

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 157 A

Afdeling Ruimte
d.d. oktober 2021

1. Inleiding

In Nota van zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 157 A wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Bij alle naar voren gebrachte punten van de zienswijzen zal worden aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om al dan niet het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd voor te leggen aan de raad ter vaststelling.

2. Proces

Op 11 oktober 2016 heeft het college ingestemd met de 'Verkenning woningbouwontwikkeling Gemeentewerf Molenstraat' (Verseon 1482806). Hiermee besloot het college om onderzoek te starten naar een concretere invulling van het gebied voor woningbouw.

In de afgelopen jaren is, door De Alliantie, met omwonenden en belanghebbenden, in nauwe samenwerking met de gemeente Soest, een bouwplan en inrichtingsplan voor het gebied ontworpen.

De noodzakelijke bestemmingsplanwijziging voor het mogelijk maken van deze plannen Burgemeester en wethouders hebben in zijn vergadering van 13 juli 2021 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage van donderdag 22 juli tot en met woensdag 1 september 2021.

Daarnaast heeft het college in dezelfde vergadering het besluit genomen om de bestemmingsplanprocedure te coördineren met de ontwerp omgevingsvergunning voor de kap van 37 bomen voor hetzelfde plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 56 nieuwe betaalbare woningen mogelijk.

De ontwerp omgevingsvergunning word gecoördineerd vastgesteld in samenhang met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 156 A' (artikel 3.30, lid 1, onder b Wro). De besluiten die op grond van de coördinatieregeling gelijktijdig ter inzage zijn gelegd zijn de volgende:

- a) Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 156 A'
- b) Ontwerp omgevingsvergunning voor de kap van 37 bomen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A' zijn vijf zienswijzen ingediend door omwonenden. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend bij de gemeenteraad.

3. Reactie op de ingediende zienswijzen

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

SAMENVATTING ZIENSWIJZE
Zienswijze 1: a. De bestemming 'Groen-wijkgroen' is ruim omschreven en laat heel andere voorzieningen toe. Dit strookt niet met de voorgespiegelde 'hoge groene wand' uit de participatiebijeenkomst en eindfilmpje. Verzoek is om voor het gebied, grenzend aan de tuinen van de Nieuweweg, specifiek en stringenter te zijn en alleen groen en een voetpad toe te staan. Mogelijk is de aanduiding 'houtwal' ook een oplossing? b. De bestaande wadi en greppel langs de tuinen aan de Nieuweweg zijn van wezenlijk belang voor het voorkomen van wateroverlast. Om die reden moeten die elementen expliciet in het bestemmingsplan worden benoemd en getoond. c. Het bevoegd gezag mag 2 meter afwijken van de aangegeven bouwgrenzen in het bestemmingsplan. Dit is, gezien de minimale afgesproken afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen van 25 meter, niet acceptabel en zou niet meer dan 0,5 meter moeten zijn. d. Het afwijken van maten en percentages in het bestemmingsplan met 10% geeft de mogelijkheid tot het bouwen tot 11,55 meter. Dit wijkt af van de 9 meter zoals besproken in de participatiebijeenkomsten. Indiener verzoekt: maximaal drie bouwlagen opnemen in het bestemmingsplan, geen afwijking van de maximale bouwhoogte toestaan indien de maximale bouwhoogte op 10,5 meter blijft staan. Pas een afwijking toe te staan indien de maximale bouwhoogte naar 9 meter is bijgesteld. e. Verzoek om in het bestemmingsplan het aantal van maximaal 56 woningen vast te leggen in verband met onder andere de verkeersdruk, de druk op groenwaarden en de maximale bouwhoogte.
Reactie gemeente: a. De gemeente Soest en De Alliantie zijn voornemens, en dat blijkt uit voorliggende bestemmingsplan, om de afspraken die gemaakt zijn tijdens de participatiebijeenkomsten gestand te doen. In het plan is dan ook rekening gehouden met de wens om enkel groen en een wandelpad toe te staan. De bestemming 'Groen-wijkgroen' is een bestemming die wordt gegeven aan openbaar gebied binnen het stedelijk gebied. Deze bestemming geeft de mogelijkheid om openbare voorzieningen te plaatsen op die gronden. Het bieden van de mogelijkheid wil niet zeggen dat die openbare voorzieningen er ook daadwerkelijk komen. In het geval val het plangebied Molenstraat 157 A is er in artikel 3.2.3 (voorwaardelijke verplichting) de voorwaarde opgenomen dat de inrichting van het plangebied in duurzame overeenstemming moet zijn met het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2 bij de regels). Door het opnemen van het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de regels is het beeldkwaliteitsplan zelf een bestemmingsplanregel geworden. In het beeldkwaliteitsplan is voor het gebied grenzend aan de tuinen van de Nieuweweg op meerdere wijzen aangegeven hoe de uiteindelijke inrichting er uit moet komen te zien. Afval- en papiercontainers en inzamelcontainers voor kleding maken hier geen onderdeel van uit. Daarnaast worden dergelijke containers alleen geplaatst naast de rijbaan in verband met het legen van de containers. De juridische koppeling tussen het realiseren en in stand houden van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het plangebied garandeert een inrichting die in overeenstemming is met de uit de participatie voortkomende wensen uit de buurt. Ten aanzien van de aanduiding 'houtwal' merken wij het volgende op; de aanduiding 'houtwal' wordt alleen gegeven aan een landschappelijk element dat ook daadwerkelijk een houtwal is. In het van het gebied grenzend aan de tuinen van de Nieuweweg is er geen sprake van een houtwal.

