

Nota van zienswijzen

Ontwerp wijzigingsplan Molenschotterrein

Afdeling Ruimte
d.d. maart 2018

1. Inleiding

Op 18 december 2014 heeft de raad het stedenbouwkundig plan voor het Molenschotterrein vastgesteld. Op grond hiervan is het bestemmingsplan Molenschotterrein in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is op 26 november 2015 vastgesteld door de raad. In het bestemmingsplan 'Molenschotterrein' is in artikel 15.4 'wetgevingzone-wijzigingsgebied' opgenomen. Het betreft de wijziging van de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied' onder andere in de bestemming 'Wonen' voor drie woningen. Deze drie woningen konden ten tijde van de vaststelling van het plan niet worden gerealiseerd omdat de bebouwingslijn (rode contour) uit de Provinciale Ruimtelijke Visie (PRV) bebouwing niet toestond. Onlangs heeft de provincie Utrecht de herijking van de PRV vastgesteld waarin de rode contour zodanig is aangepast dat de drie woningen nu binnen de bebouwingslijn vallen en kunnen worden gebouwd. Voor de realisatie van de woningen is het nodig eerst de procedure van het wijzigingsplan te doorlopen. Daarnaast is er voor de realisatie van de woningen een omgevingsvergunning bouwen en een aanlegvergunning voor de inrit nodig.

Het college heeft op 31 oktober 2017 ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning bouwen en ontwerp aanlegvergunning inrit. De documenten zijn gezamenlijk voor een periode van zes weken voor een ieder te inzage gelegd.

De ontwerp omgevingsvergunning bouwen en de ontwerp aanlegvergunning inrit worden gecoördineerd vastgesteld in samenhang met de vaststelling van het ontwerp wijzigingsplan 'Molenschotterrein' (artikel 3.30, lid 1, onder b Wro). De besluiten die op grond van de coördinatieregeling gelijktijdig ter inzage zijn gelegd zijn de volgende:

- a. Ontwerp wijzigingsplan 'Molenschotterrein'
- b. Ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van 3 koopwoningen en aanlegvergunning inritten.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Molenschotterrein' heeft van 9 november tot en met 20 december 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging heeft het college twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend en door de gemeente ontvangen binnen de periode dat het wijzigingsplan 'Molenschotterrein' met de daarmee gecoördineerde documenten in ontwerp ter inzage lag. Die zienswijzen zijn om die reden ontvankelijk.

In paragraaf 2 wordt ingegaan op het proces wat vooraf is gegaan aan de inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijzen. In paragraaf 3 zijn de zienswijzen samengevat en is hierop een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

2. Proces

De indieners van de zienswijzen hebben op woensdag 17 januari 2018 hun zienswijze inhoudelijk toegelicht bij de verantwoordelijk wethouder J. Pijnenborg.

Naar aanleiding hiervan heeft er op vrijdag 26 januari 2018 een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen en de aanvragers van het ontwerp wijzigingsplan en ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Daarnaast waren aanwezig de toekomstige eigenaren van de vrijstaande woning, die onderwerp is van de zienswijzen, en de verantwoordelijk ambtenaar.

In het gesprek is allereerst naar elkaar uitgesproken wat de belangen en wensen zijn. Daarna is gekeken of de partijen genegen waren om nader tot elkaar te komen zodat een uiteindelijk uitkomst voor iedereen acceptabel zou zijn. Het gesprek heeft geen overeenstemming over de inhoud opgeleverd. De aanvrager bood aan om een bezonningsstudie te laten uitvoeren. Een studie met de woning op de gewenste locatie en een met de woning op de oorspronkelijke locatie uit het stedenbouwkundig plan.

De aanvrager heeft op 2 februari 2018 die bezonningsstudie aangeleverd. Ook heeft de aanvrager documenten aangeleverd die onderbouwen waarom zij van mening zijn dat het type vrijstaande woning niet ter discussie staat. Deze stukken zijn verzonden door de gemeente naar de indieners van de zienswijzen.

De indieners van de zienswijze hebben in week 7 gereageerd (per mail en telefonisch) dat zij in de aangeleverde stukken geen aanleiding zien om hun zienswijze in te trekken.

De verantwoordelijk ambtenaar heeft ook nog telefonisch contact gehad met de uiteindelijke eigenaar van de vrijstaande woning. Hij heeft aangegeven het bouwvlak niet te willen verplaatsen.

3. Reactie op de ingediende zienswijzen

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

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	<p>Zienswijze:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Indiener heeft haar woning (bouwnummer 44) gekocht op basis van een inrichtingstekening (zie bijlage 1 van de zienswijze) waarbij de vrijstaande woning uit het wijzigingsplan (bouwnummer 45) meer in zuid westelijke richting was gesitueerd. Hierdoor werd er geen woning gebouwd achter de woning van indiener. In de nieuwe tekening is bouwnummer 45 opgeschoven. De oprit is verplaatst naar achter de woning van indiener en de tuin naar de andere zijde. Door de verschuiving verdwijnt het uitzicht op de Eng. De lichtinval is minder en er is meer inkijk vanuit de nieuwe woning op het perceel van indiener.b. Er wordt een andere woning gebouwd dan voorgespiegeld bij de verkoop. In eerste instantie zou er een woningtype Quinoa worden gebouwd. Een huis met een dak in de lengte. Nu komt er een woningtype Khorasan. Een woning met een lengte en een dwarskap. Dit betekent minder lichtinval.c. In plaats van een tuin komt er nu een parkeerplaats achter het huis van indiener. Dit heeft verstoring van de rust tot gevolg.d. Indiener maakt bezwaar tegen de vier ingetekende (fruit)bomen langs de zijgevel van de woning. Zij is niet gekend in dit besluit, wat voortvloeit uit de bezwaarprocedure tegen de kap van drie bomen. Indiener is hier tegenin gegaan en haar is beloofd dat de bomen niet op een rij zouden komen staan. Op de tekening (behorende bij de bouwvergunning) is dit niet het geval. Hierdoor kan indiener niet genieten van de opkomende zon.e. Het woongenot zal door bovenstaande punten een stuk minder worden dan in eerste instantie was voorgespiegeld, bovendien daalt de waarde van het huis. <p>Reactie gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none">a. De in het bestemmingsplan 'Molenschotterrein' opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van de drie woningen is geen voorwaarde opgenomen over de locatie van het bouwvlak.. Indieners dragen aan dat door de aanvrager bij de verkoop van de percelen een bepaalde verwachting gewekt is door de inrichtingstekening van de omliggende woningen. Op deze afbeelding staat de vrijstaande woning ingetekend als een kleinere woning links op het perceel. De inrichtingstekening bij de verkoopbrochure is gebaseerd op het door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014). De ingediende aanvraag wijzigingsplan en omgevingsvergunning bouwen en inrit hebben wij beoordeeld op basis van de wensen van de aanvrager over de ligging van de tuin, situering van de inrit en zicht op de Eng. Hierbij hebben wij nagelaten om de gewekte verwachtingen op grond van het Stedenbouwkundig plan (19 augustus 2014) mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag. De indieners van de zienswijzen mochten erop vertrouwen dat hiervan door de gemeente niet van wordt afgeweken bij de beoordeling van de aanvragen in de toekomst. De verschuiving heeft voor de twee achtergelegen woningen nadelen ten opzichte van het oorspronkelijk stedenbouwkundige plan als het gaat om het uitzicht. Dit geldt met name voor de oostelijk gelegen woning

