huidige bebouwing.

Reactie gemeente:

De locatie is gelegen in de wijk Smitsveen. Een wijk die zich kenmerkt door een stedenbouwkundige opzet van het modernisme. Een stempel principe van meergezinswoningen variërend van 4 tot 8 bouwlagen die een grote openbare ruimte omsluiten. Aan de randen van de wijk treffen we ook eengezinswoningen aan zoals bijvoorbeeld aan de Smitsweg en de Nieuweweg.

Stedenbouwkundige uitgangspunten bij de herontwikkeling van het perceel:

- De Weegbreestraat is een belangrijk structurerend ruimtelijk element. Dit dient door de nieuwe ontwikkeling versterkt te worden. Het nieuwe appartementencomplex is zo geprojecteerd dat het structurerend element Weegbreestraat ruimtelijk verder versterkt wordt. Het bouwblok heeft een L-vorm gekregen waardoor er ook ruimtelijk een begeleiding is van de groene ruimte aansluitend aan het bestaande meergezins-bouwblok.
- Het nieuwe appartementencomplex moet qua hoogte en massa een overgang vormen tussen de eengezinswoningen (bestemmingsplan geeft nokhoogte van 8 meter) en het meergezins-bouwblok (bestemmingsplan geeft een maximumhoogte aan van 23 meter). Het geprojecteerde appartementencomplex is maximaal 15 meter hoog. Dit zorgt ruimtelijk voor een goede overgang tussen de hoogte van 8 en 23 meter.

Daarnaast voldoet het plan aan de door de raad vastgestelde kaders t.a.v.:

- volkshuisvesting, programmering.
- tegengaan van leegstand en verpaupering.
- voorkeur voor inbreidingslocaties.

- voorkeur stenen voor stenen.

T.a.v. leefbaarheid en draagvlak in de wijk en stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- leefruimtes georiënteerd op de Weegbreestraat
- bomen blijven gehandhaafd,
- parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

Volkshuisvesting

- het plan voorziet in een bestaande vraag naar middeldure huur/koop. In de wijk Smitsveen is betreffende segment een aanvulling op al bestaande segmenten.
- Het biedt mogelijkheden voor doorstroming/wooncarrière vanuit enerzijds sociale huur en anderzijds voor een doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen (ouderen of mensen met een fysieke beperking). Daarmee dient het betreffende plan een volkshuisvestelijk belang. Bijkomend voordeel van het plan is de nabijheid van voorzieningen.

E. In verband met de huidige parkeerdruk is het van belang dat het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Wanneer je een parkeergarage toepast, kan je de woningen beter verdelen over het perceel van ongeveer 1750 m2 en hierdoor dus lager bouwen.

Reactie gemeente:

In het plan is de ontsluiting van de kavel geprojecteerd op de positie van de huidige kavelontsluiting. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en het plan voldoet aan de eisen zoals die gesteld zijn in de Nota Parkeernormen auto en fiets, 2^e herziening, 12 februari 2014.

F. Sociale voorzieningen in de plint van het gebouw. Geen trappenhuis aan de zijkanten van de gebouwen. Deze zullen een bron zijn voor overlast op diverse wijzen.

Reactie gemeente:

Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten is:

Zorgen voor meer sociale veiligheid op maaiveld door er voor te zorgen dat er functies zijn in de plint van het bouwblok. Dus geen garageboxen of bergingen die het beeld van de plint van het bouwblok bepalen waardoor een "dode" plint ontstaat.

Nadere uitwerking: De plint, aansluitend aan de openbare ruimte, van het bouwblok bestaat uit leefruimten, voordeuren en voortuintjes van de begane-grond appartementen. De hoofdtoegang naar de op de verdieping gelegen appartementen is gesitueerd aan de groene tussenruimte.

G. Voorstel om een energieneutraal gebouw neer te zetten welke de groene long wordt van deze wijk. Groene long kan je creëren, hangende tuinen, etc. het gebouw kan dan energie geven aan de wijk i.p.v. ontnemen.

Reactie gemeente:

De gemeente is geen eigenaar van het perceel. Wij voeren geen actief grondbeleid. De eigenaar van het perceel dient met uw voorstel in te stemmen. Het door u gedane voorstel is ons inziens onvoldoende om als serieus alternatief te kunnen dienen.

