

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN SOEST MIDDEN EN ZUID**

Inhoudsopgave

INLEIDING..... blz.....3

1. Zienswijzen..... blz.....4

Inleiding

Vanaf 31 maart 2011 tot en met 11 mei 2011 heeft ten behoeve van de ter inzage legging het ontwerpbestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" omvat de wijken Kerkebuurt, Soest Zuid en Soest Midden. Het doel van het bestemmingsplan is om het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling en het bieden van ruimte voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

Naar aanleiding van de ter inzage legging hebben wij zienswijzen voor circa 50 locaties ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

1. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:

De zienswijzen van de personen/instenties 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 '***cursief en vet***' weergegeven.

NR.	LOCATIE	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	Steenhoffstraat 23	<p>In de toelichting is gesteld dat de Steenhoffstraat vanaf de rotonde Dalplein tot de spoorwegovergang een 30-km zone zou zijn. Indiener stelt dat het een 50 km gebied en wil dat de bewoners dan ook in aanmerking komen voor geluidsisolerende maatregelen.</p> <p>Reactie gemeente: Het is juist dat de betreffende woningen niet in het 30 km-gebied bevinden. Deze begint namelijk ter hoogte van het voormalige postkantoor. De woning aan de Steenhoffstraat, nummer 23, staat op de zogenaamde B-lijst van het Bureau Sanering Geluidshinder en komt daarmee in principe in aanmerking voor saneringsmaatregelen. De sanering kan overigens, vanwege het beperkte budget, nog jaren op zich laten wachten.</p> <p><i>Conclusie: In de toelichting zal de tekst worden gewijzigd, maar aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</i></p>
2.	Van Lenneplaan 40	<p>Indiener verzoekt om de kadastrale onderlegger in het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>Reactie gemeente: De kadastrale ondergrond is aangepast conform versie 042011.</p> <p><i>Conclusie: Op de verbeelding is de kadastrale ondergrond aangepast.</i></p>
3.	Van Lenneplaan (achterliggend bedrijventerrein Middelman)	<p>Zienswijze is ingekomen op 13 mei 2011.</p> <p>Reactie gemeente: Periode van ter inzage legging: 30 maart t/m 11 mei 2011. De door appellant genoemde redenen (vakantie en ziekte) niet verschoonbaar voor de termijnoverschrijding.</p> <p><i>Conclusie: niet-ontvankelijk</i></p>
4.	Soesterbergsestraat 51 C	<p>-Indieners maken bezwaar tegen de goot- en bouwhoogte van de percelen Soesterbergsestraat 51c t/m 59. Deze mag in het ontwerp maximaal 6 meter bedragen.</p> <p>Reactie gemeente: De goot- en nokhoogte zijn aangepast naar 4/4 meter.</p> <p>-Voorts zal de waarde van hun woningen worden verminderd.</p> <p>Reactie gemeente:</p>

		<p>Als indieners van mening zijn dat de goot- en bouwhoogte van de percelen Soesterbergsestraat 51c nadelige gevolgen heeft voor de waarde van hun woning, dan kunnen zij een planschadeverzoek indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Soest. Indieners kunnen dit verzoek indienen als het bestemmingsplan definitief is vastgesteld Op onze website (www.soest.nl) is het desbetreffende formulier "Aanvraag tegemoetkoming planschade" te downloaden en is aangegeven hoe de behandeling zal verlopen.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.</p>
5.	Soesterbergsestraat 42	<p>Indieners maken bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Soesterbergsestraat 42, die tot drie bouwlagen kan leiden. Indieners hebben dan geen privacy meer en geen vrij uitzicht.</p> <p>Reactie gemeente: De bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Soesterbergsestraat 42 en de overige percelen aan de Soesterbergsestraat zijn aangepast conform de bestaande rechten op grond van het bestemmingsplan Soest Zuid 1995. Zie onderstaande fragmenten: bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 (links) en bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (rechts).</p> <p>Indien indieners van mening zijn dat de thans opgenomen situatie nadelige gevolgen heeft voor de waarde van hun woning, dan kunnen zij een planschadeverzoek indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Soest. Indieners kunnen dit verzoek indienen als het bestemmingsplan definitief is vastgesteld Op onze website (www.soest.nl) is het desbetreffende formulier "Aanvraag tegemoetkoming planschade" te downloaden en is aangegeven hoe de behandeling zal verlopen.</p>

		<p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.</p>
6.	Lange Brinkweg 83	<p>-Indiener is van mening dat de contour van de bestaande woning niet correct is overgenomen.</p> <p>Reactie gemeente: De contour van de bestaande woning is aangepast conform feitelijke situatie.</p> <p>-In verband met toekomstige ontwikkelingen verzoekt indiener om het woonvlak uit te breiden.</p> <p>Reactie gemeente: Gezien het feit dat de woning is georiënteerd op de Lange Brinkweg is het stedenbouwkundig aanvaardbaar dat het bestemmingsvlak parallel aan het hoofdgebouw doorloopt.</p>

		Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.
7.	Soesterbergsestraat 43 t/m 47	<p>Indiener wil graag dat de bouwhoogte van de percelen Soesterbergsestraat 43 t/m 47 verhoogd wordt van 10 naar 14 m.</p> <p>Reactie gemeente: Met een stedenbouwkundig accent wordt een specifieke plek in de omgeving gemarkeerd. Zo'n aanleiding is hier niet aanwezig. In verband met de bebouwing aan de achterzijde van dit perceel is ook slechts een beperkte bouwhoogte toelaatbaar, zoals nu aangegeven op de plankaart. De verwijzing naar de bouwhoogte aan de Pleinwand is niet aan de orde, dit was een tekenfout die op de plankaart wordt hersteld.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</p>
8.	Gaasbekerhof (Montessorischool)	<p>Indieners maken bezwaar tegen de naschoolse opvang op de Montessorischool aan de Gaasbeekerhof. Onacceptabele verstoring van hun rust door geluidsoverlast van de kinderen.</p> <p>Reactie gemeente: De naschoolse opvang is in overeenstemming met de bestemming op het betreffende perceel aan de Gaasbeekerhof.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</p>
9.	Steenhoffstraat 5	<p>Indiener verzoekt om de huidige bestemming van het perceel Steenhoffstraat 5 te wijzigen van 'Kantoor' naar 'Gemengde doeleinden'.</p> <p>Reactie gemeente: Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn meerdere functies mogelijk. Of het gebruik vanuit verkeerskundig oogpunt is toegestaan, hangt af van het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie nodig is volgens de nota parkeernormen en parkeerfonds. Het verzoek voor vestiging van logopedie op de begane grond is positief geadviseerd.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.</p>
10.	Soesterbergsestraat 99	<p>De ingediende zienswijze d.d. 30 maart 2011 is ingetrokken.</p> <p>Reactie gemeente: n.v.t.</p> <p>Conclusie: n.v.t.</p>

11.	Terrein Menning (KorteOssendam/Schoutenkamp weg)	<p>Indiener heeft een schetsplan ingediend inzake herontwikkeling van het terrein van de erven Menning.</p> <p>Reactie gemeente: Eerder waren we ambtelijk (stedenbouwkundig en verkeerskundig) akkoord met invulling van dit terrein met 12 woningen, waaronder 4 grondgebonden starterswoningen. Nieuw aan het huidige schetsplan zijn de appartementen op de verdieping. Dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, met name in relatie tot het achterliggende Tensenhof van 13 meter hoog. Hierdoor is de situatie te benauwend (buitenruimte, lichtinval) om veel woningen kwijt te kunnen. Belangrijke randvoorwaarde voor de herontwikkeling van het perceel is dat de ontsluiting via de Korte Ossendamweg moet plaatsvinden</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen. De bestaande situatie zal worden gehandhaafd.</p>
12.	Menning-terrein	<p>De situatie aan de westzijde van het appartementencomplex Thesaurierstaete is problematisch bij het plegen van groot en klein onderhoud. De gevel aan de westzijde is namelijk alleen te bereiken via de tuin van de burens op Seminariehof 8. Bij de herontwikkeling van het terrein van Menning kan de westzijde van het appartementencomplex misschien bereikt worden via de Schoutenkampweg of Korte Ossendam. Indiener verzoekt de gemeente hun probleem bij de toekomstige ontwikkeling van het Menning-terrein te betrekken.</p> <p>Reactie gemeente: Bovenstaande problematiek dient privaatrechtelijk te worden opgelost. De gemeente zal daarin geen rol vervullen.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</p>
13.	bouwlocatie Staringlaan	<p>Indiener stelt dat de andere partijen die aan de prijsvraag Staringlaan hebben meegedaan geen procedure zullen aanspannen tegen de gemeente.</p> <p>Voorts is indiener van mening dat de argumenten die door de gemeente zijn aangedragen om niet te bouwen niet goed onderbouwd zijn.</p> <p>Volgens indiener is de weg vrij om in overleg met de betrokken partijen invulling te geven aan het project Staringlaan. Indiener benadrukt dat hij bereid is overleg te plegen met de buurt/het burgerinitiatief.</p> <p>Reactie gemeente: Het gestelde door indiener geeft vooralsnog geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen, zoals reeds eerder verwoord in de Nota van Inspraak. De gemeente heeft daarbij aangegeven van bestemmingswijziging en grondverkoop af te zien omdat zij het voor de invulling van het terrein aan de Staringlaan van belang vindt hoe de woningmarkt zich gaat ontwikkelen. Gezien de huidige tijd met grote problemen op de woningmarkt en het economisch wantrouwen zal heel omzichtig en gefaseerd met woningbouw moeten worden omgegaan. Ook moet rekening worden gehouden met veranderende consumentenbehoeften. Deze ontwikkelingen moeten een vertaalslag krijgen in het</p>

		<p>Soester woningbouwprogramma. De ontwikkelingen in de komende vijf jaar zijn daarvoor mede bepalend. Op grond van het bovenstaande zal de huidige bestemming (Sport met de functie-aanduiding speelvoorziening) in het bestemmingsplan gehandhaafd worden.</p> <p>Conclusie: De huidige bestemming (sport met functieaanduiding speelvoorziening) blijft gehandhaafd. Aan het verzoek wordt vooralsnog niet tegemoet gekomen.</p>
14.	Kerkpad NZ 37	<p>Indiener stelt dat een deel van de aanwezige bebouwing op het perceel Kerkpad NZ 37 niet is ingetekend. Door middel van een schetsplan heeft indiener zijn bestemmingswensen op het betreffende perceel kenbaar gemaakt.</p> <p>Reactie gemeente: Gemeentelijk monument in Beschermd dorpsgezicht. Indiener wil de bestaande hoeve bestemmen met wonen-werken, het deel aan de Lange Brinkweg voorzien van 2 bouwblokken met respectievelijk een enkel en een dubbel woonhuis, en het deel aan het Kerkpad voorzien van 1 bouwblok voor 1 vrijstaande woning. Totaal dus een toevoeging van 4 woningen. Gezien de status van gemeentelijk monument en ligging in een beschermd dorpsgezicht is de voorgestelde verdichting op dit perceel ongewenst.</p> <p>Het verzoek om de hoeve te bestemmen met wonen-werken is legitiem, zolang er geen extra bijgebouwen kunnen komen. De geldende bestemming is gemengde bebouwing. Voor de hoeve zal de bestemming worden gewijzigd in Wonen met functieaanduiding (k) kantoor.</p> <p>Conclusie: De bestemming van de hoeve zal op de verbeelding worden aangepast. De overige verzoeken worden niet gehonoreerd.</p>
15.	Birkstraat 84	<p>Indiener heeft een schetsplan ingediend inzake herontwikkeling locatie Vosseveld aan de Birkstraat 84.</p> <p>Reactie gemeente: Uitgangspunt voor herontwikkeling van het perceel is bijgevoegde tekening.</p>



De nieuwbouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
 Het bebouwingspercentage van het bouwvlak wordt gesteld op 58%;
 Voor alle gebouwen (m.u.v. 2 woonkamers richting Vosseveldlaan) wordt de hoogte gesteld op 3,3 m, bovenkant dak;
 De hoogte van de 2 woonkamers richting Vosseveldlaan wordt gesteld op 4,8 m, echter na goedkeuring door het college;
 Aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' van de gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
 Er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
 Middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
 Aanleveren bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse ;
 Alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan.