	<p>(bouwkavel 44). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het alleen gaat om het uitzicht vanaf de verdiepingen van de woningen. Dit omdat het aannemelijk is dat het uitzicht vanaf de begane grondlaag en de tuin sowieso belemmert zal worden door het oprichten van een heg of schutting. Voor de lichtinval kan gesteld worden dat de verschuiving van het bouwvlak een negatief effect heeft op de begane grondlaag van de woningen van de indiener van de zienswijze. De gewenste verschuiving van het bouwvlak van de vrijstaande woning in het ontwerpwijzigingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundige plan heeft dermate gevolgen voor de omwonenden dat deze niet opwegen tegen de voordelen die de toekomstige eigenaar hiervan ondervindt.</p> <p>b. De in het bestemmingsplan 'Molenschotterrein' opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van de drie woningen is geen voorwaarde opgenomen over het te bouwen type woning. Met de aanpassing van de vorm van het hoofdgebouw is in algemene zin geen sprake van een stedenbouwkundig onacceptabele situatie. Wij achten het gekozen woningtype stedenbouwkundig passend op het perceel en passend in de opbouw van de wijk.</p> <p>c. Bij de beoordeling van de nieuwe locatie van de inrit bij de vrijstaande woning is onvoldoende rekening gehouden met de effecten van de verplaatsing voor de achtergelegen bewoners. De inrit en de plaats waar de auto wordt geparkeerd is normaliter gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Nu de woning is verplaatst en de inrit ook komt de inrit te liggen naast de achtertuin van de achtergelegen woningen. De achtertuin is de plek waar de meeste tijd wordt doorgebracht. Een inrit aan die zijde brengt meer onrust met zich mee. Nu de vrijstaande woning wordt teruggeplaatst op de plaats zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014) kan de inrit ook worden teruggeplaatst naar de andere zijde van het perceel. Hierdoor wordt de mogelijke overlast voor de achterliggende tuinen verminderd.</p> <p>d. De plaatsing van de vier krentenboompjes (Amelanchier Lamarckii) is opgenomen als herplantplicht in de verleende kapvergunning (d.d. 5 april 2017) voor de bomen op het perceel van de vrijstaande woning. De mogelijkheid voor u om hiertegen op te treden is verlopen 6 weken na de datum van verlenen.</p> <p>e. Nu de vrijstaande woning wordt teruggezet op de originele locatie op grond van het stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014) is er geen sprake meer van een vermindering van het te verwachten woongenot. Als de verwachting is dat, ondanks de verschuiving van het bouwvlak, er een waardedaling van de woning zal zijn staat het voor een ieder vrij om een planschadeverzoek in te dienen binnen vijf jaar na vaststelling van het wijzigingsplan.</p> <p>Conclusie: <i>De ingediende zienswijze, onder a., geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Molenschotterrein'. Het bouwvlak wordt verplaatst naar de locatie zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014). Daarnaast geeft de ingediende zienswijze, onder a., aanleiding de omgevingsvergunning bouwen voor de vrijstaande woning aan te passen, met dien verstande dat de woning op de situering wordt verschoven in overeenstemming met het vastgestelde wijzigingsplan 'Molenschotterrein'. De ingediende zienswijze, onder c., geeft aanleiding om de aanlegvergunning voor de inrit aan te passen. De inrit wordt verplaatst naar de voorzijde van de woning. De exacte locatie van de inrit kan bij de aanvraag aanlegvergunning nader worden bepaald.</i></p>
2.	<p>Zienswijze:</p> <p>a. Indiener heeft in november 2015 haar huis gekocht (bouwkavel 43) op basis van bijgevoegde plattegrond (zie bijlage 1 van de zienswijze). De nieuwe plannen (wijzigingsplan) voldoen niet aan de verwachtingen zoals ons bij de verkoop voorgespiegeld. De woning op bouwkavel 45 is een groot aantal meter opgeschoven. Hierdoor wordt ons uitzicht belemmerd.</p>

Nota van zienswijzen

Wijzigingsplan Molenschotterrein

- b. Toen indieners het huis kochten stond op het perceel van bouwkaavel 45 bomen. Indieners was verteld dat deze bomen niet gekapt mochten worden waardoor in ieder geval geen bouwwerk daar zou worden geplaatst.
- c. Aan de achterzijde van de woning van indieners wordt de inrit voor auto's gerealiseerd. Dit is erg bezwaarlijk.
- d. Het type huis wat wordt gebouwd is een heel ander type en grootte en komt dicht op de erfgrans te staan. Hierdoor is er minder daglicht en meer inktijk in de tuin. Hierdoor stijgen de stookkosten.
- e. Het woongenot wordt aangetast en heeft negatieve consequenties voor de waarde van de woning.
- f. Indieners zijn voornemens een planschadeverzoek in te dienen.

Reactie gemeente:

- a. De in het bestemmingsplan 'Molenschotterrein' opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van de drie woningen is geen voorwaarde opgenomen over de locatie van het bouwvlak.. Indieners dragen aan dat door de aanvrager bij de verkoop van de percelen een bepaalde verwachting gewekt is door de inrichtingstekening van de omliggende woningen. Op deze afbeelding staat de vrijstaande woning ingetekend als een kleinere woning links op het perceel. De inrichtingstekening bij de verkoopbrochure is gebaseerd op het door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014). De ingediende aanvraag wijzigingsplan en omgevingsvergunning bouwen en inrit hebben wij beoordeeld op basis van de wensen van de aanvrager over de ligging van de tuin, situering van de inrit en zicht op de Eng. Hierbij hebben wij nagelaten om de gewekte verwachtingen op grond van het Stedenbouwkundig plan (19 augustus 2014) mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag.
De indieners van de zienswijzen mochten erop vertrouwen dat hiervan door de gemeente niet van wordt afgeweken bij de beoordeling van de aanvragen in de toekomst. De verschuiving heeft voor de twee achtergelegen woningen nadelen ten opzichte van het oorspronkelijk stedenbouwkundige plan als het gaat om het uitzicht. Dit geldt met name voor de oostelijk gelegen woning (bouwkaavel 44). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het alleen gaat om het uitzicht vanaf de verdiepingen van de woningen. Dit omdat het aannemelijk is dat het uitzicht vanaf de begane grondlaag en de tuin sowieso belemmert zal worden door het oprichten van een heg of schutting. Voor de lichtinval kan gesteld worden dat de verschuiving van het bouwvlak een negatief effect heeft op de begane grondlaag van de woningen van de indiener van de zienswijze. De gewenste verschuiving van het bouwvlak van de vrijstaande woning in het ontwerp wijzigingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundige plan heeft dermate gevolgen voor de omwonenden dat deze niet opwegen tegen de voordelen die de toekomstige eigenaar hiervan ondervindt.
- b. De kapvergunning is verleend op 5 april 2017 voor de bomen op het perceel van de vrijstaande woning. De mogelijkheid voor u om hiertegen op te treden is verlopen 6 weken na de datum van verlenen.
- c. Bij de beoordeling van de nieuwe locatie van de inrit bij de vrijstaande woning is onvoldoende rekening gehouden met de effecten van de verplaatsing voor de achtergelegen bewoners. De inrit en de plaats waar de auto wordt geparkeerd is normaliter gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Nu de woning is verplaatst en de inrit ook komt de inrit te liggen naast de achtertuin van de achtergelegen woningen. De achtertuin is de plek waar de meeste tijd wordt doorgebracht. Een inrit aan die zijde brengt meer onrust met zich mee. Nu de vrijstaande woning wordt teruggeplaatst op de plaats zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014) kan de inrit ook worden teruggeplaatst naar de andere zijde van het perceel. Hierdoor wordt de mogelijke overlast voor de achterliggende tuinen verminderd.
- d. De in het bestemmingsplan 'Molenschotterrein' opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van de drie woningen is geen

Nota van zienswijzen

Wijzigingsplan Molenschotterrein

voorwaarde opgenomen over het te bouwen type woning. Met de aanpassing van de vorm van het hoofdgebouw is in algemene zin geen sprake van een stedenbouwkundig onacceptabele situatie. Wij achten het gekozen woningtype stedenbouwkundig passend op het perceel en passend in de opbouw van de wijk.

