

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Nieuweweg 2C

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtelijke wijzigingen.....	9
4. Overzicht van wijzigingen	9

Bijlagen

1. Zienswijze Anoniem

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C heeft vanaf van 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021 ter inzage gelegen. Het plan maakt het voor initiatiefnemer mogelijk om op het perceel naast zijn woning aan de Nieuweweg een extra vrijstaande woning te realiseren.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota is deze zienswijze opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Bovendien is er sprake van een ambtelijk wijzigingsvoorstel. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

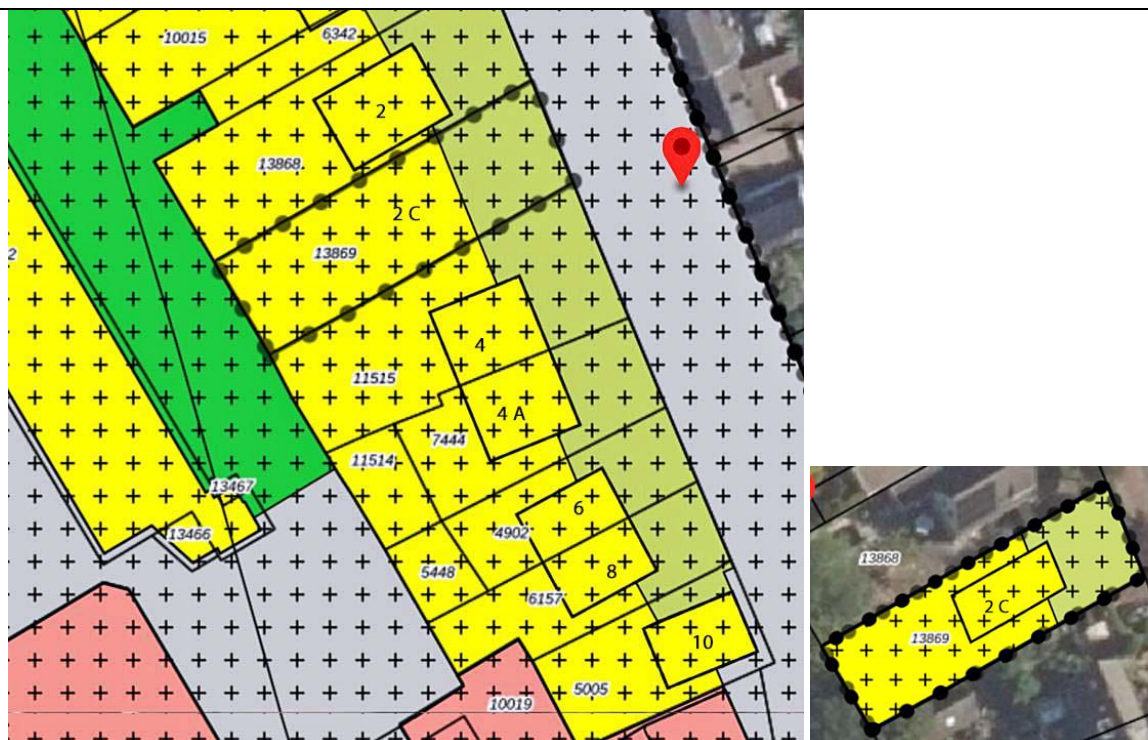
2. Zienswijze

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
01				Soest	15 maart 2021

De ingediende zienswijze is in deze nota verder samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	ZIENSWIJZE
1	Zienswijze <u>Inbreuk op de privacy</u> <i>A. Afstanden</i> De huidige totale afstand tussen de bouwvlakken op de percelen van huisnummers 2 en 4 is 22 meter. De afstand tussen het bouwvlak van huisnummer 2 tot aan de erfgrens is 15 meter. De afstand bouwvlak huisnummer 4 tot erfgrens van nummer 2C is 7 meter. De afstand van het bouwvlak van huisnummer 2C tot de erfgrens met nummer 4 is 4 meter. De afstand van bouwvlak huisnummer 4 is bepaald op 7 meter. Dat is bijna 2 maal zoveel. Gezien de impact op de privacy ligt het bouwvlak van nummer 2C te kort op de erfgrens. <i>B. Raam / dakkapel</i> In het zijvlak van de te bouwen woning zal vanwege de grote impact op de privacy op de begane grond, vanaf de 1e verdieping geen raamopening of dakkapel mogen worden toegestaan, tenzij gefigureerd glas wordt toegepast. <i>C. Erfafscheiding</i> Zowel het peil van de woning van de burens als de eigen woning liggen circa 80 cm hoger dan het maaiveld ter plaatse van de erfafscheiding. In dit plan zal daarom een erfafscheiding van maximaal 2.80 meter moeten worden toegestaan in plaats van 2.00 meter ten opzichte van het maaiveld. Reactie gemeente <i>A. Afstanden</i> De afstanden tussen de woningen in de direct omgeving zijn als volgt: - De afstand tussen de bouwvlakken van nummer 2 en 2C is minder dan 4 meter. - De afstand tussen de bouwvlakken van nummer 2C en 4 is meer dan 8 meter. - Bij nummers 4 en 4A is sprake van een twee-onder-een-kapwoning. - De afstand tussen de bouwvlakken van 4A en nummer 6 is minder dan 7 meter. - Bij nummers 6 en 8A is sprake van een twee-onder-een-kapwoning. - De afstand tussen de bouwvlakken van nummers 6 en 10 is ruim 6 meter.