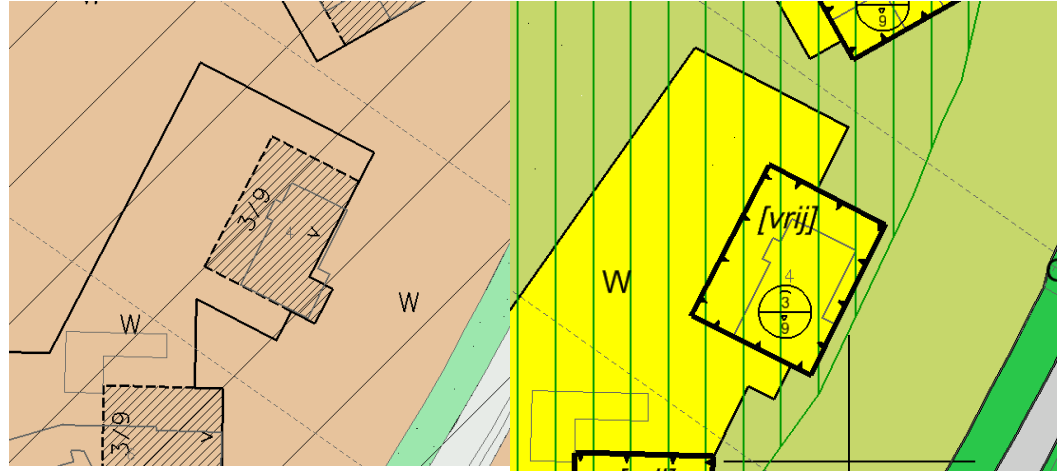
Conclusie: Voor het perceel zal een WRO-zone-wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

16.	Birkstraat 106	<p>Indiener verzoekt om de huidige bestemming van het pand Birkstraat 106 te wijzigen van 'Wonen' naar 'Gemengd', zodat in het pand ook een kantoor gevestigd kan worden. Voorts wordt ook een geringe uitbreiding van de betreffende bestemming gevraagd ten koste van de thans opgenomen bestemming 'Tuin' i.v.m. de parkeerbehoefte bij de kantoorvilla.</p> <p>Reactie gemeente: Het ingediende haalbaarheidsonderzoek geeft inzicht in parkeren op het terrein bij gebruik als advocatenkantoor. Er zijn 20 parkeerplaatsen ingetekend. Het betreft een kantoor met 578 m2 bvo. Bij kantoor met baliefunctie geldt een parkeernorm van 2,7 per 100 m2 bvo. Dan moet het terrein voor het kantoor in 16 parkeerplaatsen voorzien. Dit voldoet.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.</p>
17.	Van Lenneplaan 25A	<p>Indiener heeft een schetsplan ingediend inzake de bouw van een woning nabij het perceel Van Lenneplaan 25. Indiener is bereid om de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Ferdinand Huycklaan in te leveren.</p> <p>Reactie gemeente: In het verleden heeft indiener bij herhaling diverse verzoeken ingediend en is het ook telkens door het college afgewezen. Er is geen aanleiding om thans een andersluidend standpunt in te nemen. In 2007 (zie B&W-besluit 359678): afwijzing van woning buiten rode contour. Strekking: gemeente vindt het een goed idee. Maar provincie wil niet meewerken, omdat er geen bestaande bebouwing wordt ingeleverd. De provincie zal daarin geen gewijzigde houding aannemen.</p> <p>Het huidige voorstel gaat uit van bebouwing en bijgebouwen BINNEN de rode contour, met doorkijk van 13m ernaast en inleveren van bouwrechten aan de Ferd. Huycklaan 17. Dit zou betekenen dat de woonbestemming tussen Van Lenneplaan en rode contour komt te liggen, en dat de rest van het perceel een bestemming ZONDER bouwmogelijkheden zou moeten krijgen. Het oprekken van de rode contour zal immers niet aan de orde zijn. Dat betekent dat de woning geen achtertuin kan krijgen, wat geen passende woonvorm is binnen deze landelijke omgeving. De overgang naar het achterliggende buitengebied krijgt hierdoor geen kwaliteit. Daarnaast is de provincie van mening dat het geen verbetering is als het agrarisch bedrijf op het perceel Ferdinand Huycklaan 17 verdwijnt. Die functie past juist in de omgeving.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</p>
18.	Birkstraat 86	<p>Indiener verzoekt om het bouwvlak van het perceel Birkstraat 86 met anderhalve meter te verbreden. Indiener vraagt of de aanduiding 'vrij' gewijzigd kan worden in twee-aan-eengebouwd'. Ook is het wenselijk om de functie wonen naar achter uit te breiden en gelijk te brengen aan voorgevel nr. 82. Hiermee blijft voldoende parkeergelegenheid over voor Vosseveld.</p> <p>Reactie gemeente:</p>

		<p>Stedenbouwkundig akkoord met de voorgestelde wijziging. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft voldoende groot en het type twee onder een kap komt in deze omgeving meer voor. De bestaande woning heeft op dit moment een vrij ondiepe achtertuin, vergroting daarvan is acceptabel.</p> <p>Het bouwvlak dient naar achteren te worden verschoven. Voorgevelrooilijn dient evenredig te zijn met de naastgelegen woning. Geen nieuwe ontsluiting, maar gebruik maken van de bestaande ontsluiting. Wel dient nader akoestisch onderzoek en overige onderzoeken te worden verricht en aan de parkeernorm te worden voldaan.</p> <p>Conclusie: Voor het perceel zal een WRO-zone-wijzigingsgebied worden opgenomen met bovengenoemde randvoorwaarden.</p>
19	Stationsweg nabij nr. 13 (Wro-zone wijzigingsgebied 5)	<p>Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat in de toekomst binnen wijzigingsgebied 5 kan worden gebouwd. De omgeving van Station Soest zou beschermd moeten worden door bestemmingen niet te wijzigen. De indiener geeft verder aan: 'als u dergelijke bebouwing mogelijk maakt, zijn wij van mening dat dit op basis van gelijke monniken gelijke kappen en dus gelijke rechten tussen burgers onderling ook in de tuin naast het stationsgebouw mogelijk zou moeten worden.'</p> <p>Reactie gemeente: Station Soest is een rijksmonument. Het ligt echter niet binnen een beschermd dorpsgezicht, waarmee de omgeving van het document dus niet een specifieke waarde wordt toegedicht, het gaat specifiek om de waarde van het gebouw zelf. In dit gebied tussen de Torenstraat en Stationsweg zijn reeds woningen aanwezig, waar de extra woningen goed bij aansluiten. Er is voldoende afstand tot de nieuwe woningen om het monument goed tot zijn recht te laten komen.</p> <p>Er is echter verschil tussen beide locaties. Het wijzigingsgebied tegenover indiener bevindt zich in de zone van zowel de spoorlijn als de Torenstraat. De geluidbelasting t.g.v. de Torenstraat is niet zo hoog dat geen hogere grenswaarde kan worden afgegeven. De woningen ondervinden aan de zijde die geluidluw moet zijn een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van het treinverkeer. Woningbouw op deze locatie is op basis van de huidige kennis mogelijk. In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat onderzoek (spoorlawaai) moet worden gedaan. Voor de locatie van indiener ligt de situatie anders. Als hier woningen worden gerealiseerd, wordt naar verwachting zowel de voorkeursgrenswaarde voor de spoorlijn als die voor de Torenstraat overschreden. De verwachting is daarom dat het niet mogelijk is tenminste één geluidluwe zijde te realiseren, waardoor woningbouw hier niet mogelijk is.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond.</p>
20.	Steenhoffstraat 63	<p>Indiener wil op de begane grond van het perceel Steenhoffstraat 63 een Thaise massagesalon beginnen. Het pand heeft thans de bestemming wonen met functieaanduiding 'kantoor'.</p> <p>Reactie gemeente: Locatie wordt verhuurd zonder parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit roept vragen op zeker gezien eerdere ontwikkelingen op Steenhoffstraat 61-63 (percelen van Van Woerkom, inclusief parkeerterrein</p>

		<p>van één eigenaar). Op het achtergelegen terrein zijn volgens tekening 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan zijn 7 parkeerplaatsen in de betreffende bouwvergunning aan de woningen op Steenhoffstraat 61 toegewezen. Verdeling van de resterende 4 parkeerplaatsen is niet achterhaald. Aangezien de locatie zonder parkeerplaatsen wordt verhuurd, kan worden geconcludeerd dat de overige 4 parkeerplaatsen zijn toegewezen aan de verdieping.</p> <p>De parkeereis behorend bij de functie van het verzoek mag daarmee niet hoger zijn dan wat in vigerend bestemmingsplan is toegestaan of het laatste gebruik. Daarbij kan in twijfel worden getrokken of in het verleden niet t.b.v. Steenhoffstraat 63 op het achtergelegen terrein werd geparkeerd. Laatste gebruik is een makelaarskantoor geweest, waarvoor in 2007 ontheffing is verleend.</p> <p>Het verzoek voor een massagesalon is niet akkoord. Er wordt uitgegaan van 6 behandelplekken. Aan de parkeereis van 12 parkeerplaatsen kan niet worden voldaan.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</p>
21.	Foekenlaan 3	<p>Indieners maken bezwaar tegen de verhoging van de nokhoogte van 9 meter naar 10 van het pand Foekenlaan 3. Een dergelijke hoogte maakt volumineuze en pompeuze nieuwbouw mogelijk, hetgeen niet passend is in een bosrijke omgeving.</p> <p>Reactie gemeente: De nokhoogte van de aangrenzende woningen aan de Foekenlaan is 9 meter. Binnen het woningvak gelegen tussen Prunuslaan, Foekenlaan en Esdoornlaan komt uitsluitend 9 meter voor. Daarom wordt de nokhoogte van het betreffende perceel in het bestemmingsplan gesteld op 9m, met de standaard 10% binnenplanse ontheffing.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.</p>
22.	Foekenlaan 4	<p>Indiener is het er niet mee eens dat zijn perceel Foekenlaan 4, evenals belendende percelen, onderdeel is van een archeologisch verwachtingsgebied 2, waarbij de bestemming archeologie voor gaat boven wonen. Besluitvorming over archeologie heeft nog niet plaatsgevonden, terwijl het bestemmingsplan wordt vastgesteld.</p> <p>Reactie gemeente: Het Archeologiebeleid is op 28 juni 2011 vastgesteld en vanaf 7 juli jl. in werking getreden.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond</p>
23.	Foekenlaan 4	<p>-Indiener is het er niet mee eens dat het voor bouwen bestemde deel van zijn perceel Foekenlaan 4 niet aan beide kanten doorloopt tot de erfgrans.</p> <p>Reactie gemeente: In het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 is dat ook niet het geval (zie onderstaande fragmenten).</p>

Er is geen aanleiding om aan het verzoek tegemoet te komen. Conform de standaardisering van onze bestemmingsplannen is het gebruikelijk om het woonvlak 3 meter vanaf de voorgevel te laten plaatsvinden. Gelet op het feit dat de garage (zie reactie hieronder) thans is opgenomen in het bestemmingsvlak wonen is de 3 meter lijn vanaf de voorgevel verder naar achteren geschoven.



-De garage staat niet helemaal op het voor bouwen bestemde gedeelte, deels staat de garage in de bestemming 'Tuin'. Indien er wil dat de garage geheel op het voor bouwen bestemde gedeelte staat i.v.m. evt. ver(nieuw)bouw in de toekomst.

Reactie gemeente:

De garage ligt in het vigerend plan deels buiten het bouwvlak en is in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid thans opgenomen in het bestemmingsvlak wonen. De garage is niet ingetekend, omdat het een bijgebouw betreft gelegen in het bestemmingsvlak wonen. (zie bovenstaande fragmenten). De garage is dus opgenomen in het bestemmingsvlak wonen.

- Indien er wil de mogelijkheid behouden om zijn woning met de garage te verbinden, alsmede de mogelijkheid om de garage circa 20 meter naar achter verder uit te breiden.

Reactie gemeente:

De door indiener gewenste verzoeken is in beginsel mogelijk, mits het plan voldoet aan de bijgebouwenregeling (aantal maximaal toegestane m² aan bijgebouwen).

Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren

24.	Korte Ossendam 36	<p>-Indieners verzoeken om op het perceel Korte Ossendam 37 de aanduiding 'vrij' (vrijstaande woning) te wijzigen in 'twee-aan-eengebouwd'(dubbel woonhuis). Voor de indieners is het niet mogelijk om op het betreffende perceel een nieuwe woning te laten bouwen of om de woning naar de eisen van deze tijd te laten verbouwen.</p> <p>Reactie gemeente: Het betreffende perceel is niet geschikt voor een dubbel woonhuis. Er is te weinig ruimte op het perceel - met name aan de zuidwestkant die dan zou moeten dienen als achtertuin voor één van de woningen - om dit goed in te passen.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</p>
25.	Schoutenkampweg 42/48 (Wro-zone wijzigingsgebied 7)	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de hoogte van 6 meter zoals opgenomen in de voorwaarden bij wijzigingsgebied 7. In de door de welstand geaccordeerde tekening was de hoogte 6,30 meter. Betrokkene verzoekt om de hoogte aan te passen.</p> <p>Reactie gemeente: Het plan wordt integraal opgenomen conform de door de welstand geaccordeerde hoogtes.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.</p>
26	Schoutenkampweg 42/48 (Wro-zone wijzigingsgebied 7)	<p>Bouwmogelijkheden binnen deze zone geven een onaanvaardbare inbreuk op woon- en leefgenot. Het terrein is niet geschikt (te klein) om vijf vrijstaande woningen te realiseren.</p> <p>Reactie gemeente: Op het terrein is woningbouw mogelijk. Door de bebouwing aan de randen laag te houden en voldoende parkeerplaatsen aan te leggen is het mogelijk vijf vrijstaande woningen te bouwen, zoals aangegeven in de voorwaarden bij de Wro-zone.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren</p>
27.	Kerkstraat 11B	<p>Indieners maken bezwaar tegen de bestemmingswijziging van het perceel Kerkstraat 11B (De Deel) van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'.</p> <p>Gebruik van Kerkstraat 11 B leidt tot overlast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geluid; - Bezoekers die parkeren op terreinen die daarvoor niet zijn aangewezen; - Onvoldoende toezicht op activiteiten. <p>Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft niet geoordeeld.</p> <p>Reactie gemeente: In 1972 is voor het perceel een bouwvergunning verleend voor het verbouwen en restaureren van 3</p>

		<p>woningen exclusief de deel. Het perceel heeft thans de beschikking over slechts 2 woningen exclusief de deel. In 1982 is aan de Nederlandse Hervormde Kerk een bouwvergunning verleend inzake het wijzigen van een expositieruimte in een wijkgebouw. Indien er sprake is van overlast en fout parkeren etc. dient de politie ingeschakeld te worden. Zolang de activiteiten plaatsvinden conform de vergunning is er geen aanleiding om toezicht te houden. Indien dit niet het geval zou zijn dan kan men een handhavingsverzoek indienen, zoals dat ook heeft plaatsgevonden. In overleg met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is de huidige bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Wonen met de specifieke functieaanduiding maatschappelijk/wijkgebouw'. Onder deze bestemming kan het huidige gebruik van de deel als wijkgebouw worden voortgezet en in de toekomst evt. worden omgezet in wonen.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt op grond van het bovenstaande aangepast. Voor het overige ongegrond verklaren.</p>
28.	Soesterbergsestraat 32	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming van het perceel Soesterbergsestraat 32. Onder het huidige bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Gemengd' en in het ontwerpbestemmingsplan Soest Midden en Zuid thans de -veel beperktere- bestemming 'Maatschappelijk'. Indiener verzoekt om de bestemming aan te passen.</p> <p>Reactie gemeente: Conform het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd'.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.</p>
29.	Bartolottilaan 2	<p>-Betrokkene is van mening dat de kadastrale grens tussen zijn perceel Bartolottilaan 2 en het perceel Birkstraat 104 niet juist op de verbeelding is ingetekend.</p> <p>Reactie gemeente: Zoals in de Nota van Inspraak reeds is aangegeven zijn de erfgronden juist ingetekend</p> <p>-Indiener bestrijdt dat het perceel op zijn perceel een illegale status heeft. Betrokkene stelt namelijk dat het perceel al meer dan 45 jaar op de huidige situatie staat. De juridische situatie behoort naar de toen geldende regels te worden beoordeeld. Voorts speelt de verjaring thans een rol.</p> <p>Reactie gemeente: In 1950 is bouwvergunning verleend voor een tuinhuisje. Er is geen vergunning verleend voor een perceel. Cluster vergunning en handhaving is thans nog bezig met het onderzoek.</p> <p>-Tussen indiener en de eigenaar van het perceel Birkstraat 104 loopt nog een rechtszaak over de garage gelegen op het perceel Birkstraat 104. Betrokkene verzoekt een voorbehoud te maken over de legaliteit van de garage.</p>

