

Nota van zienswijzen

Wijzigingsplan Koninginnelaan 158

Afdeling Ruimte
April 2016

Inleiding

Van 28 januari tot en met 9 maart 2016 heeft de ontwerpwijzigingsplan Koninginnelaan 158, voor de bouw van een vrijstaande woning, ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij één zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een zienswijzen ontvangen van [REDACTED], 3764 TG te Soest.

De zienswijze is samengevat en 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'.

SAMENVATTING ZIENSWIJZE

Zienswijze:

Indieners achten zich belanghebbende gezien het feit dat zij potentiële kopers zijn voor een van de twee geschakelde woningen op de achterzijde van het perceel Koninginnelaan 158. Zij hebben bezwaar tegen het feit dat de achterste twee woningen geschakeld, als een twee-onder-een-kap, moeten worden ontwikkeld. Indieners zouden dit graag gewijzigd zien in twee vrijstaande woningen en hebben daarvoor de volgende argumenten:

- De inrichting van het plangebied met vier vrijstaande woningen is opeens losgelaten;
- Het is lastig om een andere partij te vinden die samen met hen de twee-onder-een-kap woning wil en kan ontwikkelen;
- Bij mogelijke verkoop in de toekomst geven kopers de voorkeur aan een vrijstaande woning gezien de relatie met de omvang van het perceel;
- De breedte van het perceel (circa 35 meter) leent zich voor een inrichting met twee vrijstaande woningen. Indieners tonen door middel van enkele inrichtingsschetsen aan dat een andere indeling op het perceel mogelijk is.

Als laatste wijzen indieners de gemeente op de wenselijke verhouding tussen de grootte van het perceel en de waarde en omvang van de woning.

Reactie gemeente:

Het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Koninginnelaan 158 heeft open gestaan voor een ieder. Het indienen van zienswijzen is dus niet beperkt tot (derde) belanghebbenden. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging (28 januari tot en met 9 maart 2016) op 24 februari 2016 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

De totstandkoming van de inrichting van het perceel is een proces waarbij meerdere inrichtingsschetsen de afgelopen jaren de revue hebben gepasseerd. Daarbij zijn vele mogelijkheden voor de inrichting besproken. Uiteindelijk is daar, in overleg met de aanvragers, een inrichting gekozen die het meeste recht doet aan de wensen van de aanvrager en blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening in de ogen van de gemeente Soest.

Het huidige wijzigingsplan staat een bouw toe op het voterrein van één vrijstaande woning en daar achter de mogelijkheid tot het realiseren van een twee- onder-een-kap woning.



Afbeelding geplande verkaveling

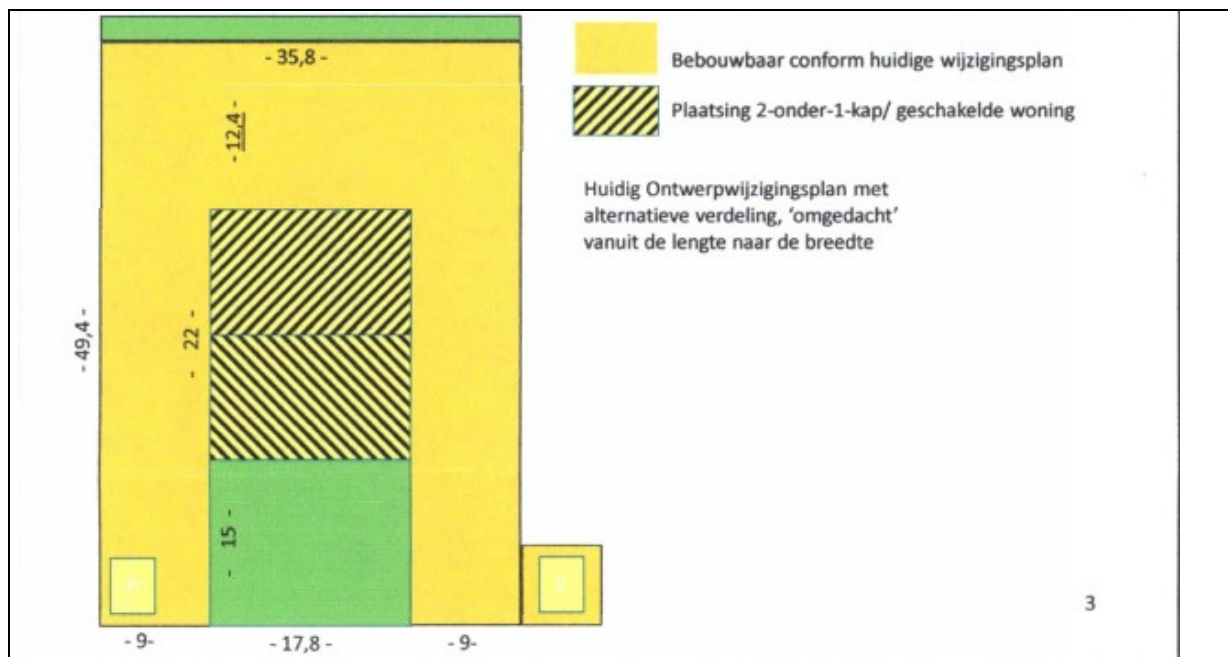
Ruimtelijk was en is de Koninginnelaan een lint met daar aangelegene hoofdbebouwing met achterop het erf schuren.