De extra beschermingsregels ‘instandhouding van de landschappelijke waarden ter plaatse voorkomende houtwal’ zouden in dit geval ook geen extra juridische bescherming of baat bieden aan de greppel en de bestaande bomen.

- b. Wij onderschrijven het belang van de wadi en de greppel als middel ter voorkoming van wateroverlast op de percelen aan de Nieuweweg. Om dit reden zijn zowel de wadi als de greppel ook integraal onderdeel geweest van de planvorming van dit gebied. Ten aanzien van de juridische verankering van de wadi en greppel in het bestemmingsplan kan het volgende worden opgemerkt: een bestemmingsplan draagt zorg voor de juridische verankering van de mogelijkheden van een bepaald gebied. De nadere invulling van het daadwerkelijke gebruik blijkt uit inrichtingsplannen en/of feitelijk gebruik. In het geval van het perceel Molenstraat 157 A moet, op grond van het bestemmingsplan, de openbare ruimte in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan. Op pagina 7 van het beeldkwaliteitsplan wordt de greppel aan de woningzijde beschreven en erkend als belangrijk landschappelijke en waterbergend element. Op de inrichtingstekening behorend bij het beeldkwaliteitsplan is de locatie van de wadi en greppel duidelijk ingetekend. Een meer specifieke aanduiding aanbrengen in het bestemmingsplan ter behoud en bescherming van de wadi en de greppel dragen niet bij aan de betere instandhouding van deze elementen dan enkel het beeldkwaliteitsplan.
- c. De afspraken met De Alliantie zijn duidelijk. De locatie van de nieuwbouw moet passen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Enkel in uitzonderlijke gevallen kan gebruikt gemaakt worden van de afwijkingsregel in het bestemmingsplan. Wij hebben geen aanleiding om te twifelen aan de intenties van De Alliantie om zich te houden aan deze locaties. De mogelijkheid voor het bevoegd gezag om af te wijken van de bebouwingsgrenzen met 2 meter is een gemeente brede regeling in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Soest. De regel is opgenomen omdat bij de bouw van panden niet altijd exact kan worden voldaan aan de ingetekende lijnen op papier of in dit geval digitaal. De mogelijkheid om af te wijken is wenselijk omdat in sommige gevallen het terrein, de uiteindelijke inmeten of andere aspecten zoals de bouwmaterialen zodanig verstorend werken op de bouw dat een kleine afwijking noodzakelijk is. Een afwijking van 2 meter is dan ook noodzakelijk om niet opnieuw een procedure te moeten doorlopen om de uitvoering van het bouwplan mogelijk te maken. De afwijking van 2 meter is gezien de omvang van het bouwplan, het te bouwen pand en de omvang van het gehele perceel aan de Molenstraat 157 A in een redelijke verhouding met elkaar. Het schrappen van deze mogelijkheid laten wij dan ook achterwege gezien die verhouding. De exacte locatie van de panden is vastgelegd zowel in het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. Er is geen enkele aanwijzing dat De Alliantie niet zal gaan bouwen volgens deze vastgelegde locaties. Alleen bij een uitzonderlijke situatie kan overwogen worden hiervan af te wijken. Wij stellen ons op het standpunt dat deze planregels niet zodanige gevolgen hebben dat deze regels in strijd met een goede ruimtelijke ordening moeten worden aangepast.
- d. De afspraken met De Alliantie zijn duidelijk. De hoogte van de nieuwbouw moet passen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Enkel in uitzonderlijke gevallen kan gebruikt gemaakt worden van de afwijkingsregel in het bestemmingsplan. Wij hebben geen aanleiding om te twifelen aan de intenties van De Alliantie om zich te houden aan deze hoogtes. Het afwijken van de maximale bebouwingshoogte heeft, net als beschreven onder c., zijn oorsprong in de wens om kleine afwijkingen van het bouwplan te kunnen toelaten door omstandigheden die niet voorzien waren bij het op papier of digitaal intekenen van het plan. In het geval van de bouwhoogte zijn er daarnaast nog een oorzaak te noemen die kan bijdragen aan een afwijking van de hoogte. De wettelijke eisen uit het bouwbesluit ten aanzien van isolatie en verdiepingshoogte. Deze worden geregeld aangepast en kunnen dus op die wijze van invloed zijn op de daadwerkelijke bouwhoogte van een pand. Wij stellen ons op het standpunt dat deze planregels niet zodanige gevolgen hebben dat deze regels in strijd met een goede ruimtelijke ordening moeten worden geacht.
- e. Het bouwplan, waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, staat de bouw van 56 woningen toe. Op