	Conclusie:
--	-------------------

	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
--	--

2. Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Niet van toepassing.

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1	Verbeelding	Wijziging bouwvlak Nieuwstraat 25
2	Verbeelding	Wijziging bouwvlak Beukenlaan 3 A
3	Toelichting	Juiste weergave berekening parkeernorm Weegbreestraat 205-207
4	Regels/Verbeelding	Wijzigingen zoals verwoord in de bijlage behorende bij de Nota van Zienswijze: Memo schriftelijke beantwoording van de vragen ihkv de avond Samenleving van 16 november 2017/Ruimte/verseonnr.: 1903162

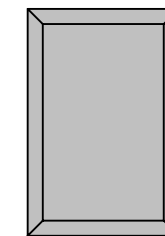
Bijlage A behorende bij Nota van zienswijze wijziging bouwvlak Nieuwstraat 25



Renvooi situatie



erfafscheiding dmv haag. Max 1m hoog (vergunningsvrij)
Mochten de bewoners een andere erfafscheiding of hoogte willen hebben dan zullen ze zelf een vergunning moeten aanvragen.



Buitenberging
binnenwerkse afmetingen minimaal:

- 1,8 m (b)
- 2,3 m (h)
- oppervlak minimaal 5 m2



Openbare parkeerplaatsen (nieuw)

18866

Monumentale boomnummers conform bomenkaart



Openbare verlichting

Verdere inrichting qua riolering, verlichting e.d.
in samenwerking met afdeling realisatie van de gemeente Soest

Situatie schaal 1:500

Kadastrale gemeente: Soest

Sectie: K

Perceel: 2640

De aanvullende gegevens aangegeven (zoals gevraagd in de brief van de gemeente met de datum van 21-12-2016)

Zie tevens voor een specifieke omschrijving van de wijzigingen naar de bijlage: Brief aanvullende gegevens KAT Architecten d.d. 30-01-2017
afstand tot erfgrans vergroot naar 5000mm

afstand tot erfgrans vergroot naar 1500mm

- OPDRACHTGEVER: RV&O Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling, dhr F.D. Rademaker
WERK: Nieuwbouw van 5 woningen te Soest
ONDERDEEL: BOUWAANVRAAG NIEUWE SITUATIE; 5 WONINGEN SOEST

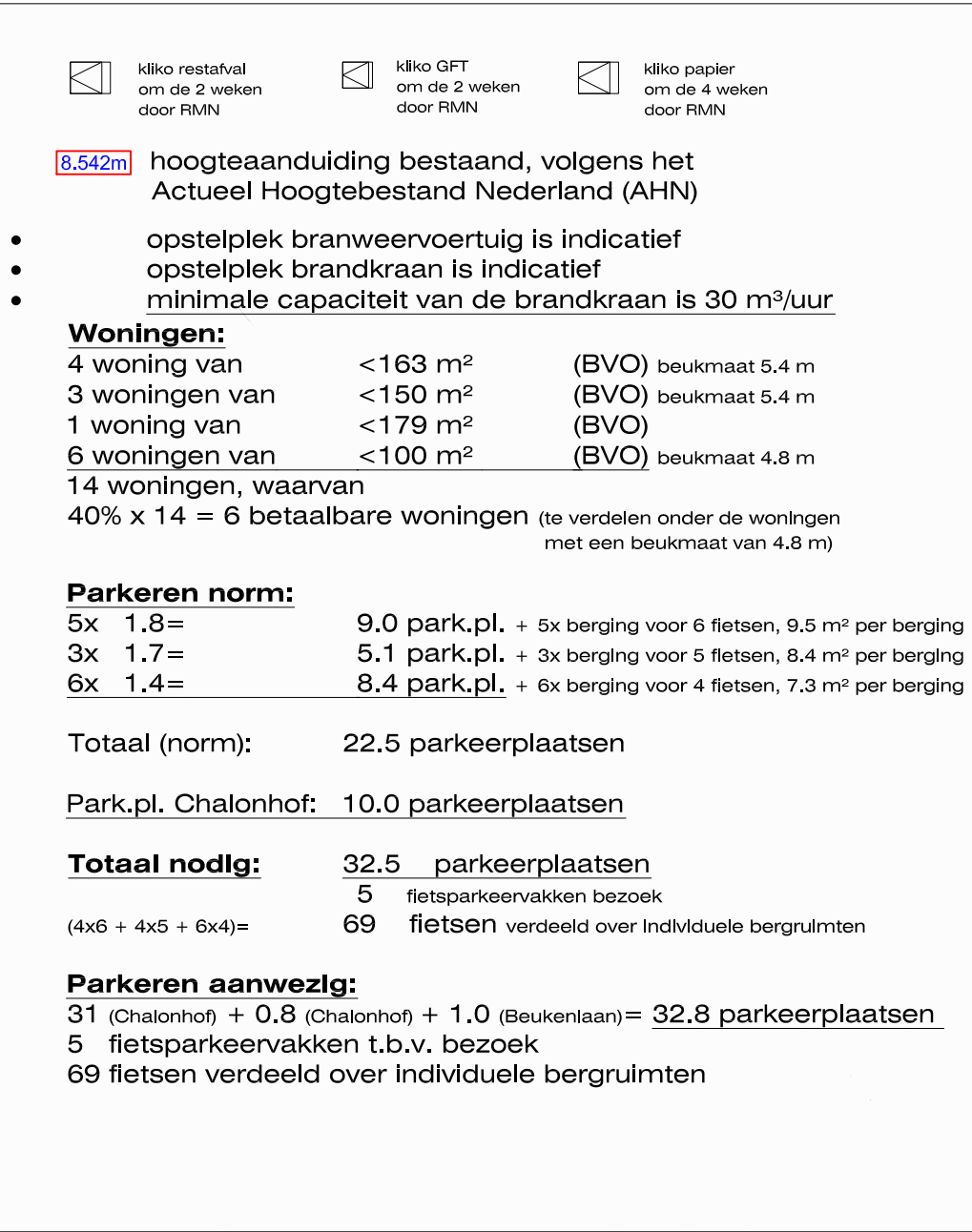
Oude Koemarkt 59d Postbus 265 8600 AG SNEEK T 0515 433030 F 0515 433035 info@kat-architecten.nl

