

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest

Geanonimiseerd

Inhoudsopgave

2. Inleiding	3
3. Zienswijze	4
4. Overzicht van wijzigingen	6
Bijlagen	7

Bijlagen

1. Zienswijzen (2x)

2. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest heeft vanaf donderdag 25 augustus 2022 tot en met woensdag 5 oktober 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de transformatie mogelijk van de bestemming Kantoor naar de bestemming Wonen, met maximaal 4 appartementen.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 bevat ambtelijke wijzigingsvoorstellen.

Als bijlage zijn de zienswijzen geanonimiseerd toegevoegd.

3. Zienswijze

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij drie zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
01					
02					

De ingediende zienswijzen is in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	ZIENSWIJZE 1
1.1	Bebouwde kom De advocaat van de ontwikkelaar meent dat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt en dat een bestemmingsplanprocedure de juiste mogelijkheid vormt om de beoogde functiewijziging te realiseren. Hij wijst er echter op dat het college van burgemeester en wethouders van Soest in een andere procedure zich op standpunt stelt dat een naastgelegen locatie, te weten Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg, zich binnen de bebouwde kom zou bevinden. De ontwikkelaar zou graag het standpunt van de raad horen over of het plangebied al dan niet buiten de bebouwde kom ligt, omdat dit relevant zou zijn voor de keuze om de bestemmingsplan procedure te hanteren of dit via een omgevingsvergunning te regelen. Reactie gemeente Het college van B&W heeft op 16 september 2020 besloten in te stemmen met de transformatie van het bestaande kantoor aan de Amersfoortsestraat 126 tot maximaal vier appartementen. Vier wooneenheden werden passend geacht binnen de omgeving. De verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 4 van Bijlage II' van het Bor is een discretionaire bevoegdheid van het college en geen verplichting. Bij het collegebesluit is besloten een bestemmingsplanprocedure te volgen omdat zo de bestemming Kantoor van het pand wordt verwijderd. Een kantoor wordt niet meer passend geacht op deze locatie. Bovendien kan met een bestemmingsplan eenduidig geregeld worden dat het pand uitsluitend geschikt is voor bewoning door maximaal vier huishoudens. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	Toelichting op het provinciale beleid In de toelichting van het ontwerpplan is de beschrijving van het provinciale beleid niet meer actueel. Reactie gemeente Het betreft hier een inmiddels verouderde tekst. De toelichting is juridisch echter niet bindend. De tekst van de toelichting zal worden geactualiseerd door de initiatiefnemer voordat het vastgestelde plan ter inzage gaat. Conclusie Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Nr.	ZIENSWIJZE 2
2.1	Aantal wooneenheden Het gaat om 4 wooneenheden in plaats van de in het voortraject met de gemeente besproken 2 of 3 zelfstandige woningen.

	Reactie gemeente De fase van het vooroverleg is bestemd om te bezien wat de mogelijkheden zijn per locatie. Daarbij worden meerdere varianten besproken en afgewogen. Uiteindelijk heeft het college van B&W op 16 september 2020 besloten om akkoord te gaan met maximaal vier wooneenheden. Het maximum van vier wooneenheden werd passend geacht binnen de omgeving. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.2	Eén meterkast Er is slechts één meterkast ingetekend waardoor de bewoners mogelijk niet individueel hun nutsvoorzieningen kunnen regelen. Reactie gemeente Deze observatie is technisch van aard en is geregeld in het bouwbesluit. Procedureel komt dit in bestemmingsplanprocedure niet aan bod. Er dient na vaststelling van het bestemmingsplan nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de activiteit bouwen. De aanwezigheid van meterkasten wordt beoordeeld bij die omgevingsvergunningaanvraag. Afhankelijk van het moment van indienen van die omgevingsvergunningaanvraag, is de dan geldende regelgeving van toepassing. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.3	Eigen toilet Niet alle woningen voorzien zijn van een "eigen" toilet binnen het appartement. Voor 2 woningen bevindt het toilet zich op de gang. Dat is niet volgens de huidige bouwverordeningen. Reactie gemeente Hierbij verwijzen wij graag naar het antwoord onder 2.2. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.4	Fietsenstalling Er niet is voorzien in eigen bergingen waar bewoners bijvoorbeeld hun fietsen kunnen stallen Reactie gemeente Hierbij verwijzen wij graag naar het antwoord onder 2.2. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.5	Brandtrappen Voor de brandtrappen nooit vergunning is aangevraagd. De huidige architectuur past niet in de woonomgeving. Reactie gemeente In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de trappen door het plaatsen van aanduidingen op de verbeelding. Verder verwijzen wij graag naar het antwoord onder 2.2. Conclusie Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de verbeelding aangepast.