Uitsneden: links bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat, rechts plankaart ontwerp Nieuweweg 2C

Gelet op de gegeven afstanden kan gesteld worden dat de afstand tussen de bouwvlakken van 2C en 4 met 8 meter in deze omgeving niet ongebruikelijk kort is. Ditzelfde geldt voor de afstand van bouwvlak 2C tot het aangrenzende perceel nummer 4: met ongeveer 4 meter is dit niet ongebruikelijk kort. Het voorliggende bestemmingsplan creëert daarmee geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving en de privacy van de indiener van de zienswijze wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

B. Raam / dakkapel

De gemeente staat bij nieuwe bouwplannen voor de afweging van diverse belangen, zoals de belangen van de initiatiefnemer, het woongenot van omwonenden en het belang van de woningzoekenden binnen de gemeente. Binnen woonwijken kan deze afweging leiden tot enige inperking van privacy.

Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de woning van woning nummer 4 zal zich weliswaar enige aantasting van het woongenot kunnen voordoen, maar die aantasting is niet onaanvaardbaar. De afstand tussen de bouwvlakken van nummer 2C en 4 is, zoals aangegeven, meer dan 8 meter.

In dit verband is ook van belang dat op de percelen voor 2 en 2C voorheen ook twee woningen stonden. Deze woningen zijn in 1995 gesloopt. In 1996 is alleen nummer 2 herbouwd.

Bovendien dient in beschouwing genomen te worden dat de woning op nummer 4 in een woonwijk is gelegen, en dat in een dergelijke omgeving het inperken van enige privacy niet ongebruikelijk is.

C. Erfafscheiding

De woning op perceel nummer 4 is 80 centimeter opgehoogd. Mogelijk zal dat ook bij het naastgelegen perceel 2C gebeuren.

De perceelhoogte na voltooiing van alle werkzaamheden wordt bij metingen steeds als uitgangspunt genomen. Aan de voet van de erfafscheiding bevinden zich geen relevante ophogingen of verdiepingen die niet bij het verdere verloop van het terrein passen. De hoogte