- e. Nu de vrijstaande woning wordt teruggezet op de originele locatie op grond van het stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014) is er geen sprake meer van een vermindering van het te verwachten woongenot. Als de verwachting is dat, ondanks de verschuiving van het bouwvlak, er een waardedaling van de woning zal zijn staat het voor een ieder vrij om een planschadeverzoek in te dienen binnen vijf jaar na vaststelling van het wijzigingsplan.
- f. Als de verwachting is dat, ondanks de verschuiving van het bouwvlak, er een waardedaling van de woning zal zijn staat het voor een ieder vrij om een planschadeverzoek in te dienen binnen vijf jaar na vaststelling van het wijzigingsplan.

Conclusie:

De ingediende zienswijze, onder a., geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Molenschotterrein'. Het bouwvlak wordt verplaatst naar de locatie zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan (d.d. 19 augustus 2014). Daarnaast geeft de ingediende zienswijze, onder a., aanleiding de omgevingsvergunning bouwen voor de vrijstaande woning aan te passen, met dien verstande dat de woning op de situering wordt verschoven in overeenstemming met het vastgestelde wijzigingsplan 'Molenschotterrein'. De ingediende zienswijze, onder c., geeft aanleiding om de aanlegvergunning voor de inrit aan te passen. De inrit wordt verplaatst naar de voorzijde van de woning. De exacte locatie van de inrit kan bij de aanvraag aanlegvergunning nader worden bepaald.

4. Ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

De aanvrager heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, en de naar aanleiding daarvan gevoerde gesprekken, besloten om de omvang van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van drie woningen en het aanleggen van een inrit aan te passen. De omgevingsvergunning voor de bouw van de vrijstaande woning en de inrit voor de vrijstaande woning maken geen onderdeel meer uit van de aanvraag.

Het aanpassen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de vrijstaande woning geeft aanleiding een ambtelijke wijziging door te voeren in de omvang van het bouwvlak.

De aanvrager heeft ervoor gekozen om de omvang van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen en aanlegvergunning inritten aan te passen. De vrijstaande woning maakt niet langer onderdeel uit van de te verlenen vergunning.

Het bouwvlak van de vrijstaande woning was specifiek toegesneden op de ingediende aanvraag. Nu deze aanvraag is komen te vervallen wordt het bouwvlak zodanig vormgegeven dat eventuele erkers en aan- en uitbouwen aan nieuwe woning buiten het bouwvlak vallen en daardoor allen zijn toegestaan op de begane grondlaag van de woning.

Bijlage 1: De ingediende zienswijzen (in volgorde van binnenkomst)



Gemeente Soest
T.a.v. het college van B&W van Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr.
08 DEC 2017
Afd.:

Onderwerp: Zienswijze ontwerpwijzigingsplan 'Molenschotterrein'.

Geachte College,

Graag wil ik mijn zienswijze indienen over het ontwerpwijzigingsplan van het Molenschotterrein. Als ondersteuning van mijn zienswijze heb ik in de bijlage, achteraan deze brief, het eerste plan en het wijzigingsplan achter elkaar getoond.

Mijn bezwaren tegen de wijziging betreffen de volgende punten:

1. Verschuiving huis bouwnummer 45:

Wij hebben ons huis (bouwnummer 44) gekocht op basis van tekeningen waarbij de tuin van bouwnummer 45 achter ons huis zou komen. Bouwnummer 45 zou op het zuid westen van het kavel gebouwd worden. Er zou geen huis direct achter ons huis gebouwd worden. **(zie bijlage 1)**. Op basis van deze tekeningen hebben wij ons huis gekocht.

In de nieuwe tekening is bouwnummer 45 opgeschoven. Nu zit het huis achter ons huis, zelfs een oprit, en de tuin aan de andere kant**(zie bijlage 2)**. Hier heb ik veel bezwaar tegen.

Ten eerste hebben we geen uitzicht meer vanuit ons huis naar de Eng. Het huis belemmert ons uitzicht.

Tevens zal de lichtinval zal een stuk minder zijn. Minder licht, minder zon, minder warmte dus meer stoken om het huis warm te krijgen.

Ook komt er meer inkijk bij ons van de achterburen.

2. Ander bouwwerk dan voorgespiegeld:

In het eerste plan was bovendien een huis ingetekend van het type Quinoa. Een huis met één dak in de lengte. In het nieuwe plan komt er een ander type huis, Khorasan, waar een lengte dak en een dwarskap-dak op komt. Een dubbel zo groot oppervlakte aan dak achter ons huis. Dit betekent nog minder lichtinval in de huizen erachter. **(Zie bijlage 1 en 2)**.

Ga verder op de volgende bladzijde →

3. Parkeerplaats achter onze tuin:

Bovendien komt er in plaats van een tuin niet alleen een huis maar ook een parkeerplaats vlak achter onze tuin. Dit zal onze rust in de tuin een stuk minder fijn maken.

4. Nieuwe fruitbomen aan de van Goyenlaan naast ons huis:

Tot mijn grote verbazing zie ik 4 fruitbomen aan de achterkant naast ons huis op de tekening. Hier wil ik bezwaar tegen maken. Ik weet dat er bezwaar werd gemaakt tegen het kappen van 3 bomen op het bouwkvavel 45. Er is afgesproken om deze bomen aan de overkant van de straat te herplaatsen. Echter, is er toen ook afgesproken om 4 fruitbomen naast ons huis te plaatsen. Dit had verder niets te maken met het kappen van de andere bomen maar met het feit dat de bezwaarmaker niet tegen de zijkant van ons huis aan wil kijken. Bij toeval kwam ik hier achter en ik was het er niet mee eens maar er werd niet gevraagd naar mijn mening, wat mij overigens zeer verbaasde. Het was een besluit van de bezwaarmaker en Jan Joustra van Vazet. Ik was er toch tegen in gegaan en er werd mij beloofd dat de bomen niet allemaal op een rij aan de achterkant zouden komen maar meer verspreid over de straat zodat ik nog kan genieten van de opkomende zon in de ochtend. Op de tekening zie ik dat het uiteindelijk toch niet het geval is. Dit is niet volgens afspraak en ben ik het dus niet mee eens.

Ons woongenot zal door al deze punten een stuk minder worden dan in eerste instantie was voorgespiegeld.

Bovendien zal de waarde van ons huis ook dalen door deze bovengenoemde punten.

Graag zou ik uitgenodigd worden om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van het College als dit onderwerp wordt besproken.