4. Overzicht van wijzigingen

1. In toelichting van het bestemmingsplan wordt paragraaf 3.3, de beschrijving van het provinciale beleid, geactualiseerd.
2. De bestemming 'wonen' wordt gewijzigd in 'wonen – gestapeld'.
3. In de verbeelding wordt het maximaal aantal woningen van 4 aangegeven.
4. Dubbele bijlagen worden verwijderd.
5. In artikel 3 van de regels wordt de aanduiding bijgebouwen opgenomen met een verwijzing naar de verbeelding.
6. In artikel 13 wordt 13.3 hardheidsclausule verwijderd.

Bijlagen

Zienswijzen (2x)

mr. M. Gideonse
advocaat

Postbus 10087
7301 GB Apeldoorn
Deventerstraat 35
7311 LT Apeldoorn

T 055 576 80 90
F 055 576 80 88
E gideonse@gideonse-law.nl

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Soest
T.a.v. de griffie
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Vooraf per e-mail: m.vanesterik@soest.nl en
griffie@soest.nl

Apeldoorn, 4 oktober 2022

Geachte leden van de raad,



Namens [REDACTED]

[REDACTED] (hierna: de ontwikkelaar), te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen kantore aan de Deventerstraat 35 (postbus 10087, 7301 GB) te Apeldoorn, maak ik hierdoor een zienswijze kenbaar naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest (hierna: het ontwerpplan). De bekendmaking treft u ./. volledigheidshalve bijgaand aan.

De ontwikkelaar is content met het feit dat na een lang proces het ontwerpplan ter beoordeling van uw raad wordt voorgelegd. Hij is van mening dat het ontwerpplan zeker bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening, mede gelet op de actuele krapte op de woningmarkt; het ontwerpplan voorziet zijns inziens dan ook in een sterke behoefte.

Hij brengt in deze zienswijze graag nog een tweetal punten onder uw aandacht.

1. De ontwikkelaar meent dat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt en dat een bestemmingsplanprocedure dus een juiste mogelijkheid vormt om de beoogde functiewijziging te realiseren. Hij wijst er echter op dat het college van burgemeester en wethouders van Soest in een andere procedure zich blijkbaar op standpunt stelt dat een naastgelegen locatie, te weten Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg, zich thans binnen de bebouwde kom zou bevinden. De

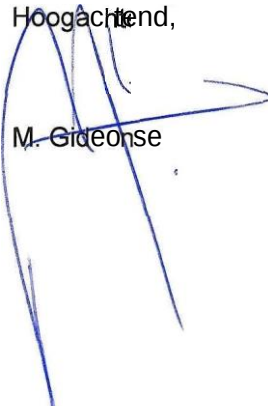
ontwikkelaar zou dan ook graag het standpunt van uw raad vernemen betreffende de vraag of het plangebied nu al dan niet buiten de bebouwde kom ligt, aangezien dit zijns inziens relevant is voor de weging van de procedurele zwaarte van de beoogde functiewijziging.

2. De ontwikkelaar vraagt zich af of in de toelichting van het ontwerpplan de beschrijving van het provinciale beleid niet nog even ietwat dient te worden geactualiseerd.

██████████ verzoekt u rekening te houden met zijn zienswijze bij uw besluitvorming.

Hoogachtend,

M. Gideonse



Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest en ontwerpbesluit hogere grenswaarden

Algemeen

Burgemeester en wethouders van Soest maken bekend dat het college in zijn vergadering van 24 mei 2022 heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de transformatie mogelijk van een kantoor naar 4 appartementen.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen de voorkeurswaarde voor geluidsbelasting wordt overschreden. De geluidsbelasting blijft wel binnen de maximale grenswaarde van de Wet geluidhinder. Voor deze appartementen moet daarom ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde worden vastgesteld voor de maximaal toegestane geluidsbelasting. Het vaststellen van een hogere grenswaarde voor deze woningen voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere grenswaarden, zoals is vastgelegd in de Nota geluidbeleid 2012.

Ter inzage ontwerpbesluiten

Het ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest en de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden liggen vanaf donderdag 25 augustus 2022 tot en met woensdag 5 oktober 2022 ter inzage in de centrale hal van het gemeentehuis. Het inzien van het ontwerpbestemmingsplan op het gemeentehuis kan alleen op afspraak. Een afspraak kan gemaakt worden via www.soest.nl/afspraak of neem contact op met de gemeente via het telefoonnummer (035—609 34 11. Dit nummer is op werkdagen bereikbaar van 8.30 uur tot 12.30 uur.