FILE:	allplan2372.prj	WERKNUMMER:	2372
PLOTFILE:	2372.TK300	TEKENING:	Bouwaanvraag
GETEKEND:	22/07/16	SCHAAL:	1 : 500
GEWIJZIGD 6:	02/05/17	FORMAAT:	A3 (297x420)
7:	19/07/17	BLADNUMMER:	BV-300C
8:	21/07/17		
9:	00/00/00		

KAT ARCHITECTEN



Bijlage B behorende bij Nota van zienswijze wijziging Beukenlaan 3A



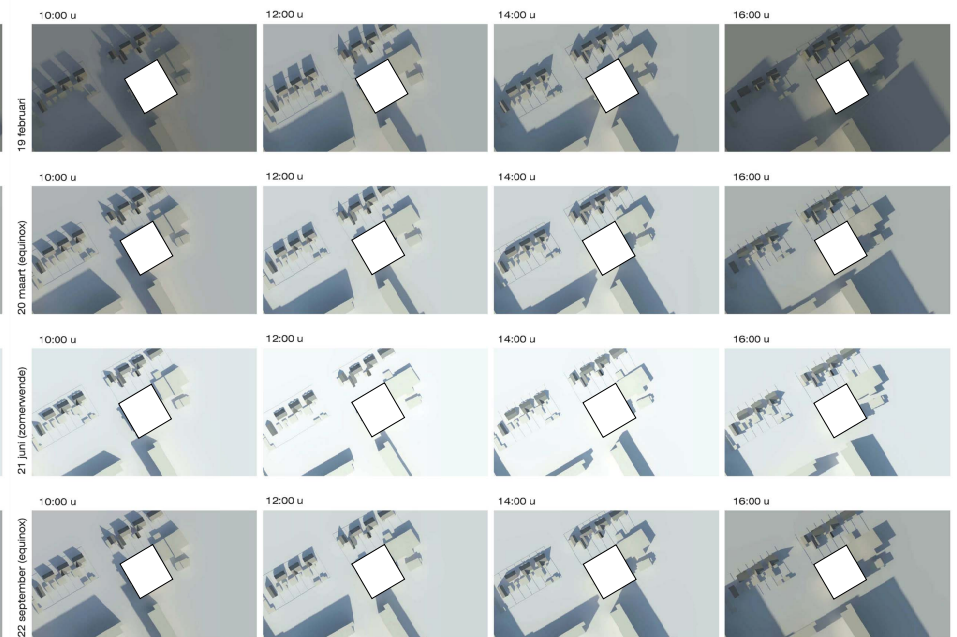
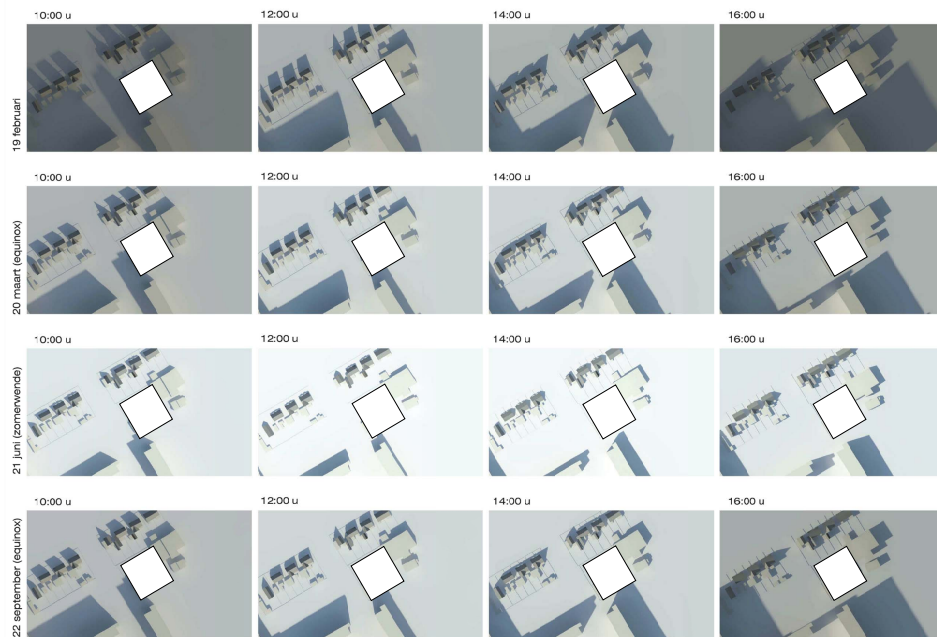
Bijlage C behorende bij Nota van zienswijze Bezonningsstudie

Bezinning

WEEGBREESTRAAT SITUATIE HEDEN



WEEGBREESTRAAT SITUATIE TOEKOMST



Bijlage beantwoording vragen i.h.k.v. avond samenleving

MEMO

Aan: De leden van de gemeenteraad
Van: Janne Pijnenborg
Betreft: Beantwoording vragen van indieners zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Synergieplan'
Datum: 22 november 2017/Ruimte/verseonnr.: 1903162

Beste leden van de raad, bij deze wil ik alvast schriftelijk antwoord geven op een aantal vragen die door indieners zienswijzen zijn gesteld over het bestemmingsplan 'Synergieplan' in de avond Samenleving.

Ontwikkellocatie Nieuwstraat 25

1. Beetzlaan 22 (de heer Oussoren namens de heer Terlouw)

Zienswijze nr. 1 in de Nota van Zienswijzen

De eigenaar van Beetzlaan 22 heeft in de afgelopen periode 2 plannen ingediend van kamerbewoning tot een kinderdagverblijf. Onlangs heeft hij een plan ingediend dat identiek is aan het eerste plan maar nu getekend door een architect. Er wordt binnenkort een afspraak gemaakt om te bezien wat we voor elkaar kunnen betekenen.

Ontwikkellocatie Chalonhof/Beukenlaan

2. Beukenlaan 5 (de heer O. Cleveringa)

Zienswijze nr. 2 in de Nota van Zienswijzen

1. Behoud monumentale boom op zijn perceel Beukenlaan 5. Of de beschermende maatregelen zoals opgenomen in de BEA voldoende waarborgen biedt om de monumentale boom duurzaam te behouden.
2. Idem voor wat betreft het snoeien van de monumentale boom.

Antwoord:

Ad. 1. Door het naar achter schuiven van de nieuwe woning is de afstand van de bestaande monumentale boom vergroot en ligt de voorgevelrooilijn gelijk met die van Beukenlaan 5.