Met vriendelijke groet,

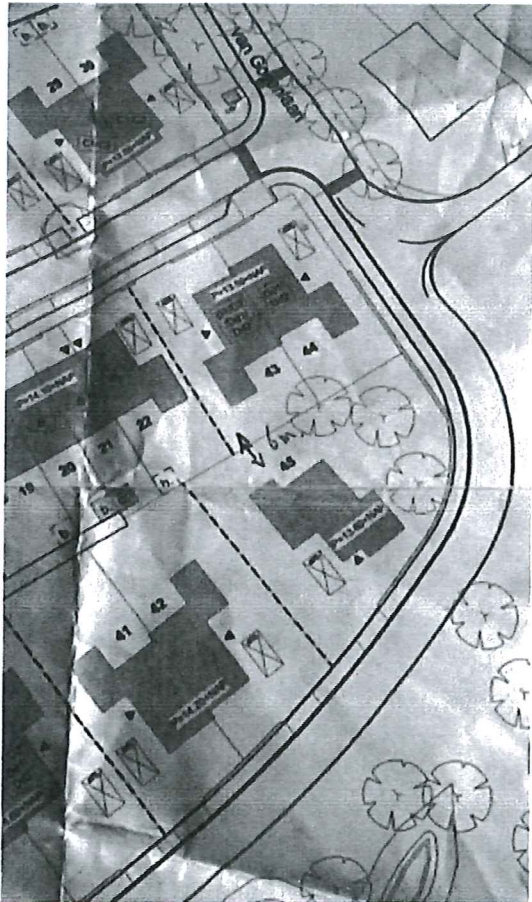


Bijlage 1: Tekening oude plan

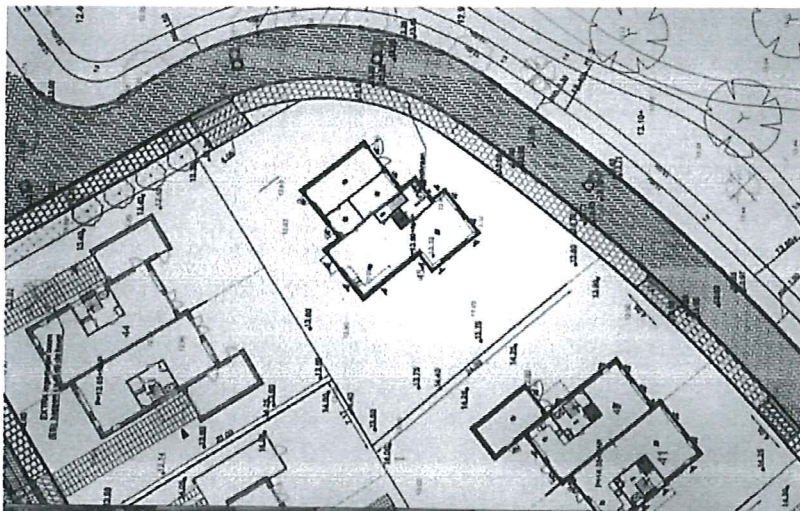
Bijlage 2: Tekening nieuwe plan

Ga verder op de volgende bladzijde →

Bijlage 1 Oude plan:



Bijlage 2: Nieuwe plan:




Gemeente Soest

ta.w. het College van B&W

Postbus 2000

3760 CA SOEST

GEMEENTE SOEST	
Ingek. op:	
08 DEC 2017	
	Afd.: DV

3764 SB / 1

Gemeente Soest
T.a.v. het college van B&W van Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr.
15 DEC 2017
Afd.:

Betreft: Zienswijze ontwerpwijzigingsplan Molenschotterrein en Omgevingsvergunning WABO-2017-0388/1602659

Geacht College,

Op 3 november 2017 heb ik van u een brief ontvangen met als kenmerk 1542464, via deze brief heeft u ons op de hoogte gesteld over het gecoördineerd vaststellen van:

- A. Ontwerpwijzigingsplan 'Molenschotterrein'
- B. Ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van 3 koopwoningen en het vergunnen van een inrit.

Graag wil ik middels dit schrijven mijn zienswijze indienen tegen bovengenoemde besluiten.

Wij hebben in november 2015 ons huis gekocht, (bouwkavels 43) op basis van bijgevoegd plattegrond. Op 29 november 2017 heb ik kennis genomen in het gemeentehuis van de nieuwe plannen.

De nieuwe plannen voldoen niet aan de verwachtingen zoals ons bij de koop is voorgespiegeld.(bijlage 1) Het nieuw te bouwen huis op kavel 45 achter ons huis is een groot aantal meters opgeschoven, waardoor ons uitzicht geheel belemmerd wordt. Juist dit deels vrije uitzicht was een van de voorwaarden waarop wij ons huis hebben gekocht. Toen wij ons huis kochten stonden op het gedeelte van het perceel 45 waar men nu voornemens is het huis te bouwen, bomen. Ons was medegedeeld dat deze bomen niet gekapt mochten worden waardoor wij in de veronderstelling waren dat er op dat gedeelte van het kavel in ieder geval geen bouwwerk zou worden geplaatst. Daarnaast zal er ook aan de achterzijde van ons huis een inrit voor auto's worden gerealiseerd, wat wij erg bezwaarlijk vinden.

Het type huis wat er zal worden gebouwd is ook een geheel ander type en grootte en komt dichterbij op de erfgrans, waardoor wij vrezen voor minder daglicht en meer inkijk in onze tuin. Daarnaast is er sprake van meer stookkosten als er minder zonlicht het huis binnen kan schijnen.(Bijlage 2) Ons woongenot wordt door deze plannen aangetast en zal negatieve consequenties hebben voor de waarde van ons huis.

Een van de vervelende aspecten aan het geheel is het niet informeren of voorlichten door Vazet, zij hebben ons nooit op de hoogte gesteld van voorgenomen plannen. Het was wel zo correct geweest als Vazet ons van de gewijzigde bouwplannen op de hoogte hadden gesteld. Ik ben ook voornemens om als de plannen doorgang krijgen in deze vorm, een planschade verzoek in te dienen bij de gemeente Soest.

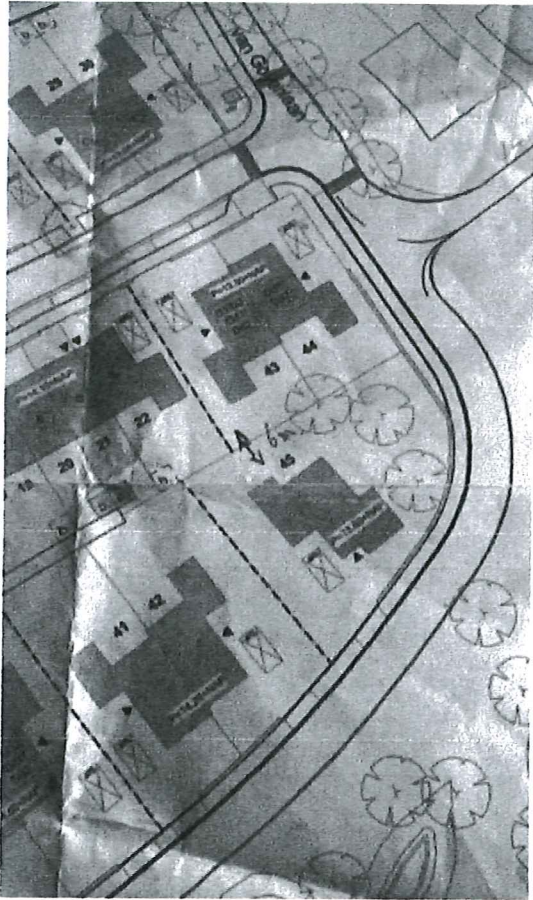
Ik zou u willen verzoeken, om het ontwerpwijzigingsplan niet als zodanig vast te stellen.

Graag zou ik in de gelegenheid worden gesteld om tijdens een college vergadering waar dit gecoördineerde besluit besproken wordt mondeling mijn bezwaren toe te lichten.