U kunt de besluiten ook digitaal bekijken. Heeft u geen digitale mogelijkheden neemt u dan voor inzage contact op via het algemene nummer 035 — 609 34 11. Dit nummer is op werkdagen bereikbaar van 8.30 uur tot 12.30 uur.

Tegen betaling van leges kan bij het Omgevingsloket een afschrift worden verstrekt van de ter inzage gelegde stukken.

Digitaal raadplegen

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal in te zien via:

- de gemeentelijke website: <https://0342.ropubliceer.nl/?phID=4AF1D4D4-9C76-45D6-9917-882BBF5B7B8E>
- de landelijke website: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0342.BPLG0039-0201>
- voor professioneel gebruik kunt u de planbestanden hier downloaden: <https://digitaleplannen.nl/0342/4AF1D4D4-9C76-45D6-9917-882BBF5B7B8E>

Het planidentificatienummer van het bestemmingsplan is: NL.IMRO.0342.BPLG0039-0201. Het digitale bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl is authentiek en rechtsgeldig en prevaleert bij twijfel of verschil boven het analoge bestemmingsplan (zoals een pdf of een papieren versie).

Indienen zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van zes weken kan een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest naar voren brengen. Het indienen van zienswijzen kan op de volgende wijze:

- schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van Soest, Postbus 2000, 3760 CA Soest, onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest;

-
- voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak worden gemaakt via telefoonnummer: 035 — 609 34 11;
 - digitale zienswijzen kunt u uitsluitend indienen via www.soest.nl/zienswijze, onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soest.

Zienswijzen kunnen niet per email worden ingediend.

From: xxxxx
Date: Tue, 4 Oct 2022 22:31:43 +0200
To: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Cc: "Paul Haagen" <P.Haagen@Soest.nl>
Subject: Zienswijze Verbouw Amerafoortsestraat 126 Soesterberg
Attachments: 20221004 Zienswijze Plan Amersfoortsestraat 126.pdf

Geacht College,

Hierbij sturen wij u onze Zienswijze op de aanvraag verbouwingsvergunning van de Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg.

Met vriendelijke groet,

xxxxx

xxxxx

xxxxx

Aan de Gemeente Soest

Burgemeester en Wethouders

Postbus 2000

3760 CA Soest

Onderwerp: Zienswijze op het Plan Amersfoortsestraat 126

i.a.a. de heer P. Haagen

Soesterberg, 4 oktober 2022

Geacht College,

Hartelijk dank voor het toesturen van het plan van de Amersfoortsestraat 126.

In onze reactie van 8 juni 2020 hebben wij onze argumenten toegelicht waarom het toenmalige plan niet voldeed aan de eisen van zelfstandige woningen voor reguliere permanente bewoning. Het waarom van deze eisen heeft, zoals u bekend is, te maken met de stormachtige voorgeschiedenis van het pand. Een citaat uit onze reactie: “Een voorstel voor 2 á 3 zelfstandige woningen is bespreekbaar, het moet gaan om reguliere permanente bewoning en er mogen geen arbeidsmigranten worden gehuisvest voor tijdelijk verblijf”. “Kortom er mag geen sprake zijn van pensionachtige situaties waarvoor woningen worden verhuurd”. “Kamergewijze verhuur is geen optie”.

Bezien wij het huidige plan dan constateren wij dat:

1. Het nog steeds om 4 wooneenheden gaat in plaats van de in het voortraject met de gemeente besproken 2 of 3 zelfstandige woningen met eigen voorzieningen.
2. Er nog steeds slechts 1 meterkast is ingetekend waardoor de bewoners mogelijk niet individueel hun nutsvoorzieningen kunnen regelen.
3. Niet alle woningen voorzien zijn van een “eigen” toilet binnen het appartement. Voor 2 woningen bevindt het toilet zich op de gang. Dat is niet volgens de huidige bouwverordeningen.
4. Er niet is voorzien in eigen bergingen waar bewoners bijvoorbeeld hun fietsen kunnen stallen.
5. Voor de brandtrappen nooit vergunning is aangevraagd. De huidige architectuur past niet in de woonomgeving.

Wij moeten helaas constateren dat ook dit ontwerp ons geen vertrouwen geeft dat hier sprake is van 4 zelfstandige woningen voor reguliere permanente bewoning. Om die reden tekenen wij bezwaar aan tegen het thans voorliggende plan.

Conform de afspraken met de gemeente in 2018 ten aanzien van de nieuwe bestemming en invulling van de kantoorpanden aan de Amersfoortsestraat 124 gaan we er van uit dat ook pand 126 een voor de Amersfoortsestraat passende, hoogwaardige, kwalitatieve invulling krijgt.

Met vriendelijke groet,

XXXXX

XXXXX

XXXXX