De bouw van deze nieuwe woning verder naar achter zal, mede gezien de locatie van de wortels, geen negatieve invloed hebben op het duurzaam behoud van deze boom. Daarbij dienen wel de aangegeven beschermende maatregelen te worden opgevolgd/nageleefd. De gemeente houdt toezicht op het nakomen van deze als voorschriften opgenomen maatregelen in de BomenEffectAnalyse (BEA).

Ad. 2. In de BEA wordt geadviseerd om de boom voor de werkzaamheden te snoeien. De snoei zal gericht zijn op het verwijderen/inkorten van laaghangende takken die mogelijk schade op kunnen lopen door het werken met machines. Het snoeien dient uitgevoerd te worden door een ervaren boomspecialist (European Treeworker) omdat gesnoeid dient te worden met gevoel voor evenwicht binnen de kroon. Er wordt steeds gesnoeid tot op een goede zijtak waarbij geen snoeiwonden gemaakt mogen worden met een diameter groter dan 10 centimeter. Grotere wonden overgroeien niet of nauwelijks en vormen invalspoorten voor (houtparasitaire) schimmels. De gemeente houdt toezicht op het nakomen van deze als voorschriften opgenomen maatregelen in de BEA.

Ontwikkellocatie Weegbreestraat 205-207

3. Smitsweg 5A (AHJurist namens Bouwbedrijf Karelsen)

Zienswijze nr. 9 in de Nota van Zienswijzen

Op 9 mei 2017 werd door Mistral Advocaten namens het bouwbedrijf een zienswijze ingediend. In de zienswijze werd uitsluitend de volgende twee punten aan de orde gesteld:

1. Onjuiste toepassing van de milieuzonering "gemengd gebied";
2. Het plan voldoet niet aan de parkeernormen.

Op 15 november 2017 hebben wij van AHJurist via een e-mailbericht een aanvulling op de ingediende zienswijze ontvangen. In de aanvullende zienswijze wordt naast de milieuzonering ook het ontbreken van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingebracht.

Primair dient het aanvullende aspect, het ontbreken van een akoestisch onderzoek niet ontvankelijk te worden verklaard. De aanvullende zienswijze over het ontbreken van een akoestisch onderzoek van 15 november 2017 is niet binnen de daarvoor geldende termijn van artikel 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) ingediend. De aanvullende zienswijze ziet niet op dezelfde plandelen die reclamant in zijn tijdig naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden en kan derhalve niet als een nadere motivering daarvan worden aangemerkt. Hoewel er geen rechtsregel is die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd kan volgens vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hierop een uitzondering worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitvorming. Gelet op de datum van de indiening van de aanvullende zienswijze namens reclamant is hiervan sprake.

Indien de niet-ontvankelijkheid niet wordt toegekend dan wordt subsidair het volgende gesteld. De woningbouw ter plaatse van de voormalige dansschool bevindt zich in de geluidzone van de Nieuweweg. Volgens de gemeentelijke Verkeersmilieukaart is de belasting ten gevolge van Nieuweweg ten hoogste 41 dB. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder is 48 dB. Omdat er geen overschrijding plaats van de voorkeurswaarde is er voor de woningbouw geen akoestisch onderzoek nodig. Het ontbreken van een akoestisch onderzoek dient ongegrond te worden verklaard. Hieronder treft u een fragment aan uit de gemeentelijke Verkeersmilieukaart.



Fragment uit de gemeentelijke Verkeersmilieukaart

Wat betreft de milieuzonering het volgende.

In juni 2016 is door Windmill een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde beoordeling is geconcludeerd dat sprake is van een inpassing van een woonfunctie in een "gemengd gebied".

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met een afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en

kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met een stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het deel van het bouwvlak dat binnen de contour van de richtafstand valt uitsluitend mag worden ingericht als niet geluidgevoelige ruimte (is beoogd trappenhuis).

Er is geen enkele aanleiding om af te wijken van het omgevingstype 'Gemengd gebied' zoals gesteld op blz. 19 van de Nota van Zienswijze, omdat het gebied rondom de ontwikkellocatie (dansschool Sepp) omschreven kan worden als een gemengd gebied met een variatie aan functies: direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven en het in de nabijheid ligt van de hoofdinfrastructuur.

Ontwikkel Weegbreestraat 205-207:

4. Actiecomité Smitsveen:

Zienswijze nr. 19 in de Nota van Zienswijze

Vraag 1

Is dit project echt in het belang van de wijk waarbij veiligheid en leefbaarheid kernpunten zijn.