		<p>Reactie gemeente: Er is bouwvergunning verleend voor de bouw van de garage. Een voorbehoud maken is derhalve niet van toepassing.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond te verklaren</p>
30.	Kerkpad NZ 45	<p>-Gelet op de grote oppervlakte van het perceel is indiener van mening dat het bouwvlak te klein is. Betrokkene refereert naar soortgelijke percelen Kerkpad NZ 45 en 47. Het perceel heeft 2 voorkanten, officiële Kerkpad NZ kant en aan de Oude Raadhuisstraat (met ingang) en dus ook 2 achterkanten. Bij een vergelijkbaar pand (Kerkpad NZ 47) is het bestemmingsvlak Wonen aan beide achterzijden over de gehele breedte bestemmingsvlak wonen getekend.</p> <p>Reactie gemeente: vergroten bouwvlak: In 2001 is een bouwvergunning verleend voor een nieuwe woning aan de Lange Brinkweg 20 A. Uit bijbehorende tekening wordt duidelijk dat bebouwing aan Kerkpad NZ 45 wordt gesloopt in ruil voor het nieuw te bouwen woonhuis. In het vigerende bestemmingsplan is nog het oude bouwvlak Kerkpad NZ 45 opgenomen (dus inclusief nu gesloopte bebouwing) en de nieuwe woning Lange Brinkweg niet bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze afspraak door het bouwvlak te beperken tot de woningen Kerkpad NZ 45 en Lange Brinkweg 20a. De voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak maakt dat de woning een stuk breder wordt, wat niet past binnen de overige bebouwing aan het Kerkpad.</p> <p>Vergroten bestemmingsvlak wonen: de opmerking dat voorheen aan de zijde van de Raadhuisstraat bebouwing heeft gestaan doet niet ter zake; bij de genoemde vergunning uit 2001 is overeengekomen dat deze bebouwing zou worden gesloopt. Van uitbreidingsvlak 1 kan daarom geen sprake zijn. Ook uitbreidingsvlak 2 stuit op bezwaren: de grens van het huidige bestemmingsvlak ligt in het verlengde van de gevel van Lange Brinkweg 20a. Door de bestemmingsgrens op te rekken, kunnen bijgebouwen worden geplaatst in een zone voor deze grens. Dit is stedenbouwkundig ongewenst.</p> <p>-Artikel 20 2.3 lid c klopt redactioneel niet.</p> <p>Reactie gemeente: Artikel 20 2.3 lid c wordt aangepast.</p> <p>-Op de verbeelding is de aanduiding zwembad opgenomen. Op het perceel is er geen zwembad, alleen een vijver.</p> <p>Reactie gemeente: De aanduiding zwembad wordt verwijderd.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan wordt aangepast, de</p>

		aanduiding zwembad zal namelijk worden verwijderd. In de regels zal artikel 20 2.3 lid c worden aangepast. De overige verzoeken worden niet gehonoreerd.
31.	Kerkstraat 48A	<p>Indiener is van mening dat de nokhoogte van zijn bedrijfspand aan de Kerkstraat 48A niet goed is overgenomen. Conform de regels in het huidige bestemmingsplan dient de nokhoogte gesteld te worden op 9 meter.</p> <p>Reactie gemeente: De nokhoogte van het pand wordt gesteld op 9 meter.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
32.	Middelwijkstraat 36	<p>-Indiener maakt bezwaar tegen de kantoorbestemming. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'kantoor met of zonder (boven)woningen'. Betrokkene verzoekt de huidige bestemming weer op te nemen. Betrokkene heeft veel geïnvesteerd in de verbouw van zijn pand. Door de beperktere bestemming daalt de waarde van het pand.</p> <p>Reactie gemeente: Het verzoek wordt gehonoreerd. De bestemming Kantoor wordt aangevuld met de functieaanduiding (w) van wonen.</p> <p>Conclusie: Gelet op het bovenstaande wordt de verbeelding aangepast</p>
33.	Middelwijkstraat 6, 8 en 10	<p>Indieners verzoeken nogmaals om woningen te bouwen tussen hun percelen aan de Middelwijkstraat 6, 8 en 10 en de spoorlijn. Indieners kunnen zich niet vinden in de door de gemeente gegeven reactie in het kader van de inspraak. Zij stellen dat de gemeente in het verleden wel heeft meegewerkt aan soortgelijke situaties, waarbij woningen werden gebouwd achter bestaande woningen. Zij refereren aan de woningen aan de andere zijde van de spoorlijn (Van Goyenlaan). Tussen de percelen Middelwijkstraat 6/8 en 10 loopt een verharde straat, deze kan als ontsluiting fungeren. Zij refereren aan de woningen aan de Van Goyenlaan, waarbij sprake is van een identieke ontsluitings situatie. Voorts zijn indieners van mening dat er voldoende parkeergelegenheid is op de betreffende percelen.</p> <p>Reactie gemeente: Bij de inspraaknota is aangegeven dat het voorstel niet acceptabel is. Indieners zijn het niet eens met de aangedragen argumenten: woningen achter woningen: bereikbaarheid, parkeren, beleving van omringende tuinen i.v.m. vergroten bouwvlak en extra bijgebouwen.</p> <p>Indiener stelt dat door de splitsing van de kavels het aantal m2 bijgebouw wordt beperkt. Dit is niet het geval. In de nieuwe situatie wordt het juist mogelijk gemaakt om extra woningen te realiseren met de daarbij behorende bijgebouwen. Daarnaast heeft men nog de mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen.</p> <p>Er wordt ook een referentie ingebracht aan de overzijde van het spoor (Van Goyenlaan). Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bouw van de betreffende woningen in overeenstemming is het</p>

		<p>bestemmingsplan. Derhalve niet mee te vergelijken.</p> <p>Voorts wordt het realiseren van de woningen op deze locatie erg lastig vanwege de ligging in de zone van zowel de spoorlijn als de Middelwijkstraat. De niveaus zijn zo hoog dat uit nader onderzoek moet blijken of een hogere grenswaarde kan worden verleend.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren.</p>
34.	Bartolottilaan 7A	<p>Indiener wil op de plaats waar nu een berging staat, een carport realiseren op het perceel Bartolottilaan 7A.</p> <p>Reactie gemeente: In de bestemming Tuin (voorheen bestemming ALN) is (en was) het niet toegestaan om een carport te realiseren.</p> <p>Indiener vraagt of parkeren in de bestemming 'Tuin' mogelijk is.</p> <p>Reactie gemeente: In de bestemming Tuin wordt niet gesteld dat aldaar niet geparkeerd mag worden.</p> <p>Betrokkene wil dat de agrarische bestemming met landschappelijke - en natuurwetenschappelijke waarden (ALN) gewijzigd wordt in een tuinbestemming conform de tuinbestemming van het naastgelegen perceel Birkstraat 106.</p> <p>Reactie gemeente: Een groot deel van het perceel is gelegen buiten de rode contour. In verband met onderscheid stedelijk en landelijk gebied is dat gedeelte (gelegen buiten de rode contour) uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid gelaten. Gelet op het feit dat het verzoek betrekking heeft op het gedeelte dat gelegen is buiten het plangebied wordt het verzoek buiten behandeling gelaten.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren.</p>
35.	Bartolottilaan 9	<p>De volgende argumenten worden aangedragen: Geen rekening gehouden met gewijzigde situatie sloop en nieuwe woning, bestemmingsplangrens is ten onrechte gewijzigd., gemeente beroept zich ten onrechte op het Nationaal landschap, berging inpassen, bouwvlak vergrote, bijgebouw planologisch inpassen en geleidelijke overgang, ontbreken bufferzone.</p> <p>Reactie gemeente: Zoals in het kader van de inspraak reeds is verwoord het volgende. De grootte van de bouwvlakken van beide percelen, zoals weergegeven in het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 is overgenomen in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid. Voor wat betreft de bestemming 'tuin' het volgende. In het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 zien we bij woonbestemmingen: een geel woonvlak met daarin een bouwvlak opgenomen. Thans hebben we te</p>

		<p>maken met een nieuwe wijze van bestemmen. Dit uit zich onder meer in de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden op een perceel zo dekkend mogelijk te maken.</p> <p>Ten behoeve van de duidelijkheid over de begrenzing van het plangebied is de rode contour als grens aangehouden tussen het plangebied Soest Midden en Zuid en het plangebied landelijk gebied. Dat wil dus zeggen dat een gedeelte van de betreffende percelen welke is gelegen buiten de rode contour met de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN)' uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is gelaten. Het weggelaten gedeelte zal worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bestemming ALN in het bestemmingsplan Landelijk gebied beter tot zijn recht komt. Voorts heeft de provincie in het vooroverleg het volgende aangegeven. Het plangebied grenst aan het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland. De openheid is een kernkwaliteit van het nationaal landschap. Er zijn extra regels nodig vanwege de invloed van de aangrenzende bebouwing op het nationaal landschap. Een aantal percelen heeft nu alleen een agrarische bestemming, terwijl dit agrarisch landschappelijke waarden moeten zijn. Ook grenzen er woonpercelen aan het nationaal landschap. Deze bestemming biedt onvoldoende bescherming aan de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Een strook met tuinbestemming als buffer naar het open gebied is een optie. Gelet op de opmerkingen van de provincie, alsmede het gegeven dat de bestemming ALN in het bestemmingsplan Landelijk gebied beter tot zijn recht komt is gekozen om een gedeelte van de betreffende percelen met de bestemming ALN uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid te laten.</p> <p>Voor wat betreft de bestemming 'tuin' het volgende. In het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 zien we bij woonbestemmingen: een geel woonvlak met daarin een bouwvlak opgenomen. Thans hebben we te maken met een nieuwe wijze van bestemmen. Dit uit zich onder meer in de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden op een perceel zo dekkend mogelijk te maken.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren</p>
36.	Bewoners Bartolottilaan inzake Bartolottilaan 7A en 9	<p>Indieners hechten grote waarde aan het al jarenlang bestaande open agrarisch gebied en zijn expliciet in deze huizen komen wonen juist omdat deze grenzen aan een beschermd agrarische bestemming met landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden (ALN-bestemming). De nieuwe bewoners van 9 en 7a hebben deze percelen gekocht in de volle wetenschap van de beperkingen van dit gebied. Het nationaal landschap Arkemheen-Eemland kenmerkt zich juist door zijn open karakter en niet door een tuinlandschap of boomgaarden en een directe overgang van bebouwing naar akkerbouw of weiland.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit open landschap door de omzetting van ALN naar een andere mindere beschermde bestemming.</p> <p>-De omzetting van bestemming ALN naar Tuin. De bestemming Tuin bevindt zich buiten de rode</p>

		<p>contour. Een tuinbestemming geeft de mogelijkheid tot het veranderen van het open karakter van dit agrarische gebied.</p> <p>Reactie gemeente: Naar aanleiding van de vergunde bijgebouw op het perceel Bartolottilaan 9 hebben zowel het perceel Bartolottilaan 9 als 7A op grond van de redelijkheid en billijkheid een strook tuinbestemming gekregen.</p> <p>-De omzetting van bestemming ALN naar Wonen. Op deze percelen wordt een woonbestemming toegekend buiten de rode contour.</p> <p>Reactie gemeente: Naar aanleiding van het vergunde bijgebouw op het perceel Bartolottilaan 9 hebben zowel het perceel Bartolottilaan 9 als 7A op grond van de redelijkheid en billijkheid een strook woonbestemming gekregen, echter zonder bouwvlak.</p> <p>-Het ontwerp omvat ook een strook aangemerkt als AW die zich grotendeels buiten de rode contour bevindt. Wij zien geen enkele toegevoegde waarde aan het wijzigen van ALN naar AW</p> <p>Reactie gemeente: De betreffende strook AW wordt uit het bestemmingsplan gelaten.</p> <p>Conclusie: De strook AW wordt op de verbeelding weggelaten, de overige zienswijze ongegrond verklaren</p>
37.	Lange Brinkweg 18 ^E	<p>-Indieners maken bezwaar tegen de komst van een kinderdagverblijf op het perceel Lange Brinkweg 18^e, zoals thans aangemerkt als zijnde wijzigingsgebied 2. De destijds door indieners ingediende inspraakreactie blijft onverkort van toepassing. Betreft verwachte overlast m.b.t. geluid, verkeer en parkeren.</p> <p>Reactie gemeente: Het college heeft in augustus 2010 besloten om medewerking te verlenen aan de vestiging van een kinderdagverblijf op het betreffende perceel. De motivering luidt als volgt: in aanmerking genomen dat er een grote maatschappelijke behoefte bestaat aan kinderdagverblijven, en dat er sprake is van een gemengde omgeving werd ontwikkeling acceptabel gevonden. Gelet op het feit dat de buitenruimte van het kinderdagverblijf binnen 30m vanaf omringende bebouwing ligt, dient verzoeker een aantal onderzoeken (o.a. op het gebied van geluid) te laten uitvoeren. Ook mag er geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Derhalve is voor het perceel een wijzigingsgebied met randvoorwaarden opgenomen. Het kinderdagverblijf kan pas worden gerealiseerd als aan alle randvoorwaarden behorende bij het wijzigingsgebied kan worden voldaan.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren</p>