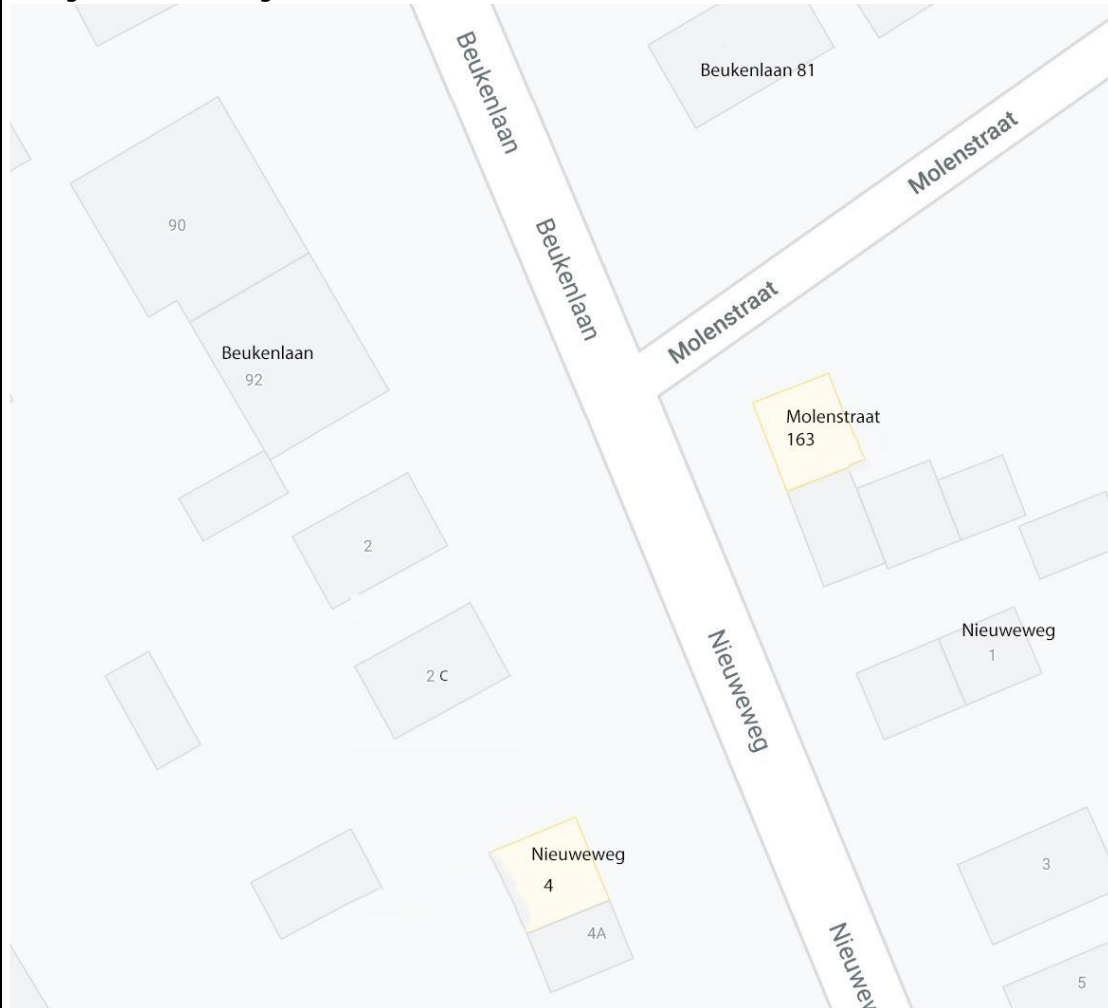
	van de erfafscheiding dient daarom gemeten te worden ter hoogte van het afgewerkt terrein en niet ter hoogte van de opgehoogde woningen. Een erfafscheiding hoger dan de gangbare 2 meter is daarom niet toegestaan. <i>[ARRvS, 29 mei 2019, 201806146/1/A1. ECLI:NL:RVS:2019:1736]</i> Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2	Zienswijze <u>Groene leefomgeving</u> De Gemeente Soest vindt bomen belangrijk voor de leefomgeving en kent daarom een vergunningsplicht voor bepaalde bomen en een herplantplicht. Zonder overleg heeft initiatiefnemer langs de gehele erfgrans met een breedte van 2 meter, vrijwel alle bomen en struiken verwijderd, ook bomen met een vergunningsplicht. In een vooronderzoek is door onderzoeksbureau Copijn (Tuin- en Landschapsarchitecten) een onderzoek en advies gedaan naar de aanwezige beplanting en bepaald welke bomen met vergunningplicht gekapt mogen worden. De bomen 3 en 4 zijn zonder vergunning gekapt en van boom 12 hebben we nog net kunnen voorkomen dat deze werd gekapt (voor nummering, zie bijlage 3). Ook werd geadviseerd de bomen 8, 9 en 11 vooraan het perceel te behouden, gezien verwijdering hiervan niet nodig was in verband met de ook aanwezige beukenboom. Deze zijn echter ook verwijderd. Reactie gemeente Voordat er bomen werden gerooid heeft een Bomen Effect Analyse plaatsgevonden.  Geen van de bomen heeft een monumentale status. Van de 28 onderzochte bomen zijn zeven

	bomen vergunningplichtig. Drie van deze zeven bomen zijn verwijderd met kapvergunning. In totaal staan er nog vijf bomen. Voor vier van deze bomen is een kapvergunning nodig. Voor één boom is geen kapvergunning nodig. Een medewerker van de gemeente Soest is ter plekke langs gegaan om de bomenvoorraad te controleren. Hij bevestigt het bovenstaande. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3	Zienswijze <u>Woningbehoefte Gemeente Soest</u> In het rapport met toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan wordt onder hoofdstuk 3.3 Gemeentelijk beleid, onder paragraaf 3.3.1 Masterplan Wonen Soest, aangegeven dat de onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het Masterplan. Te weten: <i>De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:</i> • <i>huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning;</i> • <i>betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken;</i> De te bouwen woning op perceel Nieuweweg 2c, valt hier niet onder, terwijl men aangeeft dat dit wel het geval is. Deze conclusie is onjuist, gezien het te bouwen type en klasse woning, niet in dit stramien valt. Reactie gemeente Het Masterplan Wonen heeft als doel om grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. Uitgangspunt daarbij is een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woningbehoefte, maar dat ook reëel genoeg is om de komende jaren voldoende nieuwe woningen toe te voegen. Daarvoor is enige mate van flexibiliteit noodzakelijk en een gevarieerd programma (naast woningen in het lage prijssegment, ook enige ruimte voor woningen in het hogere segment), Paragraaf 3.3.1 van de toelichting bevat inderdaad de in de zienswijze geciteerde passage. De passage dient echter in de context van de gehele paragraaf te worden geplaatst. Zo wordt ook het volgende aangegeven: <i>Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:</i> • <i>de woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners;</i> • <i>met de woningbouw wordt gestreefd om doorstroming op de woningmarkt stimuleren;</i> • <i>gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)</i> Bovendien wordt vermeld: <i>Het beleid is er daarom op gericht met de nieuwe plannen te voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.</i> Samengevat: er is een belangrijke focus op huurappartementen en betaalbare koopwoningen, maar het doel is niet om andere type woningen uit te sluiten. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4	Zienswijze <u>Goedkeuring naastgelegen percelen</u>