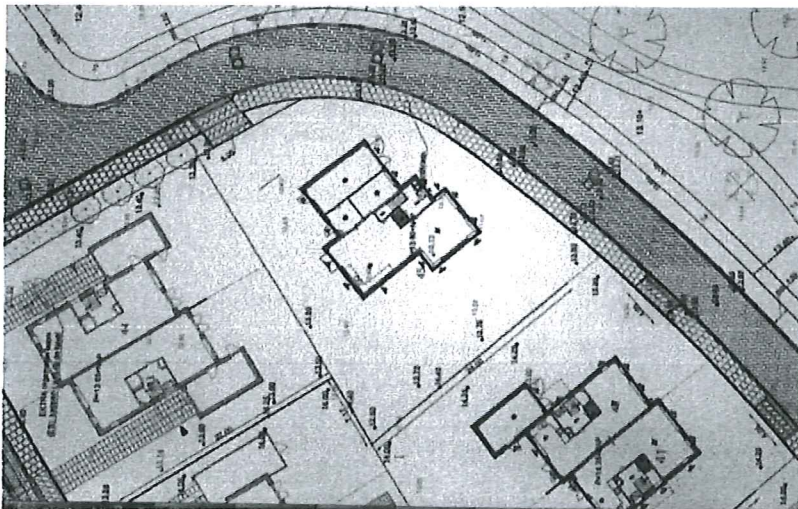
Met vriendelijke groet,



Bijlage 1 Oude plan:



Bijlage 2: Nieuwe plan:



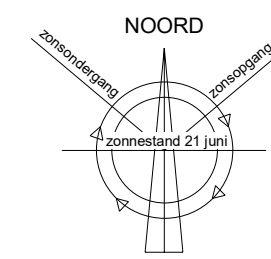
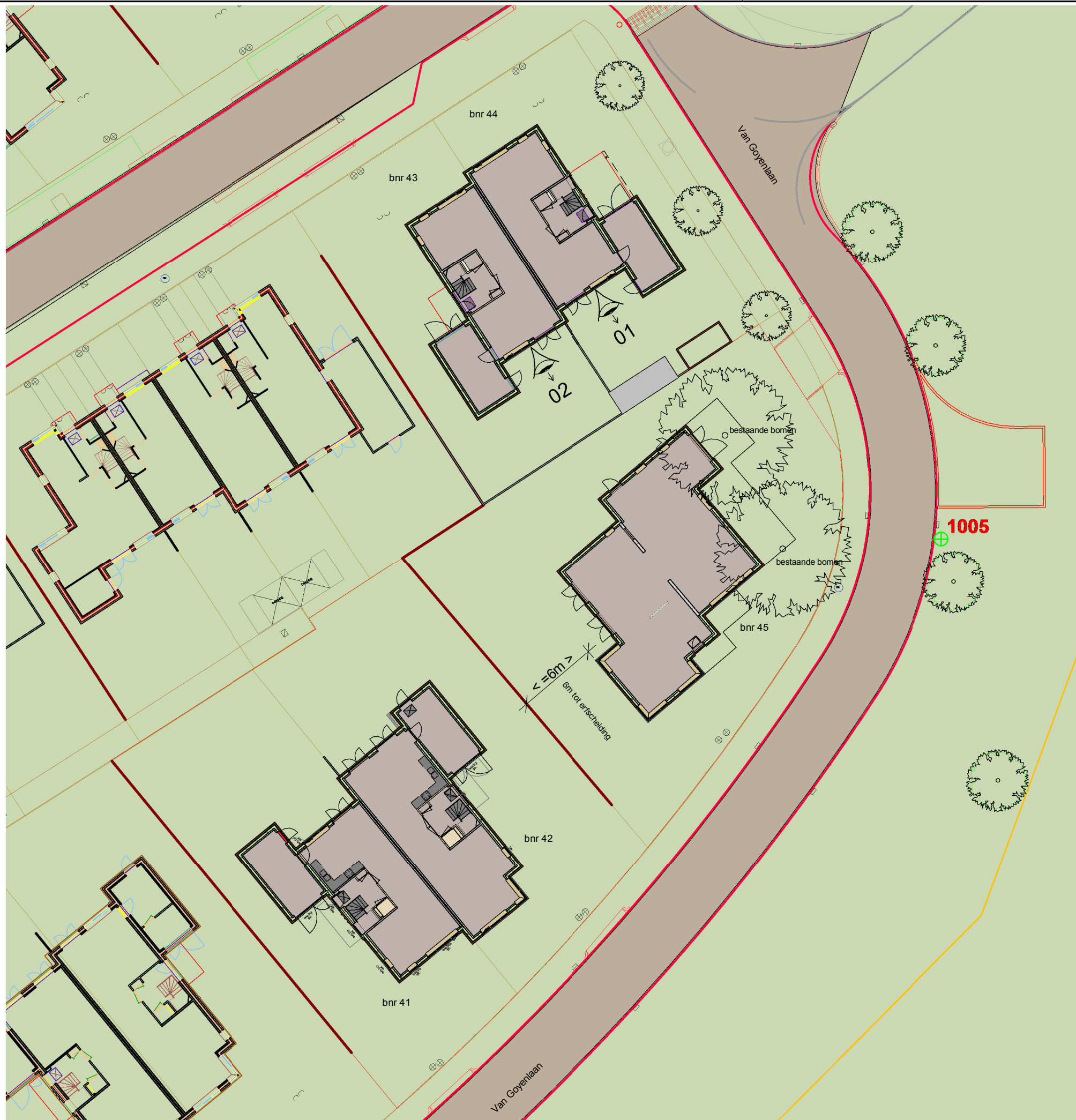
VERZAMELINGSPOST
Ingek. no:
15 DEC 2017
Md. Dy

Zienswijze

Molenschot

o. de man.