Stedenbouwkundig/ruimtelijk is het doel van het wijzigingsplan om op de kavel een vrijstaande woning te realiseren met op het achtererf een twee-onder-een kapwoning in de verschijningsvorm van één duidelijk herkenbare gebouwde massa, schuur, die op ruime afstand is gepositioneerd van de zijdelingse perceelgrens zodat er ruime doorzichten blijven bestaan naar het landelijk gebied. Om de lengte richting van het perceel te benadrukken en wandvorming te voorkomen zal de kap haaks op de weg georiënteerd moeten zijn. Dit is ook duidelijk als wens naar voren gekomen in het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van 12 juni 2015.

"Er is aan de voorzijde een vrijstaande woning gepland en verder naar achteren op het perceel 2 geschakelde woningen. De commissie adviseert om onderscheid te maken tussen de woning aan de weg en de woningen er achter. De commissie vindt dat de voorste bebouwing best mag afwijken van de bestaande bebouwing, als de kwaliteit van het ontwerp maar hoog genoeg is.

Voor de twee woningen die verder naar achteren op het perceel zijn gelegen adviseert de commissie om aansluiting te zoeken met de oorspronkelijke boereninrichting van het perceel."

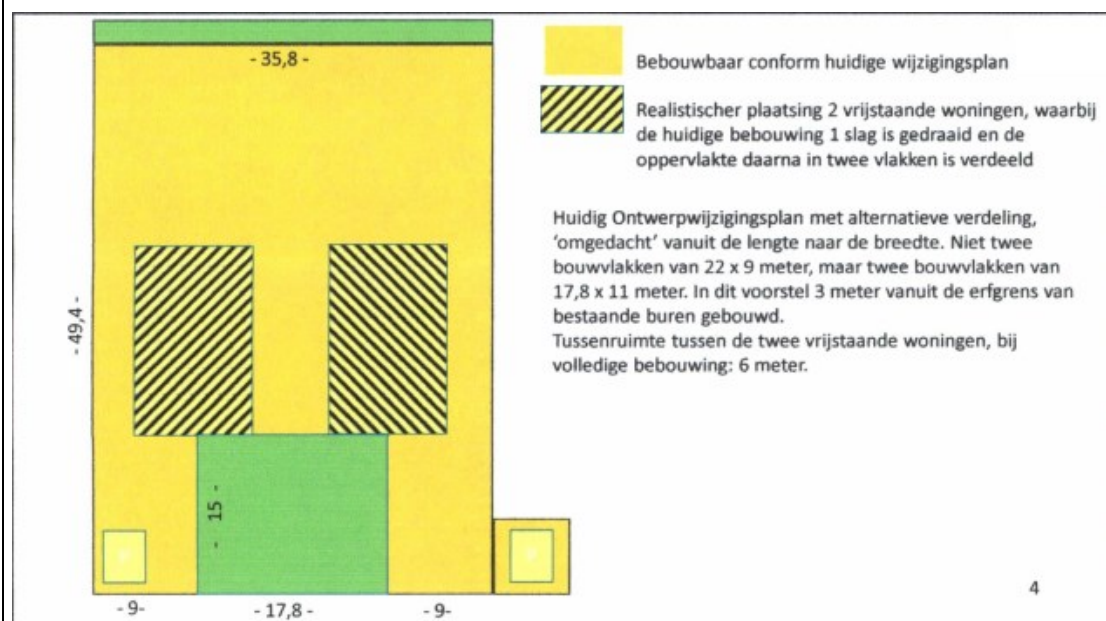
De indieners van de zienswijzen hebben twee voorstellen ('omgedacht') gedaan voor een alternatieve stedenbouwkundige invulling.