38.	Schoutenkampweg 29	<p>-Indiener verzoekt om op het perceel Schoutenkampweg 29 de bestemming 'Bedrijfshal voor bedrijfsopslag algemeen, voertuigen en rollend materiaal' op te nemen.</p> <p>Reactie gemeente: Op grond van het overgangsrecht krijgt het perceel de bestemming Verkeer met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - garageboxen (<i>sba-gb</i>) en voor een gedeelte de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijfsmatige opslag (<i>sb-bop</i>).</p> <p>-Indiener maakt bezwaar tegen de thans opgenomen bestemming 'Verkeer' t.b.v. zijn inrit en erf. Betrokkene verzoekt om de bestemming van zijn inrit en erf te wijzigen in de bestemming 'Erf'.</p> <p>Reactie gemeente: In het huidige bestemmingsplan heeft de inrit en erf ook de bestemming Verkeer. Er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen in Erf, omdat indiener dan ook meer bebouwingmogelijkheden krijgt.</p> <p>Conclusie: De bestemming Verkeer wordt op de verbeelding aangepast, voor het overige ongegrond.</p>
39.	Birkstraat 80	<p>-Indiener maakt bezwaar tegen de toch wel zeer ingrijpende archeologische gebiedsindeling. Betrokkene voert aan dat de gemeente onzorgvuldig te werk is gegaan, omdat de concept-beleidsadvieskaart niet ter inzage is gelegd. Derhalve sprake van motiveringsgebrek.</p> <p>Reactie gemeente: Het archeologiebeleid is op 28 juni 2011 vastgesteld en is vanaf 7 juli 2011 in werking getreden.</p> <p>-De gemeente dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening te houden met de omstandigheid dat het woongenot van betrokkene en de waarde van het pand blootstaan aan overlast veroorzaakt door Amerpoort op het aangrenzende perceel.</p> <p>Reactie gemeente: Indien indiener van mening is dat hij schade lijdt dan kan betrokkene een verzoek tot planschade indienen.</p> <p>-Betrokkene kan zich niet verenigen met de afbakening van het bouwvlak waarbinnen de betreffende woningen (Birkstraat 80 en 82) zijn gesitueerd. Daarnaast lopen de maximale goothoogten van beide woningen uiteen. Voor zijn perceel bedraagt de hoogte 6 en 9 meter, terwijl voor Birkstraat 82 de hoogte 7 en 10 meter bedraagt</p> <p>Reactie gemeente:</p>

		<p>De bestaande situatie is als uitgangspunt opgenomen, derhalve het verschil in hoogte.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren</p>
40.	Lange Brinkweg 30	<p>-Het bouwvlak van Lange Brinkweg 30 moet op de verbeelding worden uitgebreid en in overeenstemming worden gebracht met de feitelijk thans bestaande situatie.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Het bouwvlak is aangepast.</p> <p>-De bestaande groenstrook tussen het brandweerterein en de Lange Brinkweg heeft nu de bestemming Bedrijf gekregen en dit zou openbaar groen of tuin moeten zijn, zodat er geen bedrijfsactiviteiten daar zouden kunnen plaatsvinden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Zoals reeds in de Nota van Inspraak staat aangegeven het volgende. In de nieuwe bestemming Bedrijf is het bouwvlak vastgelegd, waarbinnen gebouwd mag worden. Daarbuiten is deze grond bestemd voor parkeren met bijhorende ontsluitingsverhardingen, tuinen, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen. De concrete inrichting is binnen deze regel verder vrij. Zowel de huidige bestemming (tuin bij eengezinshuizen), als de nieuwe bestemming Bedrijf bieden de mogelijkheid voor een groene inrichting, echter in beide gevallen is dat een vrije keuze van de perceelseigenaar.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt qua bouwvlak aangepast, voor het overige ongegrond.</p>
41.	Kerkstraat 56-58 (Wro-zone wijzigingsgebied 6)	<p>-De bouw van een appartementencomplex met 25 appartementen past niet binnen de Structuurvisie 2009-2030.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> In de structuurvisie is het betreffende perceel aangemerkt als een ontwikkellocatie. Voor wat betreft het aantal te realiseren woningen is daarbij een schatting gemaakt. Voornoemd aantal is geen absoluut gegeven.</p> <p>-Er is onduidelijkheid over de afstand tussen het op te richten gebouw aan de Kerkstraat en het gebouw aan de Eng-Zijde. Eerder was dit op 20 m gesteld en nu op 19m. - Bij bepaling van de nokhoogte binnen 50 meter van de grens van de Eng zou rekening moeten worden gehouden met beeldkwaliteit en panoramisch inzicht. -De hoogte van het bouwwerk zou hoger zijn dan het hoogste punt van de Eng.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> Bovenstaande punten hebben betrekking op de zichtlijn naar de Eng toe. Voor de herontwikkeling van het perceel is dat een belangrijke voorwaarde. Om dat te kunnen waarborgen is de afstand tot de nieuw te bouwen gebouwen met een meter verkleind. Voorts zal de hoogte van het bouwwerk niet</p>

		<p>hoger zijn dan het hoogste punt van de Eng. De in artikel 32.9 (Wro-zone wijzigingsgebied 6 onder punt d) genoemde hoogte (50% van het bouwwerk mag een hoogte hebben van 13 meter) is abusievelijk blijven staan.</p> <p>Conclusie: Zienswijze ongegrond verklaren en de bepaling in artikel 32.9 onder punt d wordt weggelaten.</p>
42.	Kerkpad ZZ 39 B	<p>Het bouwvlak is verkleind en de aanwezige bebouwing is ten onrechte niet opgenomen. In het huidige plan heeft het perceel de bestemming Gemengd-B, de thans voorgestelde bestemming zou te beperkend zijn</p> <p>Reactie gemeente: In het vigerend plan is de bestemming GB-B met een ruimere bouwvlak, maar het bebouwingspercentage bedraagt 15%. (In de bestemming Gemengd-B is het volgende mogelijk: wonen, kantoor en agrarisch). Het bestaande bouwvlak is 913 m2. In totaal is 475 m2 gebouwd, derhalve is 52% van het bouwvlak gebouwd. -In 1995 is aan indiener een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een 2^e woning. Dat heeft nog niet plaatsgevonden. In de vergunning zijn wel eisen opgenomen. Een van de eisen is dat de garage verwijderd dient te worden. Tot op heden heeft dat niet plaatsgevonden. In 2000 heeft indiener een vergunning gekregen om in de garage een studio te realiseren.</p> <p>Het volgende is thans voor het perceel opgenomen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemming wonen 2. functieaanduiding (k) kantoor en (dv) dienstverlening. 3. Bouwvlak is zoals in vigerend plan opgenomen met een bebouwingspercentage van 52% (bestaande bebouwing). 4. aantal (2) opgenomen voor woningen. (nieuw te bouwen woning is vrijstaand). 5. De bestaande woning blijft twee aaneengebouwd. <p>Aanwijzing archeologisch waardevol gebied is voor het betreffend perceel niet zinvol i.v.m. afgraving</p> <p>Reactie gemeente: Het archeologiebeleid is op 28 juni 2011 vastgesteld en is vanaf 7 juli 2011 in werking getreden.</p> <p>Bestemming tuin doet geen recht aan plaatselijk aanwezige verharding en zou moeten worden omgezet naar wonen.</p> <p>Reactie gemeente: Op het perceel loopt een drinkwatertransportleiding. Om de leiding te beschermen tegen activiteiten waarbij de grond wordt geroerd, zoals bij bouwen, is derhalve de bestemming Tuin aangebracht. In de bestemming Tuin is het niet toegestaan om te bouwen.</p>

		<p>Conclusie: De verbeelding wordt aangepast conform het hiervoor gestelde, de overige zienswijze ongegrond verklaren.</p>
43.	Korte Middelwijkstraat 2	<p>Rechten van het bestemmingsplan geschaad doordat een bestaand gebouw niet is ingetekend. In het bestaande bestemmingsplan meer ruimte voor oprichting van bijgebouwen.</p> <p>Vergroting bouwoppervlak zou beter zijn om zo het karakter van de kopgevel van de boerderij beter naar voren te laten komen</p> <p>Reactie gemeente: Het verzoek kan worden ingewilligd: het bestemmingsvlak, waarin bijgebouwen zijn toegestaan, is aangepast: Ter plaatse van de boom is een tuinbestemming opgenomen; ter plaatse van het gewenste bijgebouw een woonbestemming zonder bouwvlak (=mogelijkheid voor bijgebouw). Wel dient men rekening te houden met de maximale hoeveelheid bijgebouwen; op het perceel is al een hoeveelheid bijgebouwen aanwezig.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
44.	Kerkpad ZZ 22C	<p>De tweede woning is een recht dat aanwezig is in het geldende bestemmingsplan. De eigenaar heeft verzocht het recht te handhaven.</p> <p>Reactie gemeente: Bestaande rechten worden gehandhaafd. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt op grond van het bovenstaande aangepast.</p>
45.	Kerkpad ZZ 22C	<p>In het ontwerp bestemmingsplan is nu een tweede woning op dat perceel mogelijk gemaakt. Strijdigheid met landelijk karakter van omgeving. Lichtinval wordt belemmerd Uitzicht wordt ernstig beperkt. Geluidsoverlast van een woning dichtbij.</p> <p>Reactie gemeente: De tweede woning is een recht dat aanwezig is in het geldende bestemmingsplan. De eigenaar heeft verzocht het recht te handhaven.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond te verklaren</p>
46.	Algemene zienswijze over energie	<p>Meer mogelijkheden in de regels voor het plaatsen van zonnecollectoren/panelen. Dit past binnen het Gemeentelijk duurzaamheids plan</p> <p>Reactie gemeente:</p>

		<p>Niet noodzakelijk i.v.m. vergunningsvrij bouwen. Voor een zonnepaneel voor de opwekking van elektriciteit of een zonnecollector voor warmteopwekking hoeft in veel gevallen geen vergunning te worden aangevraagd. Het kan vergunningvrij geplaatst worden. De zonnepanelen of zonnecollectoren zijn vergunningsvrij te bouwen indien ze aan de volgende spelregels voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zonnepaneel of zonnecollector geplaatst op een dak; -De zonnepanelen en zonnecollector installatie (denk aan bijvoorbeeld een opslagvat) moet één geheel vormen, anders moet de installatie binnen in een pand geplaatst worden. De panelen mogen uiteraard op het dak. -Geplaatst op een schuin dak mogen de zonnepanelen of zonnecollector niet uit steken. De panelen moeten op of in het dakvlak geplaatst worden. -Is de zonnecollector of zonnepaneel geplaatst op een plat dak dan moet de afstand tot de dakrand net zo groot zijn als de hoogte van het zonnepaneel of de zonnecollector. Is de hoogte bijvoorbeeld 50 centimeter dan moet de afstand tot aan de dakrand minimaal 50 cm zijn. -Niet op een monument of beschermd stads of dorpsgezicht. <p>Conclusie: Zienswijze ongegrond verklaren</p>
47.	Kerkpad ZZ 5 en 7	<p>Voor beide percelen de huidige bestemming GB-B opnemen. De bouwvlakken zijn beperkt en moeten worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan. Verplicht parkeren zou niet mogelijk zijn.</p> <p>Reactie gemeente: De bestemming GB-B komt in de huidige standaardisering van bestemmingsplannen niet meer voor. Thans rust op het perceel de bestemming Wonen met functieaanduiding Kantoor en is conform bestaand bebouwingsoppervlakte aangepast. Het perceel aan de Lange Brinkweg 34 A behoort niet meer bij dezelfde eigenaar en heeft de bestemming Kantoor gekregen. Parkeren in de bestemming Tuin is toegestaan.</p> <p>Conclusie: de verbeelding wordt aangepast, voor het overige is de zienswijze ongegrond.</p>
48.	Kerkpad NZ 27	<p>-Aanbouw schuur is niet opgenomen op de verbeelding.</p> <p>Reactie gemeente: Aanbouw is gelegaliseerd, derhalve wordt aan het verzoek tegemoet gekomen.</p> <p>-Tred-trainingsmolen is niet aangegeven op de verbeelding.</p> <p>Reactie gemeente: In 2005 is bouwvergunning verleend, derhalve is het nu opgenomen op de verbeelding.</p> <p>-Agrarische bestemming is te beperkt.</p>

		<p>Reactie gemeente: In vigerend plan heeft het perceel de bestemming Gemengd-B, waarbij het mogelijk is om de bestemming Agrarisch op te nemen. Daarnaast is het ook mogelijk is om een kantoor en woningen in het bouwvlak te realiseren. De bestemming Agrarisch wordt aangevuld met de functie aanduiding Kantoor.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt op grond van het bovenstaande aangepast.</p>
49.	perceel achter Lange Brinkweg 61 en 63	<p>-Schuur achter de twee percelen is niet opgenomen in de verbeelding.</p> <p>Reactie gemeente: Schuur is thans opgenomen als bijgebouw in agrarische bestemming.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt aangepast</p>
50.	perceel tussen Lange Brinkweg 33 B en 35 B	<p>-De bestemming tuin zou moeten worden veranderd in agrarisch.</p> <p>Reactie gemeente: In vigerend plan heeft het betreffende perceel de bestemming wonen en tuin.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond te verklaren</p>
51.	Soesterbergsestraat 61 5	<p>-Verkeersgebied voor het pand graag bestemmen als Centrum 2</p> <p>Reactie gemeente: Aan deze wens is tegemoetgekomen.</p> <p>-Diepte bovenbouw klopt niet.</p> <p>Reactie gemeente: Dit is hersteld.</p> <p>Aanduiding sport vervangen door de bestemming Centrum 2</p> <p>Reactie gemeente: Aan deze wens is tegemoetgekomen.</p> <p>- Bouwvlak uitrit parkeergarage verplaatsen naar vier parkeerplaatsen voor bouwen van carport</p> <p>Reactie gemeente: In bestemming Centrum 2 is bouwen carport mogelijk buiten het bouwvlak</p>

		<p>-Bouwhoogte aanpassen bij naastgelegen percelen.</p> <p>Reactie gemeente: Gekozen is voor variatie in bouwhoogte, doorgaans conform de bestaande bouw. Verzoek wordt niet gehonoreerd.</p> <p>-Bouwvlak Soesterbergsestraat minimaal 3 m vanaf perceelsgrens</p> <p>Reactie gemeente: Aan deze wens is tegemoetgekomen.</p> <p>Conclusie: Bovenstaande wensen –met uitzondering van aanpassing bouwhoogte- wordt op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan aangepast.</p>
52.	Van Lenneplaan 69 (binnenterrein Van Lenneplaan)	<p>-In het bedrijfsgebouw op het achterterrein Birkstraat/Van Lenneplaan wensen indieners een kinderdagverblijf te realiseren. Indieners verzoeken om het bestemmingsplan daarop aan te passen.</p> <p>Reactie gemeente: Door de bedrijfsbestemming op het perceel en de naastgelegen percelen is het vanwege de milieubelasting onmogelijk hier een kinderopvang toe te staan. Op het naastgelegen perceel is een autospuiterij gevestigd in milieucategorie 3.1. Overigens zou voor een dergelijke bestemmingswijziging bovendien vervanging van de bestaande bebouwing gewenst zijn.</p> <p>Conclusie: verzoek wordt niet gehonoreerd.</p>
53.	binnenterrein Van Lenneplaan	<p>Invulling woon-werkatelier op binnenterrein Van Lenneplaan 67 en 69</p> <p>Reactie gemeente: In het algemeen wordt de bouw van woningen op een binnenterrein niet toegestaan. Ook in dit geval is er sprake van een smalle toegangsweg, die bovendien niet openbaar is. Dit lijkt niet oplosbaar binnen de bestaande eigendomsgrenzen en gebouwen. Daar komt bij, dat een woonbestemming onderdeel zou moeten zijn van een plan voor het gehele gebied, met een ruime ontsluiting. Een probleem daarbij is, dat uit een inventarisatie (+ eventueel) onderzoek moet blijken, of de woningen in een milieuzone zouden worden gebouwd van bedrijven in de omgeving.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren.</p>

**NOTA VAN BEANTWOORDING
RONDE 6 OKTOBER 2011
Bestemmingsplan SOEST MIDDEN EN ZUID**

Afdeling Ruimte

Ronde 6 oktober 2011

Behandeling bestemmingsplan Soest Midden en Zuid.