Bijlage 2: Bezonningsstudie

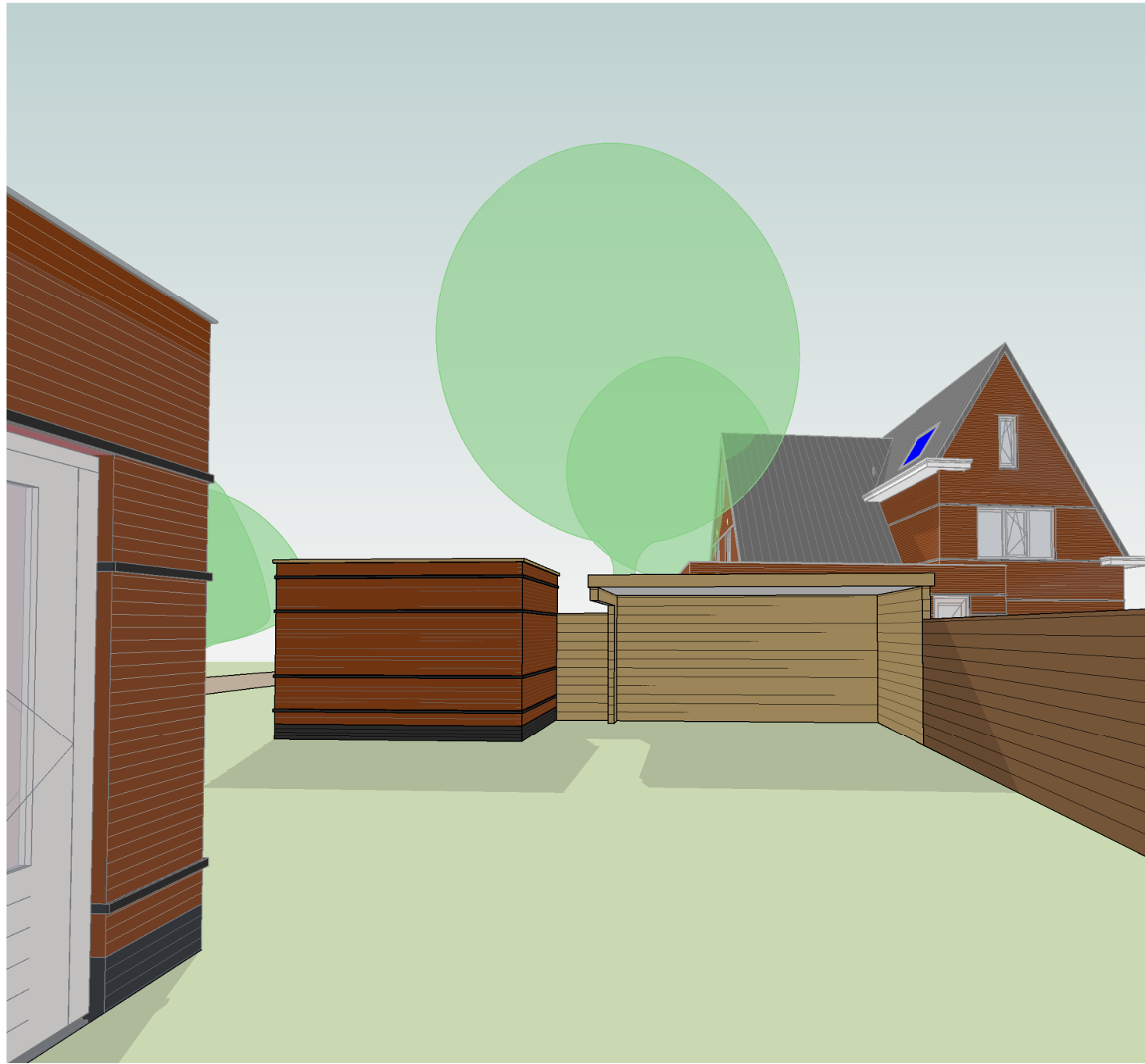


Gemeente: Soest
Kavelnummer:
Sectie:

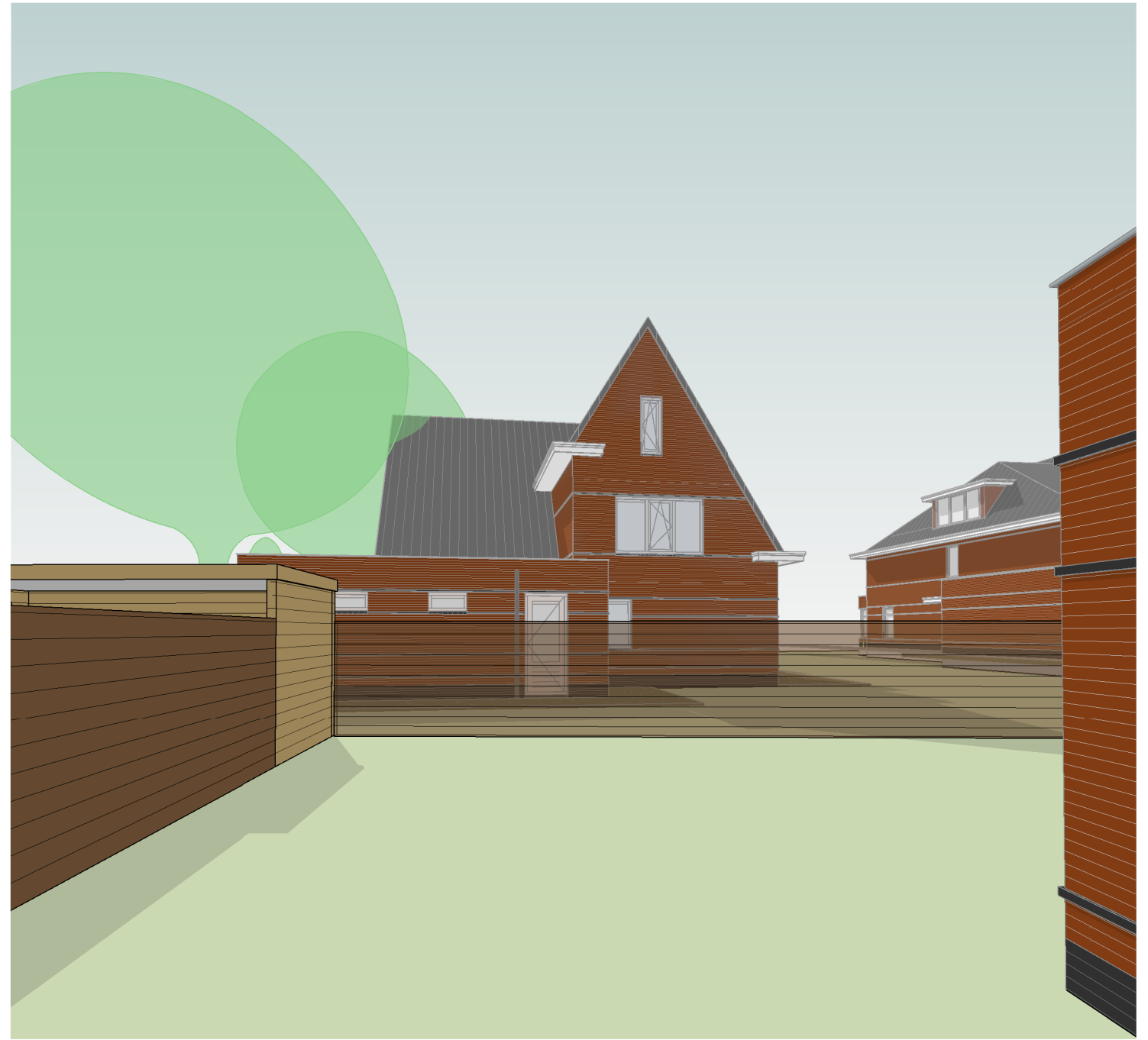


02-02-2018 datum
B. Dekker modelleur

project 3 woningen te Soest
projectnr. 16011
schaal 1:300
fase ontwerp
bladnummer
UO-751



3D View 01 - bnr 45 6m van erfgrans incl. bomen
standpunt vanuit achtergevel bouwnummer 44



3D View 02 - bnr 45 6m van erfgrans incl. bomen
standpunt vanuit achtergevel bouwnummer 43