Antwoord:

Het plan is op het gebied van wonen in het belang van de kern Soest en voor de wijk Smitsveen. Ruimtelijk en functioneel is het een kwalitatieve toevoeging voor de wijk.

Vraag 2

Waarom is de titelpagina van het bestemmingsplan "synergieplan", niet duidelijk m.b.t. "Weegbreestraat 205/ 207". Je moet het plan goed doorlezen om te weten dat ook Weegbreestraat 205 is meegenomen in de plannen.

Antwoord:

De titelpagina is zo gekozen omdat het gaat om 3 plannen vervat in één bestemmingsplan.

Vraag 3

Waarom mag een projectontwikkelaar reclame maken op gemeenteground m.b.t. verhuur van woningen? Is hiervoor een vergunning aangevraagd?

Antwoord:

Het bouwbord bevindt zich op eigen terrein en is vergunningsvrij.

Vraag 4

Welke afspraken zijn er gemaakt m.b.t. verhuur van de woningen. Zijn er garanties afgesproken, of gaat het de College alleen om de data, m.b.t. afspraken met het rijk?

Antwoord:

In de vertrouwelijke anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over huurprijzen van de appartementen en ook over de toewijzing.

Vraag 5

We hebben gevraagd om een maquette van de omgeving en het te plannen project, dit i.v.m. impact, de bezonning. Hebben jullie een maquette mogen zien of ontvangen, al was het maar in digitale 3d?

Antwoord:

Op de informatiebijeenkomst zijn de bezonningssituaties getoond van de bestaande en nieuwe situatie. Deze diagrammen zijn gemaakt op basis van een digitaal model/tekening. De bezonningschema is als bijlage bijgevoegd.

Vraag 6

We hebben de bezonning mogen ontvangen n.a.v. de zienswijze van het College Soest, hierin wordt gewerkt met een vierkant i.p.v. de werkelijke bebouwing. Er wordt m.b.v. 16 momenten in het jaar de impact van het vierkantje op de omgeving aangetoond. Mist u ook de dynamische 3d bezonningsplan n.a.v. de vele klachten vanuit de omwonende?

Antwoord:

Het vierkant geeft de begrenzing aan van de locatie Weegbreestraat/dansschool Sepp. De schaduwdiagrammen zijn gemaakt op basis van het bestaande en nieuwe gebouw. De bezonningschema is als bijlage bijgevoegd.

Vraag 7

Wist u dat het College verwacht dat een bladloze boom meer schaduw afgeeft dan een flat van 5 bouwlagen van 16 meter hoog?

Antwoord:

De te behouden bomen tussen de bestaande flat en de nieuwbouw zijn bladverliezende bomen en zullen minimale schaduwwerking hebben in de wintermaanden. Langs de Weegbreestraat staan eveneens bladverliezende bomen die minimale schaduwwerking geven.

In casu gaat het om de coniferen/naaldboomsoorten op het parkeerterrein van het bestaande perceel. De betreffende coniferen/naaldboomsoorten blijven staan en deze hebben ook 's winters een schaduwwerking alleen op nummer 15.

Vraag 8.

Waarom wordt er rekening gehouden met de reeds 13,7 bestaand parkeertekort in het bestemmingsplan? Waarom wordt dit niet opgelost met een parkeergarage ofwel door minder bebouwing?

Antwoord:

Het beleid is dat bij alle ontwikkelingen een bestaand tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein niet hoeft opgelost te worden. Dit is vastgelegd in onze Nota parkeernormen auto en fiets.

Vraag 9

Waar mogen de bezoekers van de nieuwe flat hun auto neer gaan zetten? Ik lees hierover niets in de plannen?

Antwoord:

In de bestaande situatie kan er een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Dit tekort hoeft niet opgelost te worden. We gaan er (fictief) vanuit dat dit tekort aan parkeerplaatsen al in de openbare ruimte aanwezig is. In dat geval is ook aan de eis om in openbare parkeerplaatsen te voorzien voldaan. Dit is vastgelegd in onze Nota parkeernormen auto en fiets.