Naar aanleiding van de bespreking in de Ronde van 6 oktober jl. hebben de hierna volgende personen gebruik gemaakt van het spreekrecht.

5	Soesterbergsestraat 42
12	Menning terrein
17	Van Lenneplaan 25 A
27	Kerkstraat 11 B
27	Kerkstraat 11 B
34	Bartolottilaan 7A
35	Bartolottilaan 9
38	Schoutenkampweg 29
41/41	Kerkstraat 56-58 Kerkstraat 56-58
47	Kerkpad ZZ 5 en 7

Voorts hebben de hierna volgende personen een schriftelijke toelichting gegeven op het gestelde in de Nota van Zienswijzen.

29	Bartolottilaan 2
19	Stationsweg 18
27	Kerkstraat 11 B
30	Kerkpad NZ 45

Tot slot heeft een persoon op 7 oktober 2011 een algemene vraag gesteld aan de griffie over het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

- Heideweg 29. Het plaatsen van een zwembad van 50 m² in het betreffende perceel.

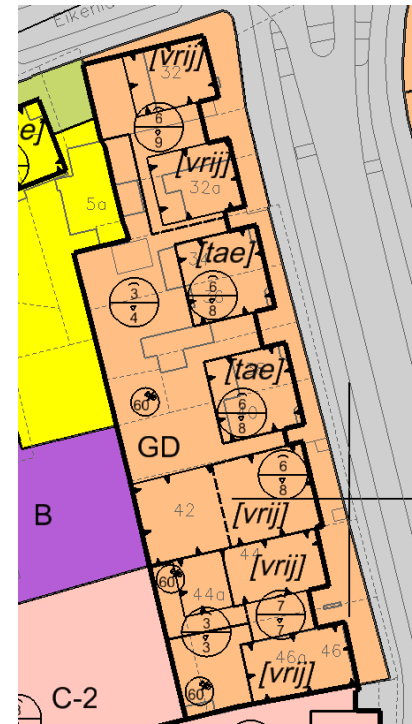
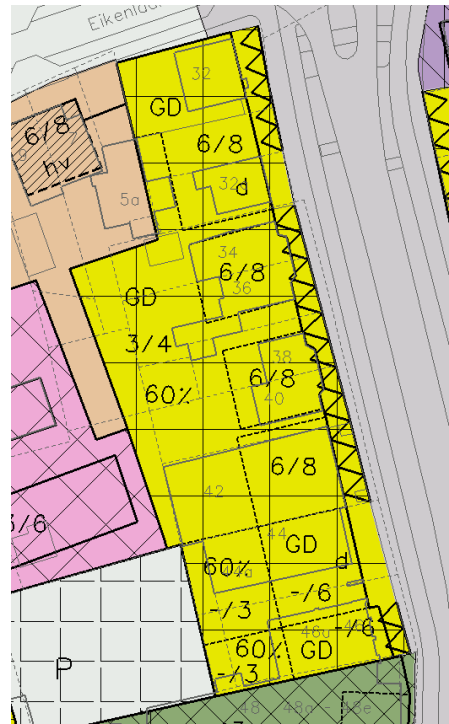
In de Nota van Beantwoording treft u per inspreker het volgende aan:

Het gestelde in de Nota van Zienswijzen;

De toelichting van inspreker in de Ronde van 6 okt. jl. inclusief de gemeentelijke reactie en conclusie;

De conclusie zoals verwoord onder het kopje Ronde van 6 oktober jl. vervangt daarmee de conclusie in de Nota van Zienswijzen.

5.	Soesterbergsestraat 42	<p>Indieners maken bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Soesterbergsestraat 42, die tot drie bouwlagen kan leiden. Indieners hebben dan geen privacy meer en geen vrij uitzicht.</p> <p>Reactie gemeente: De bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Soesterbergsestraat 42 en de overige percelen aan de Soesterbergsestraat zijn aangepast conform de bestaande rechten op grond van het bestemmingsplan Soest Zuid 1995. Zie onderstaande fragmenten: bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 (links) en bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (rechts). Indien indieners van mening zijn dat de thans opgenomen situatie nadelige gevolgen heeft voor de waarde van hun woning, dan kunnen zij een planschadeverzoek indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Soest. Indieners kunnen dit verzoek indienen als het bestemmingsplan definitief is vastgesteld Op onze website (www.soest.nl) is het desbetreffende formulier "Aanvraag tegemoetkoming planschade" te downloaden en is aangegeven hoe de behandeling zal verlopen.</p>
-----------	------------------------	--



Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.

Ronde 6 oktober 2011

Ronde 6 oktober 2011

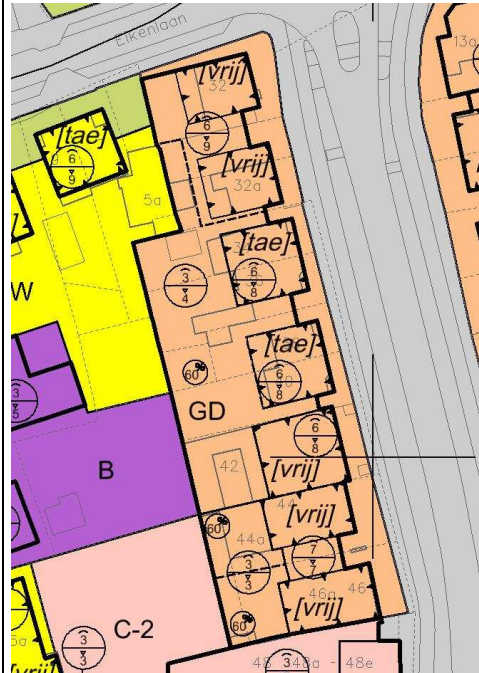
Toelichting indiener zienswijze:

Er is nog steeds onduidelijkheid over het fragment van de verbeelding in het bijzonder de 'haientanden'. Bebouwingspercentage is ook niet goed duidelijk.

Gemeentelijke reactie:

De bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Soesterbergsestraat 42 en de overige percelen aan de

Soesterbergsestraat zijn aangepast conform de bestaande rechten op grond van het bestemmingsplan Soest Zuid 1995. Zie onderstaand fragment van de verbeelding.



Conclusie:
De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal conform bovenstaande fragment worden aangepast

12. Menning-terrein

De situatie aan de westzijde van het appartementencomplex Thesaurierstaete is problematisch bij het plegen van groot en klein onderhoud. De gevel aan de westzijde is namelijk alleen te bereiken via de tuin van de burens op Seminariehof 8. Bij de herontwikkeling van het terrein van Menning kan de westzijde van het appartementencomplex misschien bereikt worden via de Schoutenkampweg of Korte Ossendam. Indiener verzoekt de gemeente hun probleem bij de toekomstige ontwikkeling van het Menning-terrein te betrekken.

Reactie gemeente:

Bovenstaande problematiek dient privaatrechtelijk te worden opgelost. De gemeente zal daarin geen

		rol vervullen. Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.
	Ronde 6 oktober 2011	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indiener zienswijze: De vve Thesaurierstaete vraagt nogmaals aan de gemeente om hun probleem bij de toekomstige ontwikkeling van het Menning-terrein te betrekken.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Op het verzoek van de vve Thesaurierstaete zal de gemeente niet ingaan. Het probleem dient civiel rechtelijk te worden opgelost.</p> <p>Conclusie: Er is geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen dan het gestelde in de Nota van Zienswijzen, namelijk bovenstaande problematiek dient privaatrechtelijk te worden opgelost. De gemeente zal daarin geen rol vervullen.</p>
17.	Van Lenneplan 25 A	<p>Indiener heeft een schetsplan ingediend inzake de bouw van een woning nabij het perceel Van Lenneplan 25. Indiener is bereid om de bebouwingmogelijkheden op het perceel Ferdinand Huycklaan in te leveren.</p> <p>Reactie gemeente: In het verleden heeft indiener bij herhaling diverse verzoeken ingediend en is het ook telkens door het college afgewezen. Er is geen aanleiding om thans een andersluidend standpunt in te nemen. In 2007 (zie B&W-besluit 359678): afwijzing van woning buiten rode contour. Strekking: gemeente vindt het een goed idee. Maar provincie wil niet meewerken, omdat er geen bestaande bebouwing wordt ingeleverd. De provincie zal daarin geen gewijzigde houding aannemen.</p> <p>Het huidige voorstel gaat uit van bebouwing en bijgebouwen BINNEN de rode contour, met doorkijk van 13m¹ ernaast en inleveren van bouwrechten aan de Ferd. Huycklaan 17. Dit zou betekenen dat de woonbestemming tussen Van Lenneplan en rode contour komt te liggen, en dat de rest van het perceel een bestemming ZONDER bouwmogelijkheden zou moeten krijgen. Het oprekken van de rode contour zal immers niet aan de orde zijn. Dat betekent dat de woning geen achtertuin kan krijgen, wat geen passende woonvorm is binnen deze landelijke omgeving. De overgang naar het achterliggende buitengebied krijgt hierdoor geen kwaliteit. Daarnaast is de provincie van mening dat het geen verbetering is als het agrarisch bedrijf op het perceel Ferdinand Huycklaan 17 verdwijnt. Die functie past juist in de omgeving.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen</p>

	<p>Ronde 6 oktober 2011</p>	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indieners zienswijze: Spreker benadrukt nogmaals zijn wens om op de betreffende locatie een woning te bouwen en refereert aan de positieve houding destijds van de gemeente.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Het college stemt in met het verzoek van inspreker, mits nadere afspraken worden gemaakt in de exploitatieovereenkomst. Onder andere over borging zichtlijn, uitsluiting realiseren van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) buiten de rode contour en het inleveren van de agrarische bebouwingmogelijkheden op het perceel Ferdinand Huycklaan 17.</p> <p>Conclusie: Aan het verzoek van inspreker wordt tegemoet gekomen. In de exploitatieovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt. Onder andere over borging zichtlijn, uitsluiting realiseren van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) buiten de rode contour en het inleveren van de agrarische bebouwingmogelijkheden op het perceel Ferdinand Huycklaan 17.</p>
<p>27.</p>	<p>Kerkstraat 11 B</p>	<p>Indieners maken bezwaar tegen de bestemmingswijziging van het perceel Kerkstraat 11 B (De Deel) van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'.</p> <p>Gebruik van Kerkstraat 11 B leidt tot overlast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geluid; - Bezoekers die parkeren op terreinen die daarvoor niet zijn aangewezen; - Onvoldoende toezicht op activiteiten. <p>Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft niet geoordeeld.</p> <p>Reactie gemeente: In 1972 is voor het perceel een bouwvergunning verleend voor het verbouwen en restaureren van 3 woningen exclusief de deel. Het perceel heeft thans de beschikking over slechts 2 woningen exclusief de deel. In 1982 is aan de Nederlandse Hervormde Kerk een bouwvergunning verleend voor het wijzigen van een expositieruimte in een wijkgebouw. Indien er sprake is van overlast en fout parkeren etc. dient de politie ingeschakeld te worden. Zolang de activiteiten plaatsvinden conform de vergunning is er geen aanleiding om toezicht te houden. Indien dit niet het geval zou zijn dan kan men een handhavingsverzoek indienen, zoals dat ook heeft plaatsgevonden. In overleg met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is de huidige bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Wonen met de specifieke functieaanduiding maatschappelijk/wijkgebouw'. Onder deze bestemming kan het huidige gebruik van de deel als wijkgebouw worden voortgezet en in de toekomst evt. worden omgezet in wonen.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt op grond van het bovenstaande aangepast. Voor het overige</p>

		ongegrond verklaren.
	Ronde 6 oktober 2011	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indieners zienswijze: Insprekers benadrukken de overlast die zij daar ondervinden en tekenen nogmaals bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van 'wonen' naar 'maatschappelijk'.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Thans hebben we te maken met een nieuwe wijze van bestemmen. Dit uit zich onder meer in de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden op een perceel zo dekkend mogelijk te maken. Zoals in de Nota van Zienswijzen reeds is aangeven stemt de RCE in met de voorgestelde bestemming 'Wonen met de specifieke functieaanduiding</p> <p>Conclusie: De bestemming van het perceel Kerkstraat 11 B wordt gewijzigd in 'Wonen met de specifieke functieaanduiding maatschappelijk/wijkgebouw. In de regels wordt in artikel 1 het begrip wijkgebouw nader gedefinieerd. De overige zienswijzen ongegrond verklaren.</p>
34.	Bartolottilaan 7 A	<p>Indiener wil op de plaats waar nu een berging staat, een carport realiseren op het perceel Bartolottilaan 7A.</p> <p>Reactie gemeente: In de bestemming Tuin (voorheen bestemming ALN) is (en was) het niet toegestaan om een carport te realiseren.</p> <p>Indiener vraagt of parkeren in de bestemming 'Tuin' mogelijk is.</p> <p>Reactie gemeente: In de bestemming Tuin wordt niet gesteld dat aldaar niet geparkeerd mag worden.</p> <p>Betrokkene wil dat de agrarische bestemming met landschappelijke - en natuurwetenschappelijke waarden (ALN) gewijzigd wordt in een tuinbestemming conform de tuinbestemming van het naastgelegen perceel Birkstraat 106.</p> <p>Reactie gemeente: Een groot deel van het perceel is gelegen buiten de rode contour. In verband met onderscheid stedelijk en landelijk gebied is dat gedeelte (gelegen buiten de rode contour) uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid gelaten. Gelet op het feit dat het verzoek betrekking heeft op het gedeelte dat gelegen</p>