02-02-2018
datum

B. Dekker
modelleur

project 3 woningen te Soest

projectnr. 16011

schaal

fase ontwerp

bladnummer

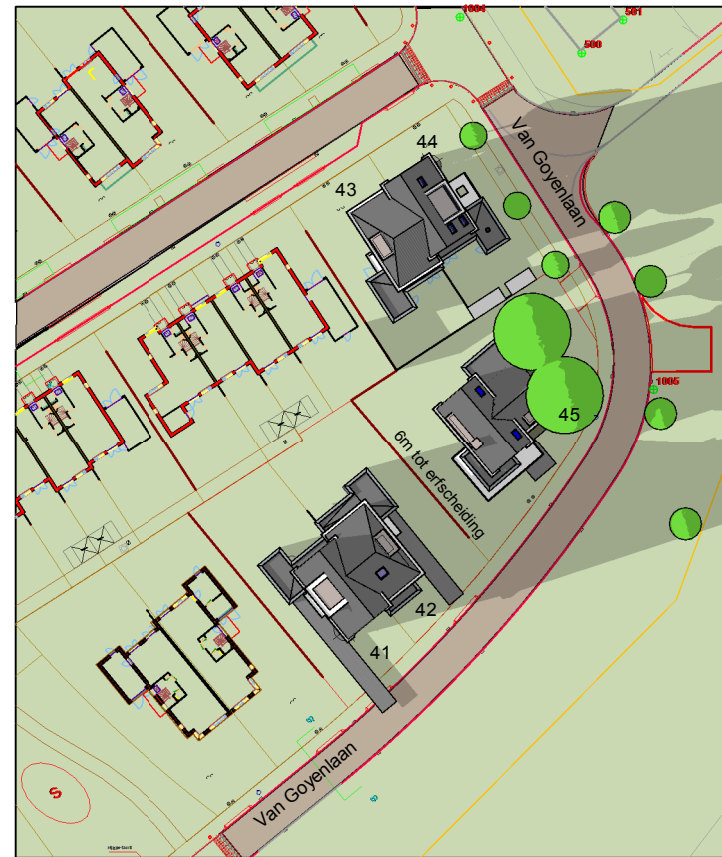
UO-751a



zonnestudie 2 incl. bomen_21 maart/september - 09.00uur



zonnestudie 2 incl. bomen_21 maart/september - 11.30uur



zonnestudie 2 incl. bomen_21 maart/september - 17.30uur



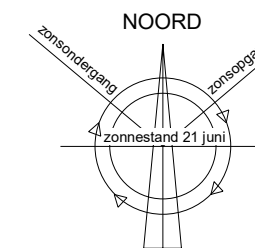
zonnestudie 2 incl. bomen_21 juni - 09.00uur



zonnestudie 2 incl. bomen_21 juni - 11.30uur



zonnestudie 2 incl. bomen_21 juni - 17.30uur



Gemeente: Soest

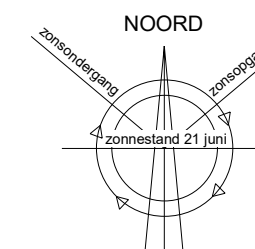
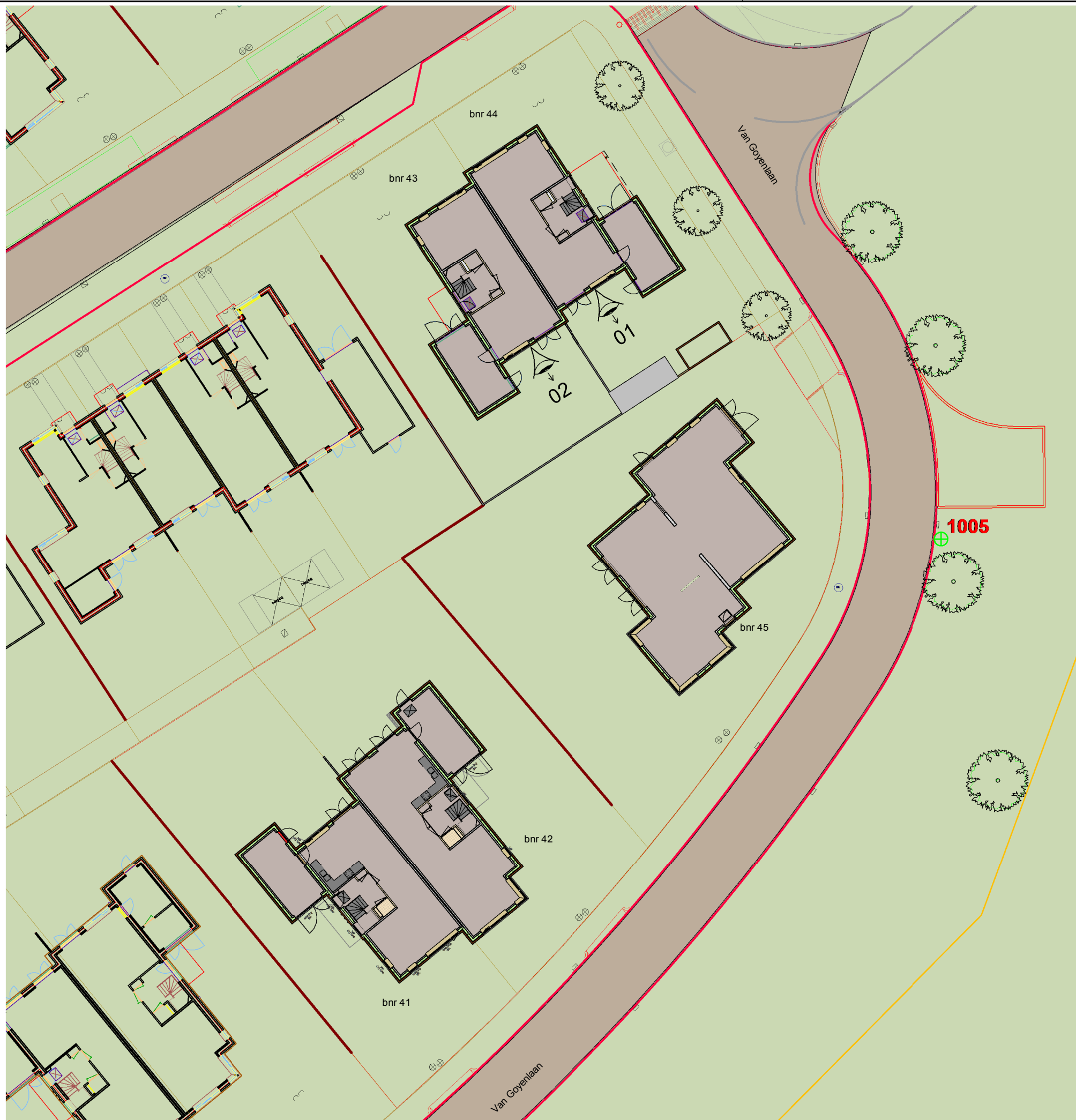


02-02-2018
datum

B. Dekker
modelleur

project 3 woningen te Soest
projectnr. 16011
schaal 1:1000
fase ontwerp

bladnummer
UO-951



Gemeente: Soest
Kavelnummer:
Sectie:

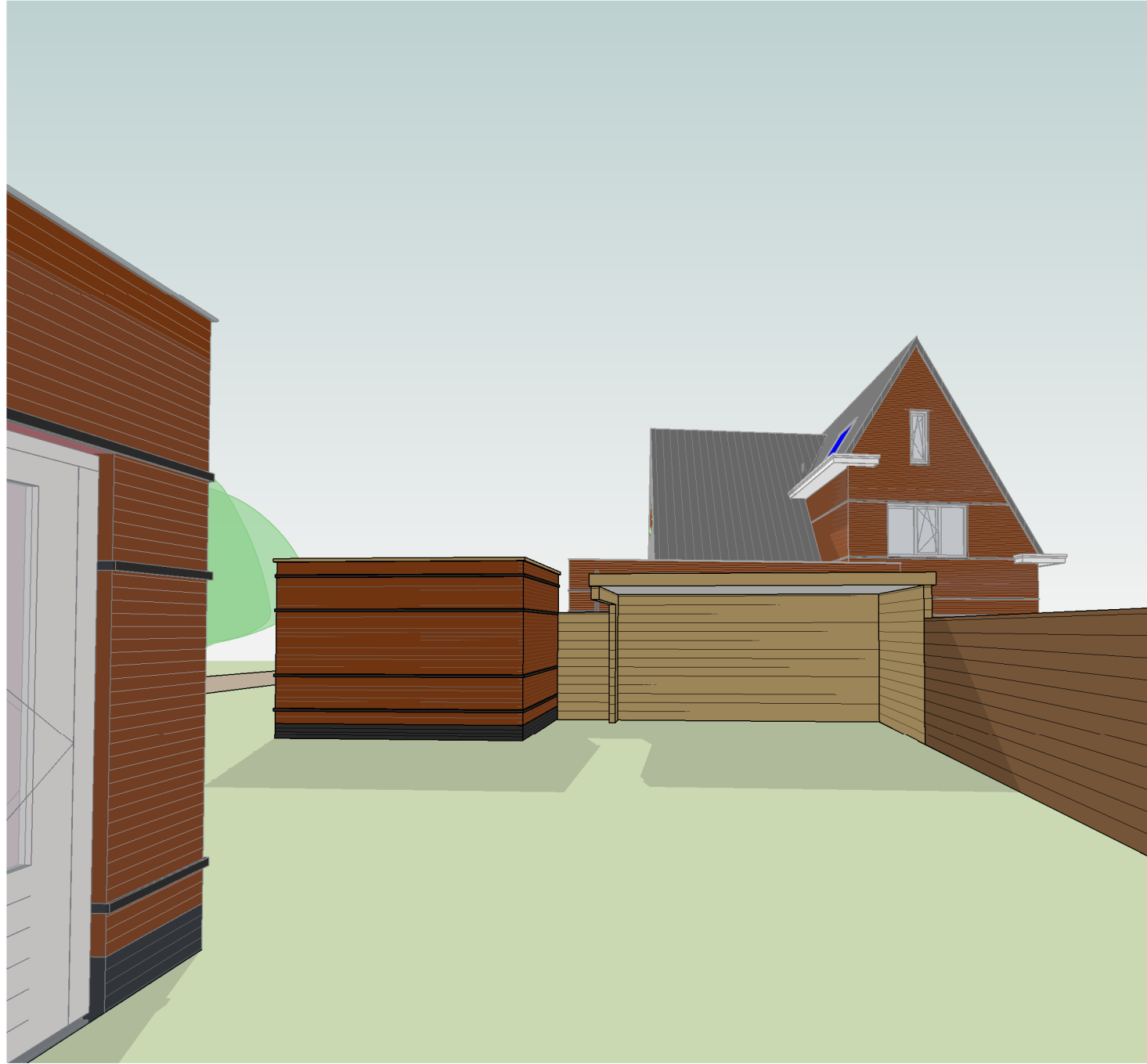


02-02-2018
datum

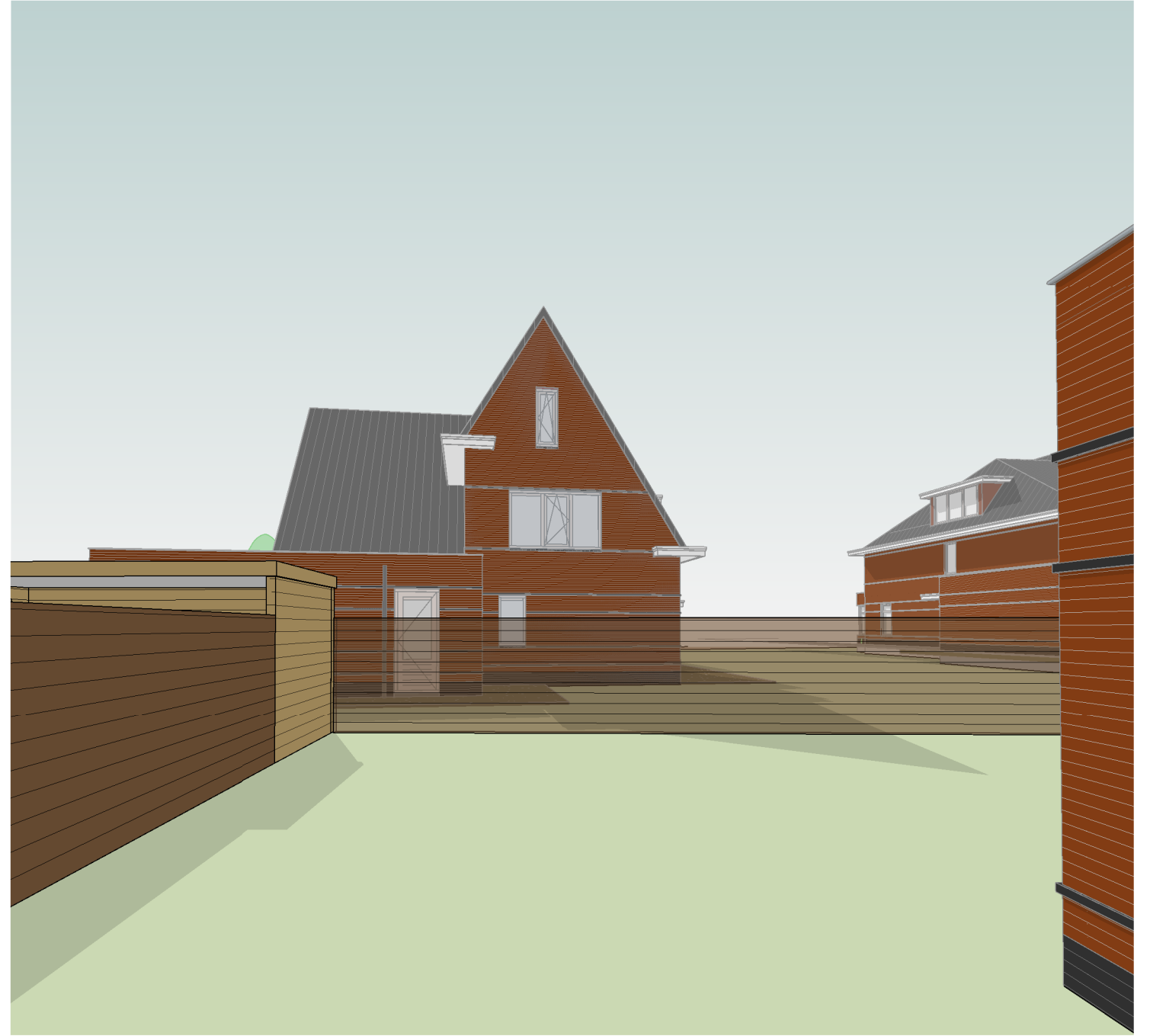
B. Dekker
modelleur

project 3 woningen te Soest
projectnr. 16011
schaal 1:300
fase ontwerp

bladnummer
UO-750



3D View 01
standpunt vanuit achtergevel bouwnummer 44



3D View 02
standpunt vanuit achtergevel bouwnummer 43



02-02-2018
datum

B. Dekker
modelleur

project 3 woningen te Soest

projectnr. 16011

schaal

fase ontwerp

bladnummer

UO-750a



zonnestudie_21 maart/september - 09.00uur



zonnestudie_21 maart/september - 11.30uur



zonnestudie_21 maart/september - 17.30uur



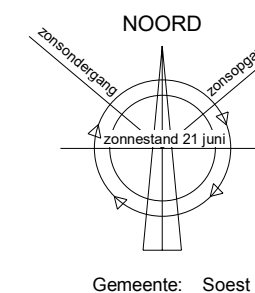
zonnestudie_21 juni - 09.00uur



zonnestudie_21 juni - 11.30uur



zonnestudie_21 juni - 17.30uur



02-02-2018 datum B. Dekker modelleur

project 3 woningen te Soest
projectnr. 16011
schaal 1:1000
fase ontwerp

bladnummer
UO-950

**Bijlage 3: Vergelijking tussen ontwerpwijzigingsplan Molenschotterrein
d.d. 31-10-2017 en het vastgestelde stedenbouwkundig plan
Molenschotterrein d.d. 18-12-2014**