Afbeelding omgedacht 1

Hierbij is de twee- onder één kapwoning dwars op de kavel gepositioneerd. Dit past binnen de mogelijkheden die het wijzigingsplan planologisch biedt. Echter op grond van de in de toelichting opgenomen inrichtingsschets en indicatieve schetsen van de toekomstige woningen ligt het niet in lijn van de verwachting dat het perceel op deze wijze wordt ingericht. De verdeling tussen de openbare ruimten behorende bij de woningen is door dit voorstel moeilijker inpasbaar te maken.

Omgedacht 2:



Afbeelding omgedacht 2

In dit stedenbouwkundig model is het voorstel om twee vrijstaande woningen te realiseren op het achtererf. Hierbij zijn de twee vrijstaande woningen op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse erfgrens geprojecteerd zodat er onderling een open tussenruimte ontstaat van 6 meter. Dit zorgt ervoor dat het onderliggende idee van een hoofdgebouw met op het achtererf gelegen "bijgebouw" te niet wordt gedaan. Ook slibt de kavel ruimtelijk verder dicht. Er blijven in dit voorstel kleinere doorzichten bestaan i.p.v. twee grotere zoals dit het geval is in het wijzigingsplan.

De verhouding tussen de omvang van het perceel en de uiteindelijke waarde en omvang van de bijbehorende woning is in Soest niet ongevoel. Zeker woonwijken gelegen tegen het buitengebied aan, zoals de wijk Soestduinen, kenmerken zich door grote percelen met soms wat kleinere twee-onder-een-kap woningen erop. In het kader van duurzame gebiedsontwikkeling zien wij hierin geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Koninginnelaan 158'.

Bijlage 1

Ontvangen zienswijzen

2aak. 1402012 (1383950 gerel.)

GEMEENTE SOEST	
Ingek. Nr.	1402018
26 FEB. 2016	
Afd.:	DV/VH

Gemeente Soest
College van B & W
T.a.v. Mw. Mr O. de Man
Postbus 2000
3760 CA Soest

VERZENDING VIA
www.soest.nl/zienswijze niet
mogelijk

Soest, 24 februari 2016

Betreft: Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Koninginnelaan 158

Geacht College,

Afgelopen week is het mij gelukt telefonisch contact te leggen met mevrouw de Man, als verantwoordelijke bij de gemeente Soest voor het ontwerp wijzigingsplan dat voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om drie woningen (één vrijstaande en twee geschakelde woningen) te realiseren op het perceel Koninginnelaan 158. Mevrouw de Man heeft ons geadviseerd een zienswijze aan u te richten.

Als potentieel kopers van een van de percelen zijn wij belanghebbenden bij het plan. Een zienswijze met gelijke strekking als deze zal mogelijk nog door de huidige eigenaars van het perceel worden ingediend.

Het bezwaar waar wij tegenaan lopen bij het beslissen over de aankoop ligt in het feit dat op de twee achterste kavels twee-onder-een-kap, dan wel geschakeld gebouwd dient te worden.

Wij ervaren dat in de besluitvorming tot aankoop als bezwaar aangezien de verkopers er om begrijpelijke redenen de voorkeur aan geven, de percelen te verkopen aan een tweetal kopers dat tegelijkertijd met de ontwikkeling en realisatie van de woning aanvangt. In de huidige tijd is het niet eenvoudig (voor ons) om een tweede mede-ontwikkelaar/koper als nieuwe burens te vinden. Nu zijn daar mogelijk nog praktische oplossingen voor te bedenken, maar een veel gewichtiger bezwaar zien wij in de verdere toekomst, als wij op enig moment de woning zouden willen verkopen. Op een dergelijk perceel (een helft is om en nabij de 1.200 m²) zullen potentiële kopers de voorkeur geven aan een vrijstaande woning boven een twee-onder-een-kap of geschakelde woning. In feite is dat ook waar wij nu al de voorkeur voor zouden hebben, en volgens ons bieden de percelen daartoe voldoende mogelijkheden. Het lijkt er echter op alsof die mogelijkheid in het geheel niet is overwogen.