Vraag 10

Wist u dat de officiële ingang van het gebouw aan de kant van de Moskee zit. Deze ingang komt uit op de parkeerplaats die behoort bij de hoge flat aan de Weegbreestaat 221, welke reeds 12 parkeerplekken tekort heeft. De moskee heeft geen enkele parkeerplek op eigen terrein. De moskee veroorzaakt drukte op bijvoorbeeld de vrijdag, het weekend en betreffende feestdagen. Daarbij opgeteld heeft het nieuwe plan zijn parkeertekorten en is er niet gerekend met visite/bezoek.

Antwoord:

De ingang van het appartementencomplex is niet gelegen aan de kant van de Moskee, maar aan de zijde van het parkeerterrein, zie afbeelding 1. Voor de antwoorden op de overige vragen wordt verwezen naar de beantwoording van vragen 11 tot en met 13.



Afbeelding 1: Indeling begane grond appartementencomplex

Vraag 11

Is er een analyse gemaakt van de parkeerplekken rondom het nieuwe project?

Antwoord:

Een analyse van de parkeerplekken rondom het nieuwe project is niet nodig, omdat het plan aan het vastgestelde parkeerbeleid voldoet. Dit is vastgelegd in onze Nota parkeernormen auto en fiets.

Vraag 12

In de zienswijze geeft u aan dat je vanaf de parkeerplekken van de nieuwe flat uitkomt op een rustige weg? Klopt dit wel? Volgens ons is dit een drukke weg naast het winkelgebied, waarbij de minimaal 210 autobewegingen een behoorlijke impact hebben van 10%.

Antwoord:

De ontwikkeling heeft een inrit op de Weegbreestraat. De Weegbreestraat is een erftoegangsweg in een 30 km-zone. Met de situering van de inrit is de verkeersveiligheid voldoende gewaarborgd.

Vraag 13

College geeft aan dat de natuur niet wordt aangetast tijdens de sloop en de nieuwbouw. De impact op de natuur is groot, denkt u hierbij aan de vleermuizen, de eekhoorns en bijvoorbeeld de egels in onze ogen allemaal beschermde diersoorten?

Heeft de gemeente hierin geen verantwoordelijkheid om dit te onderzoeken, of is een quick scan vanuit de ontwikkelaar voldoende.

Antwoord:

Bij nieuwbouwplannen is het gebruikelijk om eerst een quick scan Natuurtoets uit te voeren. Op basis van de uitkomst wordt beoordeeld of er een vervolgonderzoek zal moeten plaatsvinden. In maart 2016 is door bureau Ecoreest een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Uit de quick scan is gebleken dat flora en fauna geen belemmering vormen voor de realisatie van het appartementencomplex. Daarnaast heeft de realisatie van het appartementencomplex geen significant negatieve effecten tot gevolg op kwalificerende soorten of habitats van Natura 2000-gebieden of gebieden die deel uitmaken het NNN.

Vraag 14

College geeft aan dat Smitsveen een hele groene wijk is, in onze ogen klopt dit niet? Waarom heeft u er niet voor gezorgd dat het gebouw een groene long van de wijk is in plaats van een pakhuys voor mensen? Hebben we niet genoeg pakhuizen van mensen in deze wijk staan?

Antwoord:

De gemeente is geen eigenaar van het perceel. Wij voeren geen actief grondbeleid.

Iedere aanvraag of een verzoek tot vooroverleg wordt in behandeling genomen, ongeacht de indiener, en daarbij wordt objectief getoetst aan onder meer de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en de effecten van de gewenste ontwikkelingen op de betreffende omgeving van de locatie.

Ik vraag de griffier om deze voordracht, samen met de handtekeningen aan u door te zetten.

Opmerking: Inspreker krijgt de mogelijkheid om de ingediende zienswijze nader toe te lichten, maar niet om nieuwe feiten en/of omstandigheden in te brengen. Primair dient de petitie met handtekeningen niet-ontvankelijk te worden verklaard, omdat in de zienswijze van het Actiecomité niets wordt gezegd over een petitie met handtekeningen. Indien de niet-ontvankelijkheid niet wordt toegekend dan wordt subsidiair het volgende gesteld. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in vergelijkbare gevallen geoordeeld dat de omstandigheid dat voor het plan geen maatschappelijk draagvlak bestaat, niet betekent dat het plan vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. Hoewel maatschappelijk draagvlak geen ruimtelijk relevant aspect is, streeft en stuurt het college wel op het bereiken van een zo groot mogelijk draagvlak.