		<p>is buiten het plangebied wordt het verzoek buiten behandeling gelaten.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren</p> <hr/> <p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indiener zienswijze: Indiener stelt dat zij van twee ambtenaren van de afdeling Dienstverlening/team Vergunningverlening en Handhaving de toezegging heeft gekregen om de bestaande berging te wijzigen in een carport.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Vanuit V&H is er geen enkele toezegging gedaan omtrent de realisatie van een carport op de plaats van de berging. Ter info nog het volgende. Naar aanleiding van een verzoek om handhaving onder andere met betrekking tot de gerealiseerde berging op het betreffende perceel is op 5 februari 2010 aan indiener zienswijze een 'vooraankondiging dwangsom' verzonden. De berging is namelijk gelegen binnen de ALN-bestemming (agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden). Aangezien de berging ten dienste staat aan het wonen en niet aan de ALN-bestemming is het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 44 van de Woningwet moet een aanvraag om een bouwvergunning worden geweigerd als het in strijd is met het bestemmingsplan. Het is dus niet mogelijk om de berging -door het alsnog verlenen van een bouwvergunning- te legaliseren. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid in voorbereiding is, heeft het team Vergunningverlening en Handhaving van de gemeente met indiener zienswijze de afspraak gemaakt dat het voornemen tot handhaving pas zal geschieden na vaststelling van het betreffende bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: Er is geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen dan het gestelde in de Nota van Zienswijzen, te weten: In de bestemming Tuin (voorheen bestemming ALN) is (en was) het niet toegestaan om een carport te realiseren.</p>
35.	Bartolottilaan 9	<p>De volgende argumenten worden aangedragen: Geen rekening gehouden met gewijzigde situatie sloop en nieuwe woning, bestemmingsplangrens is ten onrechte gewijzigd., gemeente beroept zich ten onrechte op het Nationaal landschap, berging inpassen, bouwvlak vergroten, bijgebouw planologisch inpassen en geleidelijke overgang, ontbreken bufferzone.</p> <p>Reactie gemeente: Zoals in het kader van de inspraak reeds is verwoord het volgende. De grootte van de bouwvlakken van beide percelen, zoals weergegeven in het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 is overgenomen in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid. Voor wat betreft de bestemming 'tuin' het volgende. In het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 zien we bij woonbestemmingen: een geel woonvlak met daarin een bouwvlak opgenomen. Thans hebben we te maken met een nieuwe wijze van bestemmen. Dit uit zich onder meer in de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te</p>

		<p>vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden op een perceel zo dekkend mogelijk te maken.</p> <p>Ten behoeve van de duidelijkheid over de begrenzing van het plangebied is de rode contour als grens aangehouden tussen het plangebied Soest Midden en Zuid en het plangebied landelijk gebied. Dat wil dus zeggen dat een gedeelte van de betreffende percelen welke is gelegen buiten de rode contour met de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN)' uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is gelaten. Het weggelaten gedeelte zal worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bestemming ALN in het bestemmingsplan Landelijk gebied beter tot zijn recht komt. Voorts heeft de provincie in het vooroverleg het volgende aangegeven. Het plangebied grenst aan het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland. De openheid is een kernkwaliteit van het nationaal landschap. Er zijn extra regels nodig vanwege de invloed van de aangrenzende bebouwing op het nationaal landschap. Een aantal percelen heeft nu alleen een agrarische bestemming, terwijl dit agrarisch landschappelijke waarden moeten zijn. Ook grenzen er woonpercelen aan het nationaal landschap. Deze bestemming biedt onvoldoende bescherming aan de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Een strook met tuinbestemming als buffer naar het open gebied is een optie. Gelet op de opmerkingen van de provincie, alsmede het gegeven dat de bestemming ALN in het bestemmingsplan Landelijk gebied beter tot zijn recht komt is gekozen om een gedeelte van de betreffende percelen met de bestemming ALN uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid te laten.</p> <p>Voor wat betreft de bestemming 'tuin' het volgende. In het bestemmingsplan Soest-Zuid 1995 zien we bij woonbestemmingen: een geel woonvlak met daarin een bouwvlak opgenomen. Thans hebben we te maken met een nieuwe wijze van bestemmen. Dit uit zich onder meer in de plicht om de landelijke Wro-standaarden toe passen. Hierdoor is de geldende bestemming nooit 1-op-1 te vertalen in het nieuwe plan, en wijzigen per definitie de ruimtelijke mogelijkheden op elk perceel. Uiteraard is wel getracht om de ruimtelijke mogelijkheden op een perceel zo dekkend mogelijk te maken.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond verklaren</p>
	<p>Ronde 6 oktober 2011</p>	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indiener zienswijze: Indiener kan zich niet vinden in de nieuwe bestemmingsplangrenzen, een gedeelte van zijn perceel is namelijk uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid weggelaten. Voorts verwijt hij de gemeente dat zij het verhaal van de commissie bezwaarschriften van 5 juni 2010 niet 1-op-1 heeft overgenomen.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Gelet op de opmerkingen van de provincie, alsmede het gegeven dat de bestemming ALN in het bestemmingsplan Landelijk gebied beter tot haar recht komt is gekozen om een gedeelte van het perceel met de bestemming ALN uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid te laten. In het advies d.d. 5 juni 2010 van de Commissie bezwaarschriften staat het volgende. <i>'De cie. adviseert om in heroverweging het betreden besluit te herroepen en daarvoor in de plaats te besluiten om de stal</i></p>

		<p><i>te gedogen (middels een gedoogbesluit). De cie. adviseert daarbij wel om een voorwaarde op te nemen dat het niet is toegestaan om (vergunningsvrij) nog een bijgebouw te plaatsen op het erf. Tot slot kan de cie. zich voorstellen dat het college aan de gemeenteraad voorstelt om deze voorwaardelijke gedoogsituatie in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan planologisch in te passen, zodat de planologische strijdigheid wordt opgeheven..'</i> Gesteld moet worden dat de laatste zin van de cie. een vrijblijvend advies is en dat wij als college daaraan niet zijn gehouden. Overigens dient hierbij nog opgemerkt te worden dat deze gedoogsituatie (stal) gelegen is in het gedeelte met de bestemming ALN, dat uit het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is gelaten en daarom buiten behandeling dient te worden gelaten.</p> <p>Conclusie: Er is geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen dan het gestelde in de Nota van Zienswijzen, te weten: zienswijze ongegrond verklaren</p>
38.	Schoutenkampweg 29	<p>-Indiener verzoekt om op het perceel Schoutenkampweg 29 de bestemming 'Bedrijfshal voor bedrijfsopslag algemeen, voertuigen en rollend materiaal"op te nemen.</p> <p>Reactie gemeente: Op grond van het overgangsrecht krijgt het perceel de bestemming Verkeer met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - garageboxen (sba-gb) en voor een gedeelte de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijfsmatige opslag (sb-bop).</p> <p>-Indiener maakt bezwaar tegen de thans opgenomen bestemming 'Verkeer' t.b.v. zijn inrit en erf. Betrokkene verzoekt om de bestemming van zijn inrit en erf te wijzigen in de bestemming 'Erf'.</p> <p>Reactie gemeente: In het huidige bestemmingsplan heeft de inrit en erf ook de bestemming Verkeer. Er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen in Erf, omdat indiener dan ook meer bebouwingsmogelijkheden krijgt.</p> <p>Conclusie: De bestemming Verkeer wordt op de verbeelding aangepast, voor het overige ongegrond.</p>
	Ronde 6 oktober 2011	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indiener zienswijze: Indiener is van mening dat het niet juist is dat op zijn eigendom (inrit en erf) de bestemming Verkeer rust.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Zoals in de Nota van Zienswijzen al is aangegeven hebben de inrit en erf in het huidige</p>

		<p>bestemmingsplan ook de bestemming Verkeer. Er is geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen in Erf, zoals indiener dat graag wil, omdat indiener dan ook meer bebouwingmogelijkheden krijgt.</p> <p>Conclusie: Er is geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen dan het gestelde in de Nota van Zienswijzen te weten: de bestemming Verkeer wordt op de verbeelding aangepast, voor het overige ongegrond.</p>
41.	Kerkstraat 56-58 (Wro-zone wijzigingsgebied 6)	<p>-De bouw van een appartementencomplex met 25 appartementen past niet binnen de Structuurvisie 2009-2030.</p> <p>Reactie gemeente: In de structuurvisie is het betreffende perceel aangemerkt als een ontwikkellocatie. Voor wat betreft het aantal te realiseren woningen is daarbij een schatting gemaakt. Voornoemd aantal is geen absoluut gegeven.</p> <p>-Er is onduidelijkheid over de afstand tussen het op te richten gebouw aan de Kerkstraat en het gebouw aan de Eng-Zijde. Eerder was dit op 20 m gesteld en nu op 19m. - Bij bepaling van de nokhoogte binnen 50 meter van de grens van de Eng zou rekening moeten worden gehouden met beeldkwaliteit en panoramisch inzicht. -De hoogte van het bouwwerk zou hoger zijn dan het hoogste punt van de Eng.</p> <p>Reactie gemeente: Bovenstaande punten hebben betrekking op de zichtlijn naar de Eng toe. Voor de herontwikkeling van het perceel is dat een belangrijke voorwaarde. Om dat te kunnen waarborgen is de afstand tot de nieuw te bouwen gebouwen met een meter verkleind. Voorts zal de hoogte van het bouwwerk niet hoger zijn dan het hoogste punt van de Eng. De in artikel 32.9 (Wro-zone wijzigingsgebied 6 onder punt d) genoemde hoogte (50% van het bouwwerk mag een hoogte hebben van 13 meter) is abusievelijk blijven staan.</p> <p>Conclusie: Zienswijze ongegrond verklaren en de bepaling in artikel 32.9 onder punt d wordt weggelaten.</p>
	Ronde 6 oktober 2011	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indieners zienswijze: Vrienden Soester Eng</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De gebruikte terminologie is fout. Zichtlijn is vanuit de Eng en niet omgekeerd; 2. Hoogtebetoog klopt niet Hoogte appartementencomplex boven NAP is hoger dan hoogste punt van de Zuidelijke Eng; 3. 13 m is al te hoog om panoramische vergezichten te garanderen; 4. Voor een zone van 50 meter breed vanaf de grens met bestemmingsplangebied De Eng de bouwhoogte te beperken tot 7 meter.

		<p>VVE De Zoester Engh Parkeerproblemen dreigen nu inpandig parkeren niet meer kan. Aantal woningen is meer dan in de Structuurvisie is aangegeven. Planschade.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Zienswijze van Vrienden Soester Eng wordt deels gegrond verklaard. Gelet op de bestaande bebouwing in de betreffende zone is een beperking van de bouwhoogte tot 7 meter niet reëel. De randvoorwaarden zoals gesteld in Wro-zone – wijzigingsgebied 6 zullen echter worden aangepast. Het aantal woningen dient maximaal 20 te bedragen. Aan de in de Nota Parkeernormen en parkeerfonds vastgelegde parkeernormen dient te worden voldaan. Voor planschade kan een ieder die door de planologische maatregel wordt benadeeld een verzoek indienen bij de gemeente.</p> <p>Conclusie: Zienswijze van Vrienden Soester Eng gegrond verklaren met uitzondering van beperking bouwhoogte tot 7 meter, de overige zienswijzen ongegrond verklaren. De randvoorwaarden Wro-zone wijzigingsgebied 6 (Kerkstraat 56-58) aanpassen, zoals hieronder is weergegeven:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Het toestaan van de bouw van maximaal 20 woningen; b. Het gebied dient als een geheel ontwikkeld te worden; c. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter ten opzichte van aansluitend afgewerkt terrein, teneinde de zichtlijn vanuit de Eng te waarborgen; d. In het gebied zijn woningen van de volgende categorieën mogelijk: <ol style="list-style-type: none"> 1. gestapeld; e. het gebied dient minimaal 40% betaalbare woningen te bevatten; f. tussen twee niet aaneengebouwde bouwwerken mag de afstand van elk van de bouwwerken niet minder bedragen dan hierna is aangegeven: <ol style="list-style-type: none"> 1. de afstand tussen de bestaande bebouwing op het perceel Kerkstraat 60-62 en de nieuw te realiseren bebouwing op het perceel Kerkstraat 56-58 moet minimaal 7 meter breed zijn; 2. de afstand tussen het nieuw te realiseren bouwblok aan de Kerkstraat en het nieuw te realiseren bouwblok aan de Engzijde op het perceel Kerkstraat 56-58 moet minimaal 19 meter zijn; g. de verkeersontsluiting dient aan te sluiten op de verbindingen in de omgeving; h. aan de in de Nota Parkeernormen en Parkeerfonds vastgelegde parkeernormen dient te worden voldaan; i. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien; j. middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat; k. alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan.
--	--	--