Voor het krijgen van een draagvlak voor het bouwen van een woning heeft initiatiefnemer van vier omwonenden ter goedkeuring een handtekening ontvangen:

- Beukenlaan 81
- Molenstraat 163
- Beukenlaan 92
- Nieuweweg 1

De betreffende woningeigenaren zijn echter geen van allen grenzend aan het betreffende perceel en hebben dus geen enkel nadeel of belang bij de te bouwen woning. Dit zogenaamde draagvlak heeft dus geen enkele waarde.



Impressie locaties

Reactie gemeente

Inspraak door omwonenden is geen wettelijk vereiste bij bestemmingsplannen. Het is echter wel gebruikelijk in Soest dat initiatiefnemers omwonenden informeren over hun bouwplannen. De gemeente Soest hecht ook veel waarde aan het informeren van omwonenden bij plannen voor nieuwe bouwprojecten.

Aan de mening van de indiener van deze zienswijze wordt belang gehecht. Er moeten echter meerdere belangen worden afgewogen: andere meningen, maar bijvoorbeeld ook omstandigheden als het woningtekort genoemd onder punt 3.

Zou de redentatie van indiener van de zienswijze gevolgd worden dan is alleen de visie van het aangrenzende perceel van belang. Dat is in dit geval een te beperkt uitgangspunt, temeer daar de vier genoemde percelen zich binnen een afstand van 25 meter van het plangebied bevinden.

Als de gemeente een andere keuze maakt dan overeenkomstig de wens van een of meer

	omwonenden, betekent niet dat de het plan niet mag worden vastgesteld, of dat de vaststelling ondeugdelijk is gemotiveerd. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5	Zienswijze <u>Planschade</u> Indiener van de zienswijze geeft aan van plan te zijn een planschadeclaim in te zullen dienen bij de gemeente. Als privacy- en financiële overwegingen wordt aangegeven: • Waardevermindering van de grond en de daarop gelegen woning; • Investerings om de privacy terug te krijgen (o.a. aanpassingen erfafscheiding en beplanting); Reactie gemeente De Wet ruimtelijke ordening regelt de mogelijkheid voor een tegemoetkoming in schade door waardedaling van onroerende zaken en bepaalde vormen van inkomensschade. Het verzoek om een planschadevergoeding wordt behandeld door de gemeente. Als sprake is van een ontvankelijke aanvraag wordt de aanvrager medegedeeld een onafhankelijk adviseur wordt aangewezen om advies uit te brengen over de aanvraag. Na het advies van de adviseur neemt de gemeente een beslissing over de aanvraag. Het staat een ieder vrij om vergoeding van planschade aan te vragen indien hij van mening is dat een planologische maatregel ten aanzien van hem of haar leidt tot planschade. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Ambtelijke wijzigingen

NR.	ZIENSWIJZE
1	<u>Naamgeving huisnummer</u> Vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) wordt een goede nummering van woningen bewaakt, onder meer in verband met de vindbaarheid van woningen. Het ontwerp bestemmingsplan is genaamd Nieuweweg 2C. Als de uitgegeven huisnummers aan deze kant van de straat worden beschouwd dan is nummer 2A een logischere en wenselijkere keuze. Nummer 2A zal daarom ook het toekomstige huisnummer worden. Conclusie De naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in 'Nieuweweg 2A'. De woning die op het betreffende perceel komt zal ook nummer 2A krijgen.

4. Overzicht van wijzigingen

1. De naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd van 'Nieuweweg 2C' naar 'Nieuweweg 2A'.

Bijlage 1

Ontvangen zienswijzen