In de geschiedenis van de ontwikkeling van het plan is te herkennen dat een eerdere invulling met een viertal vrijstaande woningen vrij abrupt is gewijzigd in een plan waarbij de huidige bebouwing (soort van hal/ schuur) wordt vervangen door één pand. Mevrouw de Man heeft aangegeven dat de reden daarvoor waarschijnlijk gelegen is in de stedenbouwkundige benadering met als uitgangspunt "aan te sluiten bij wat er reeds was": een grote boeren schuur/bedrijfshal, die nu in vergaande staat van verval verkeert. Toch zijn wij van mening dat de bouw van twee vrijstaande woningen niet meer ruimtelijke impact op de ruimte behoeft te hebben dan de bouw van een twee-onder-een-kap of geschakelde woning. Onze argumenten vindt u onderstaand.

Al bij onze eerste contacten over het perceel, zowel met derden als met mevrouw de Man, is het ons opgevallen dat de perceptie heerst dat het gaat om een "smal perceel". Dat het achter het voorste perceel gelegen stuk grond als smal ervaren wordt, wordt volgens ons ingegeven door de aanzienlijke diepte: zo'n 70 meter, met daar achter nog het deel na de rode contour. Daardoor lijkt uit het oog te worden verloren dat de breedte van het perceel, met ruim 35 meter, absoluut gezien helemaal niet 'smal' is. Het is de vorm die visueel doet denken dat de ruimte beperkt is.

Met de bij deze zienswijze gevoegde powerpoint presentatie tonen wij aan dat het perceel, als de veronderstelde visuele 'vertekening' is weggenomen een perceel blijkt te zijn waar meer mogelijkheden zijn dan in het huidige plan worden voorzien.

Met de plaatsing van een tweetal realistisch – en onafhankelijk van elkaar- ontworpen vrijstaande woningen, die vermoedelijk helemaal niet elk de wat absurd lijkende afmetingen van zo'n 9 meter breed en 22 meter diep (!) zullen zijn (of, zoals verwerkt in de powerpoint presentatie: 11 x 17,8 meter, wat ook nog ruim bemeten is) is het zeer wel ook op die manier mogelijk om te komen tot een invulling van de beide achter het voorste perceel gelegen percelen. Let wel: het bouwvlak van het ontwerp blijft in de powerpoint presentatie voorgestelde verbeelding gelijk. Ook dan kunnen alle overige bestaande beperkingen, zoals het vrijhouden van niet te bebouwen meters vanuit de erfgrans (in de powerpoint gemakshalve aangenomen op 3 meter), alsook de vereiste zichtbaarheid vanaf de openbare weg, zonder beperking van daglichttoetreding aan naastgelegen woningen keurig in acht kunnen worden genomen. Ook is het zo dat, gezien de opbouw van de wijk die verloopt van rijwoningen naar grotere woningen, een tweetal vrijstaande woningen uitstekend past te midden van de aanwezige overwegend vrijstaande bebouwing en ruimtelijkheid van het einde van de Koninginnelaan/ het begin van de Eikenhorsterweg.

Na aanpassing van het plan naar aanleiding van en met de ideeën van deze zienswijze in aanmerking genomen zou op korte termijn kunnen worden overgegaan tot verkoop (door de huidige eigenaars) of aankoop (door ons!) van één van de twee achterste percelen. Waarna wij op korte termijn zullen aanvangen met het verwijderen van de huidige bebouwing (om niet te zeggen, troep) en een start zullen maken met de ontwikkeling en de bouw. Duurzaam naar de toekomst, zowel wat de vorm van de bebouwing betreft alsook voor wat betreft de waarde van de (nog te bouwen) woning – als vrijstaand woonhuis - in een wenselijke verhouding tot de grootte van het perceel. Een punt dat de gemeente Soest vooralsnog in alle beraadslagingen over het hoofd lijkt te zien en waar wij u in deze zienswijze dan ook graag op wijzen.

Voor de volledigheid wijzen wij u nog graag nog op het volgende: De "reageren-link" op de gemeentelijke bestemmingsplansite functioneert reeds geruime tijd niet. Dat heeft ertoe geleid dat wij aanzienlijke moeite hebben gehad met het in contact komen met de juiste personen binnen de gemeente Soest. Evenmin functioneert het opladen van documenten binnen de DIGID-omgeving, waar de website van de gemeente Soest naar door leidt, via www.soest.nl/zienswijze. De digitale mogelijkheden zijn dus wat beperkt. Wij zien ernaar uit spoedig een reactie van u te ontvangen. Wat ons betreft zou dat in een eerste reactie zeker eerder kunnen dan na afloop van de volgens de terinzagelegging geldende termijnen. Onze contactgegevens vindt u onderaan deze brief, inclusief onze e-mailadressen.