47.	Kerkpad ZZ 5 en 7	<p>Voor beide percelen de huidige bestemming GB-B opnemen. De bouwvlakken zijn beperkt en moeten worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan. Verplicht parkeren zou niet mogelijk zijn.</p> <p>Reactie gemeente: De bestemming GB-B komt in de huidige standaardisering van bestemmingsplannen niet meer voor. Thans rust op het perceel de bestemming Wonen met functieaanduiding Kantoor en is conform bestaand bebouwingsoppervlakte aangepast. Het perceel aan de Lange Brinkweg 34 A behoort niet meer bij dezelfde eigenaar en heeft de bestemming Kantoor gekregen. Parkeren in de bestemming Tuin is toegestaan.</p> <p>Conclusie: de verbeelding wordt aangepast, voor het overige is de zienswijze ongegrond.</p>
	Ronde 6 oktober 2011	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indieners zienswijze: Indiener betoogt dat hij nieuwe eigenaar is en geen berging kan plaatsen.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Op de locatie waar thans een bouwvallig theehuisje is gepositioneerd wordt aan eigenaar de gelegenheid geboden om een berging te realiseren. Overleg terzake heeft plaatsgevonden en inspreker gaat akkoord met het voorgestelde.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt aangepast conform het hiervoor gestelde.</p>

Nagekomen stukken:

29.	Bartolottilaan 2	<p>-Betrokkene is van mening dat de kadastrale grens tussen zijn perceel Bartolottilaan 2 en het perceel Birkstraat 104 niet juist op de verbeelding is ingetekend.</p> <p>Reactie gemeente: Zoals in de Nota van Inspraak al is aangegeven zijn de erfgrenzen juist ingetekend</p> <p>-Indiener bestrijdt dat het priefel op zijn perceel een illegale status heeft. Betrokkene stelt namelijk dat het priefel al meer dan 45 jaar op de huidige situatie staat. De juridische situatie behoort naar de toen</p>
-----	------------------	---

		<p>geldende regels te worden beoordeeld. Voorts speelt de verjaring thans een rol.</p> <p>Reactie gemeente: In 1950 is bouwvergunning verleend voor een tuinhuisje. Er is geen vergunning verleend voor een prieel. Cluster vergunning en handhaving is thans nog bezig met het onderzoek.</p> <p>-Tussen indiener en de eigenaar van het perceel Birkstraat 104 loopt nog een rechtszaak over de garage gelegen op het perceel Birkstraat 104. Betrokkene verzoekt een voorbehoud te maken over de legaliteit van de garage.</p> <p>Reactie gemeente: Er is bouwvergunning verleend voor de bouw van de garage. Een voorbehoud maken is daarom niet van toepassing.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
	Ronde 6 oktober 2011	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indiener zienswijze: Inspreker verzoekt haar zienswijze over de perceelsgrens met Birkstraat 104 uit de bestemmingsplanprocedure te halen. Voorts geeft zij aan dat de verleende bouwvergunning ten behoeve van de bouw van een garage ten aanzien Bvan irkstraat 104 geen wenselijke zaak is.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Uit nader onderzoek is gebleken dat het prieel op grond van het overgangsrecht gelegaliseerd dient te worden. Het prieel zal op de verbeelding nader worden aangeduid.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt conform het bovenstaande aangepast.</p>

19	Stationsweg nabij nr. 13 (Wro-zone wijzigingsgebied 5) en Stationsweg nr. 18	<p>Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat in de toekomst binnen wijzigingsgebied 5 kan worden gebouwd. De omgeving van Station Soest zou beschermd moeten worden door bestemmingen niet te wijzigen. De indiener geeft verder aan: 'als u dergelijke bebouwing mogelijk maakt, zijn wij van mening dat dit op basis van gelijke monniken gelijke kappen en dus gelijke rechten tussen burgers onderling ook in de tuin naast het stationsgebouw mogelijk zou moeten worden.'</p> <p>Reactie gemeente: Station Soest is een rijksmonument. Het ligt echter niet binnen een beschermd dorpsgezicht, waarmee</p>
-----------	--	--

		<p>de omgeving van het document dus niet een specifieke waarde wordt toegedicht, het gaat specifiek om de waarde van het gebouw zelf. In dit gebied tussen de Torenstraat en Stationsweg zijn al woningen aanwezig, waar de extra woningen goed bij aansluiten. Er is voldoende afstand tot de nieuwe woningen om het monument goed tot zijn recht te laten komen.</p> <p>Er is echter verschil tussen beide locaties. Het wijzigingsgebied tegenover indiener bevindt zich in de zone van zowel de spoorlijn als de Torenstraat. De geluidbelasting t.g.v. de Torenstraat is niet zo hoog dat geen hogere grenswaarde kan worden afgegeven. De woningen ondervinden aan de zijde die geluidluw moet zijn een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van het treinverkeer.</p> <p>Woningbouw op deze locatie is op basis van de huidige kennis mogelijk. In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat onderzoek (spoorlawaai) moet worden gedaan. Voor de locatie van indiener ligt de situatie anders. Als hier woningen worden gerealiseerd, wordt naar verwachting zowel de voorkeursgrenswaarde voor de spoorlijn als die voor de Torenstraat overschreden. De verwachting is daarom dat het niet mogelijk is ten minste één geluidluwe zijde te realiseren, waardoor woningbouw hier niet mogelijk is.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond.</p>
	<p>Ronde 6 oktober 2011</p>	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indieners zienswijze: Indiener is van mening dat de bebouwingsdichtheid en toegestane bouwmassa wordt teruggebracht omdat er anders op een beperkt perceel grond teveel woningen worden gerealiseerd. Vorst is indiener van oordeel dat als de gemeente dergelijke bebouwing mogelijk maakt, zij betrokkene van mening dat dit op basis van gelijke monniken gelijke kappen en dus gelijke rechten tussen burgers onderling ook in de tuin naast zijn stationsgebouw mogelijk zou moeten worden.'</p> <p>Gemeentelijke reactie: Voor wat betreft Wro-zone wijzigingsgebied 5 (Stationsweg nabij nr. 13) het volgende. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ruimtelijk aanvaardbaar om in het gebied maximaal 3 woningen met de daarbij genoemde goot/nokhoogte te bouwen, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden op zijn eigen perceel het volgende. Het is niet uitgesloten dat indiener gelijk heeft inzake het realiseren van tenminste één geluidluwe zijde. Met patiowoningen is het mogelijk een geluidluwe zijde te realiseren. Wellicht zijn ook andere woningtypes mogelijk. Maar dat moet nog blijken uit het aan te leveren akoestisch onderzoek door initiatiefnemer. Overigens dient hierbij nog het volgende te worden opgemerkt. Een geluidluwe gevel is een eis die wordt opgenomen in de hogere grenswaarde beschikking, op basis van de Nota geluidbeleid. Geluidluw heeft niets met de geluidwering van de gevels te maken, maar met de geluidbelasting óp de gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel met een geluidbelasting van maximaal 48 dB t.g.v. wegverkeerslawaai en 55 dB t.g.v. railverkeerslawaai. Ondanks het voorafgaande is woningbouw op het perceel van indiener vanuit stedenbouwkundig en monumentaal opzicht niet acceptabel.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze over Wro-zone wijzigingsgebied 5 dient ongegrond te worden verklaard. Voor</p>

		wat betreft de bebouwingmogelijkheden op zijn eigen perceel dient de zienswijze eveneens ongegrond te worden verklaard.
--	--	---

27.	Kerkstraat 11 B	<p>Indieners maken bezwaar tegen de bestemmingswijziging van het perceel Kerkstraat 11B (De Deel) van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'.</p> <p>Gebruik van Kerkstraat 11 B leidt tot overlast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geluid; - Bezoekers die parkeren op terreinen die daarvoor niet zijn aangewezen; - Onvoldoende toezicht op activiteiten. <p>Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft niet geoordeeld.</p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>In 1972 is voor het perceel een bouwvergunning verleend voor het verbouwen en restaureren van 3 woningen exclusief de deel. Het perceel heeft thans de beschikking over slechts 2 woningen exclusief de deel. In 1982 is aan de Nederlandse Hervormde Kerk een bouwvergunning verleend voor het wijzigen van een expositieruimte in een wijkgebouw. Indien er sprake is van overlast en fout parkeren etc. dient de politie ingeschakeld te worden. Zolang de activiteiten plaatsvinden conform de vergunning is er geen aanleiding om toezicht te houden. Indien dit niet het geval zou zijn dan kan men een handhavingsverzoek indienen, zoals dat ook heeft plaatsgevonden. In overleg met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is de huidige bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Wonen met de specifieke functieaanduiding maatschappelijk/wijkgebouw'. Onder deze bestemming kan het huidige gebruik van de deel als wijkgebouw worden voortgezet en in de toekomst evt. worden omgezet in wonen.</p> <p>Conclusie: De verbeelding wordt op grond van het bovenstaande aangepast. Voor het overige ongegrond verklaren</p>
	Ronde 6 oktober 2011	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p><i>Toelichting indieners zienswijze:</i> Zie hiervoor, zienswijze nr. 47 (Kerkstraat 11B)</p>

30.	Kerkpad NZ 45	<p>-Gelet op de grote oppervlakte van het perceel is indiener van mening dat het bouwvlak te klein is. Betrokkene refereert naar soortgelijke percelen Kerkpad NZ 45 en 47. Het perceel heeft 2 voorkanten, officiële Kerkpad NZ kant en aan de Oude Raadhuisstraat (met ingang) en dus ook 2 achterkanten. Bij een vergelijkbaar pand (Kerkpad NZ 47) is het bestemmingsvlak Wonen aan beide achterzijden over de gehele breedte bestemmingsvlak wonen getekend.</p> <p>Reactie gemeente:</p>
------------	---------------	--

		<p>vergroten bouwvlak: In 2001 is een bouwvergunning verleend voor een nieuwe woning aan de Lange Brinkweg 20 A. Uit bijbehorende tekening wordt duidelijk dat bebouwing aan Kerkpad NZ 45 wordt gesloopt in ruil voor het nieuw te bouwen woonhuis. In het vigerende bestemmingsplan is nog het oude bouwvlak Kerkpad NZ 45 opgenomen (dus inclusief nu gesloopte bebouwing) en de nieuwe woning Lange Brinkweg niet bestemd.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze afspraak door het bouwvlak te beperken tot de woningen Kerkpad NZ 45 en Lange Brinkweg 20a. De voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak maakt dat de woning een stuk breder wordt, wat niet past binnen de overige bebouwing aan het Kerkpad.</p> <p>Vergroten bestemmingsvlak wonen: de opmerking dat voorheen aan de zijde van de Raadhuisstraat bebouwing heeft gestaan doet niet ter zake; bij de genoemde vergunning uit 2001 is overeengekomen dat deze bebouwing zou worden gesloopt. Van uitbreidingsvlak 1 kan daarom geen sprake zijn. Ook uitbreidingsvlak 2 stuit op bezwaren: de grens van het huidige bestemmingsvlak ligt in het verlengde van de gevel van Lange Brinkweg 20a. Door de bestemmingsgrens op te rekken, kunnen bijgebouwen worden geplaatst in een zone voor deze grens. Dit is stedenbouwkundig ongewenst.</p> <p>-Artikel 20 2.3 lid c klopt redactioneel niet.</p> <p>Reactie gemeente: Artikel 20 2.3 lid c wordt aangepast.</p> <p>-Op de verbeelding is de aanduiding zwembad opgenomen. Op het perceel is er geen zwembad, alleen een vijver.</p> <p>Reactie gemeente: De aanduiding zwembad wordt verwijderd.</p> <p>Conclusie: De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan wordt aangepast, de aanduiding zwembad zal namelijk worden verwijderd. In de regels zal artikel 20 2.3 lid c worden aangepast. De overige verzoeken worden niet gehonoreerd.</p>
	<p>Ronde 6 oktober 2011</p>	<p>Ronde 6 oktober 2011</p> <p>Toelichting indiener zienswijze: Indiener stelt dat er sprake is van rechtsongelijkheid. De gemeente meet met twee maten, omdat voor het perceel Kerkpad NZ 47 juist meer bebouwingmogelijkheden zijn toegekend. Indiener verzoekt om de conceptreactie aan te passen en het bestemmingsvlak wonen/bouwvlak op zijn perceel op dezelfde manier toe te passen als op het perceel Kerkpad NZ 47.</p> <p>Gemeentelijke reactie: De vergelijking met het perceel Kerkpad NZ 47 gaat niet op. Voor het perceel Kerkpad NZ 47 worden de bestaande rechten gehandhaafd zoals weergegeven in het huidige bestemmingsplan. Voor het perceel</p>

		<p>van indiener zienswijze is ook dezelfde systematiek toegepast. Het perceel van indiener is echter gesplitst, waardoor de bebouwingmogelijkheden voor het perceel daardoor ook minder zijn geworden. Bij een splitsing van een perceel kan en mag het niet zo zijn dat de nieuwe eigenaar meer bebouwingmogelijkheden krijgt.</p> <p>Conclusie: Het gestelde in de Nota van Zienswijzen wordt gehandhaafd.</p>
--	--	---

Verzoek om realisatie van zwembad in tuin mogelijk te maken (buiten de termijn van tervisielegging ontwerpbestemmingsplan).

	Zwembad in tuin	<p>Verzoeker wil graag in het bestemmingsplan de mogelijkheid van het realiseren van een zwembad in tuin opgenomen zien.</p> <p>Gemeentelijke reactie In de regels is het uitsluitend toegestaan om een zwembad in de woonbestemming te realiseren op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.</p> <p>Conclusie: Indiener wordt in het kader van afhandeling van het schetsplan nader geïnformeerd.</p>
--	-----------------	---

Overige vragen die door de raadsleden zijn gesteld:

Zonnepanelen

46.	Algemene zienswijze over energie	<p>Meer mogelijkheden in de regels voor het plaatsen van zonnecollectoren/panelen. Dit past binnen het Gemeentelijk duurzaamheids plan</p> <p>Reactie gemeente: Niet noodzakelijk i.v.m. vergunningsvrij bouwen. Voor een zonnepaneel voor de opwekking van elektriciteit of een zonnecollector voor warmteopwekking hoeft in veel gevallen geen vergunning te worden aangevraagd. Het kan vergunningvrij geplaatst worden. De zonnepanelen of zonnecollectoren zijn vergunningsvrij te bouwen indien ze aan de volgende spelregels voldoen: -Zonnepaneel of zonnecollector geplaatst op een dak; -De zonnepanelen en zonnecollector installatie (denk aan bijvoorbeeld een opslagvat) moet één geheel</p>
------------	----------------------------------	--

		<p>vormen, anders moet de installatie binnen in een pand geplaatst worden. De panelen mogen uiteraard op het dak.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Geplaatst op een schuin dak mogen de zonnepanelen of zonnecollector niet uit steken. De panelen moeten op of in het dakvlak geplaatst worden. -Is de zonnecollector of zonnepaneel geplaatst op een plat dak dan moet de afstand tot de dakrand net zo groot zijn als de hoogte van het zonnepaneel of de zonnecollector. Is de hoogte bijvoorbeeld 50 centimeter dan moet de afstand tot aan de dakrand minimaal 50 cm zijn. -Niet op een monument of beschermd stads of dorpsgezicht. <p>Conclusie: Zienswijze ongegrond verklaren</p>
	<p>Ronde 6 oktober 2011</p>	<p>Ronde 6 oktober 2011:</p> <p>Toelichting: De heer Zeegers (GL) gaf aan om de vergunningsplicht in relatie tot hoogte bouwwerken nogmaals goed te toetsen.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Voor wat betreft collectoren het volgende. Als deze vergunningplichtig zijn, moeten deze gezien worden als een "ander bouwwerk" en dan zijn ze al snel in strijd met de maximale hoogtes voor dergelijke bouwwerken (meestal 2 m¹).</p> <p>De afgelopen tijd zijn er een paar aanvragen geweest voor het plaatsen van zo'n collector op een plat dak. Dit was in beide gevallen naar aanleiding van een verzoek om handhaving. De burens zijn vaak minder gecharmeerd van een grote, niet erg fraaie, collector op of nabij de erfscheiding.</p> <p>In die gevallen is er vanuit stedenbouw aangegeven dat de plaatsing stedenbouwkundig acceptabel was wanneer de collector binnen het maximale volume van het bijgebouw/de uitbouw zou vallen (zet er op de maximale goothoogte een denkbeeldig dak op waar de collector niet mag uitsteken). Daarnaast kijkt de welstand ook kritisch naar dergelijke bouwwerken.</p> <p>Het opnemen van regels voor dergelijke bouwwerken dient ons inziens plaats te vinden in het nog op te stellen afwijkingenbeleid. Als we een maximale maat opnemen voor bouwwerken, die in het oog springen, dan zouden we vooruitlopen op dit beleid. Daarnaast zou het best zo kunnen zijn dat de vergunningvrije mogelijkheden voor collectoren verruimd worden in de toekomst.</p> <p>Conclusie: Het gestelde in de Nota van Zienswijzen blijft gehandhaafd.</p>
	<p>Bebouwing Staringlaan</p>	<p>Toelichting: De raad heeft vragen gesteld over het terrein Staringlaan.</p>

		<p>Gemeentelijke reactie: De huidige bestemming Sport" met functieaanduiding 'Speelvoorzieningen' handhaven in het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid. Er is echter geen bezwaar om een gesprek aan te gaan met O&B Vastgoed en aan te geven dat de gemeente over zal gaan tot 'kale' verkoop van de grond, dat wil zeggen zonder daaraan specifieke bebouwingseisen te stellen. Door géén specifieke eisen te stellen die haar publiekrechtelijke bevoegdheden te buiten gaan ontkomt de gemeente in ieder geval aan een aanbestedingsplicht. Worden toch bebouwingseisen gekoppeld aan de grondverkoop die niet gebaseerd zijn op de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente, dan loopt de gemeente het risico dat de grondverkoop als aanbestedingsplichtige opdracht wordt aangemerkt.</p> <p>Conclusie: Huidige bestemming Sport" met functieaanduiding 'Speelvoorzieningen' in bp Soest Midden en Zuid handhaven. In overleg treden met O&B Vastgoed over de herontwikkeling van het terrein Staringlaan.</p>
--	--	--

Overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

Bijgaand treft u aan een opsomming van de ambtshalve wijzigingen in het kader van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid.

Verbeelding:

1. Voor wat betreft de ondergrond wordt thans gebruik gemaakt van de laatste versie van de GBKN en de kadastrale kaart (april 2011) met als gevolg een aantal ondergeschikte wijzigingen op de verbeelding:
 - o de contouren van de bestemmingen (zoals Wonen, Tuin en Verkeer) zijn aangepast;
 - o de bouwvlakken zijn aangepast;
 - o alle bijgebouwen buiten de bestemming Wonen hebben de bouwaanduiding bijgebouw gekregen.
2. Naar aanleiding van de vaststelling van de archeologische beleidsadvieskaart zijn de archeologische dubbelbestemmingen deels aangepast
3. De naamgeving van de bestemmingen Groen 1 en 2 is respectievelijk gewijzigd in Groen – Hoofdstructuur en Groen - Wijkstructuur;
4. De bestaande onoverdekte zwembaden in de bestemming Tuin hebben de specifieke bouwaanduiding 'onoverdekt zwembad' gekregen;
5. In het vigerend bestemmingsplan zijn de bestaande bijgebouwen achter het perceel Soesterbergsestraat 57-59 gepositioneerd buiten het bouwvlak. Thans zijn deze bestaande bijgebouwen en de daarbij behorende hoogtes binnen het bouwvlak opgenomen;
6. De Wro-zone wijzigingsgebieden 1, 7 en 9 zijn thans bij recht opgenomen op de verbeelding.
7. De percelen Middelwijkstraat 23 en 36 en Steenhoffstraat 67 hebben de functieaanduiding Wonen gekregen conform de bestaande rechten uit het vigerend bestemmingsplan;
8. De bijgebouwen behorende bij de percelen Steenhoffstraat 45, 47 en 55 en Kerkplein 4 zijn thans opgenomen binnen de bouwvlakken;
9. Voor het perceel Kerkpad ZZ 95 A is het bouwvlak conform vigerend bestemmingsplan gewijzigd;
10. De hooischuur behorende bij het perceel Lange Brinkweg 104 is thans binnen de bestemming Wonen opgenomen;
11. Voor de percelen Stationsweg 4 en 6 met als bestemming Bedrijf en Wonen zijn de bestemmingsgrenzen conform het vigerend plan gewijzigd;
12. Voor het perceel Lange Brinkweg 6 is het bijgebouw binnen de bestemming Wonen opgenomen;

13. Voor de percelen Kerkpad NZ 35 en 20 zijn de betreffende uitbouwen binnen de bestemming Wonen opgenomen;
14. Aanvulling op de gemeentelijke - en rijksmonumenten (zoals de begraafplaats en waterpomp bij de Eemstraat).
15. Voor het perceel Birkstraat 48 is de Tuin/Woonbestemming aangepast conform de Tuin/Woonbestemming van de achtergelegen woningen (De Binnentuin);
16. Voor de percelen Kerkpad ZZ 41 en 43 zijn de betreffende uitbouwen in de bestemming Wonen opgenomen;
17. De bestemming Wonen betreffende de percelen Sparrenlaan 1, 3 en 5 is aangepast conform bestaande rechten uit vigerend plan;
18. Voor het perceel Lange Brinkweg 65 is in de bedrijfsbestemming de Bedrijfswoning opgenomen en de specifieke functieaanduiding Opslag en Educatie conform de overeenkomst uit 1994.
19. Voor het bouwvlak van stationsgebouw Soestdijk is de bestemming 'Gemengd' met uitzondering van wonen van toepassing en wordt de functieaanduiding 'Horeca' toegevoegd.
20. Bij de bestemming 'Gemengd' is detailhandel alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel'.

Toelichting:

1. Naar aanleiding van de vaststelling van de archeologische beleidsadvieskaart is het archeologiegedeelte aangepast;
2. Op blz. 33 en 55 van de toelichting wordt verwezen naar ontwikkellocaties, die thans niet meer aan de orde zijn ('t Geitewitje en Staringlaan). Deze teksten worden weggelaten.
3. De Wro-zone wijzigingsgebieden op blz. 32 en het daarbij behorende kaartje op blz. 33 worden aangepast;
4. Op blz. 28 en 29 wordt de tekst van het gedeelte betreffende Monumenten en beschermd dorpsgezicht etc. gecorrigeerd/aangevuld en gewijzigd,

Regels:

1. Ondergeschikte aanpassing regels in verband met de Wabo;
2. De bestemming Wonen wordt aangepast conform de laatste standaardregels;
3. Aanpassing Wro-zone wijzigingsgebieden.
4. Voor de locatie Vosseveld (Wro-zone wijzigingsgebied 11) dient het volgende te worden gewijzigd: bebouwingspercentage van 58% naar 61%. De bouwhoogte dient gesteld te worden op 3,5 meter en ten behoeve van de 4 woonkamers 4.6 meter.

MEMO

Aan: Wethouder RO, de heer H. Witte
Van: Ferry Supusepa
Betreft: Kerkstraat 11 B - De Deel (Kerk versus mevrouw Workum)
Datum: 14 december 2011

Ik verwijs kortheidshalve naar de bijgevoegde uitspraak van de rechtbank in Utrecht over een vergelijkbare kwestie bij de St. Aegtenkapel in Amersfoort (zie bijlage I). Daarin valt te lezen, dat de rechter het vrijstellingsbesluit van de gemeente Amersfoort ten aanzien van bepaalde activiteiten (in afwijking van het bestemmingsplan) te onduidelijk en te vaag vond geformuleerd. Daarom is het vrijstellingsbesluit vernietigd. Zie daartoe rechtsoverweging 2.9, waarin de rechtbank overweegt:

"Verweerder heeft de vrijstelling evenwel verleend voor niet nader geconcretiseerde commerciële activiteiten. Daaronder kan een veelheid van verschillende, door de Flnt ook niet beoogde, activiteiten worden geschaard. Het had op de weg van verweerder (de gemeente (FS) gelegen om, ook met het oog op de belangen van omwonenden van de St.Aegtenkapel, die van de door het bestemmingsplan toegestane culturele activiteiten al de nodige hinder ondervinden, zich de moeite te getroosten om aan de beoogde mogelijke commerciële activiteiten een concrete invulling te geven, zodat de te maken belangenafweging ook in dat licht kon worden vormgegeven en gemotiveerd en zodat voor een ieder duidelijk zou zijn concrete vormen van gebruik van de kapel - in afwijking van het bestemmingsplan - beoordeeld naar de ruimtelijke effecten ervan door verweerder als acceptabel wordt gezien. Dat dit is nagelaten acht de rechtbank onvoldoende zorgvuldig. Om deze reden komt het bestreden besluit voor vernietiging in aanmerking."

Iets soortgelijks doet zich thans ook hiervoor:

Uw college heeft bij beschikking van 20 juli 1982 aan de Nederlands Hervormde Kerkvoogdij Soest een bouwvergunning/vrijstelling verleend voor het wijzigen van een expositieruimte in een wijkgebouw (zie bijlage II). Op de bijbehorende tekening is de ruimte benoemd als ontmoetingsruimte, waarbij verder is aangegeven de entree, de garderobe, de nieuwe trap, de toiletgroep alsmede de 'koffiezetkeuken'

Het perceel is gelegen in bestemmingsplan 'Kerkebuurt' en is hierin aangewezen als 'erf' behorende bij de bestemming 'eengezinshuizen categorie EO' (art. 4).

Om onduidelijke redenen is de verleende bouwvergunning uit 1973, waarin de Deel werd vergund, evenals de verleende bouwvergunning/vrijstelling uit 1982 tot wijziging van het gebruik van de Deel niet meegenomen in het bestemmingsplan "Kerkebuurt" uit 1990.

Voor wat betreft de verleende bouwvergunning/vrijstelling voor het gebruik van de Deel als wijkgebouw is helaas niet beschreven wat daaronder nu precies valt. Zo is ook de wijziging van het gebruik als wijkgebouw aan omwonenden gevraagd of zij daarmee akkoord waren. Dit akkoord is gegeven onder de uitdrukkelijke voorwaarde, dat aan de omwonenden geen overlast zal worden bezorgd (zie bijlage III, notariële akte onder punt 10 + ondertekening buurtbewoners). Aan deze voorwaarde wordt al minstens twee decennia lang niet voldaan, zonder dat de gemeente adequaat actie heeft genomen. Voorts is daarbij ook geen enkele aandacht besteed aan kwesties als parkeren, geluidsoverlast, en sowieso de vraag: hoe verhouden al die verschillende functies zich binnen dat ene pand?

De "oude" vrijstelling zou de toets der kritiek bij de rechter niet hebben doorstaan, indien daarover toen geprocedeerd was. Het resultaat van dit rammelende vrijstellingsbesluit is inmiddels veel discussies, handhavingsprocedures en gerechtelijke procedures.

Op basis van de verleende bouwvergunning/vrijstelling tot wijziging gebruik als wijkgebouw is in het ontwerpbestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" op het betreffende perceel de bestemming Wonen met een specifieke functieaanduiding Maatschappelijk/Wijkgebouw neergelegd. Thans dreigt met het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" dezelfde fout te worden gemaakt als door de gemeente Amersfoort, waarbij aan parkeren, geluidsoverlast en dergelijke in het kader van het bestemmingsplan weinig, althans niet in voldoende mate, aandacht is geschonken.

Gelet op de uitspraak van de rechtbank acht ik de kans groot dat wanneer mevrouw Workum beroep zal instellen bij de Raad van State wij als gemeente onderuit zullen gaan. Met andere woorden, de ruimtelijke effecten van de bestemming "Wonen met specifieke functieaanduiding maatschappelijk/wijkgebouw" op het perceel Kerkstraat 11 B is niet, althans niet in voldoende mate onderbouwd en derhalve onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig.

Advies: de bestemming van het perceel Kerkstraat 11B te wijzigen naar Wonen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening komt de bestemming "Wonen" voor het complex Kerkstraat 11, 11 A en 11 B beter tot zijn recht. De kerk zou dan op grond van het overgangsrecht nog steeds gebruik mogen maken van de Deel als wijkgebouw, waarbij wij als gemeente de vrijstelling van 1982 echter nader moeten gaan concretiseren.