basis van dit, participatief tot stand gekomen, bouwplan en beeldkwaliteitsplan is het bestemmingsplan opgesteld. De onderliggende onderzoeken in het bestemmingsplan naar de verkeersstromen, de hoeveelheid parkeerplaatsen, vuil ophaalpunten, e.d. zijn allen gebaseerd op het aantal van 56 woningen. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvolumes (hoogte en bouwvlak) dragen bij aan dit gegeven. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat De Alliantie af zal wijken van dit bouwplan. Een grote afwijking zou het opstellen van een nieuw bestemmingsplan vereisen. Wij zijn van mening dat er in dit concrete geval voldoende inzicht is geboden in de toekomstige ontwikkeling van het bepaalde gebied. Het opnemen van het aantal toekomstige woningen draagt niet verder bij aan dat inzicht.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A';

SAMENVATTING ZIENSWIJZE**Zienswijze 2:**

- a. Indieners onderschrijven de bijgevoegde zienswijze van de indiener van zienswijze 1 volledig.

Reactie gemeente:

- a. Korthedshalve verwijzen wij voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording onder a. t/m e. onder de ingediende zienswijze 1.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

SAMENVATTING ZIENSWIJZE**Zienswijze 3:**

- a. De indiener heeft zorgen over de mogelijkheid die de bestemming 'Groen-wijkgroen' biedt voor de plaatsing van afval- en papiercontainers in de groenstrook grenzend aan de tuinen van de Nieuweweg. Dit strookt niet met de presentatie tijdens de participatiebijeenkomst.
- b. Verzoek om de afwijkingsmogelijkheid voor het afwijken van de bouwgrenzen tot 2 meter te schrappen. Zo wordt de minimale afstand van 25 meter tussen de te bouwen percelen tot de woningen aan de Nieuweweg behouden.
- c. Het afwijken van maten en percentages in het bestemmingsplan met 10% geeft de mogelijkheid tot het bouwen tot 11,55 meter. Dit wijkt af van de 9 meter zoals besproken in de participatiebijeenkomsten. Indiener verzoekt: maximaal drie bouwlagen opnemen in het bestemmingsplan, geen afwijking van de maximale bouwhoogte toestaan indien de maximale bouwhoogte op 10,5 meter blijft staan. Pas een afwijking toe te staan indien de maximale bouwhoogte naar 9 meter is bijgesteld.
- d. Verzoek om in het bestemmingsplan het aantal van maximaal 56 woningen vast te leggen in verband met onder andere de verkeersdruk, de druk op groenwaarden en de maximale bouwhoogte.

Reactie gemeente:

- a. Korthedshalve verwijzen wij voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording onder a. t/m e. onder de ingediende zienswijze 1.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

SAMENVATTING ZIENSWIJZE

Zienswijze 4:

- a. De inhoudelijke zienswijzen zijn identiek aan de zienswijzen ingediend door zienswijze indiener 1.

Reactie gemeente:

- a. Korteidshalve verwijzen wij voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording onder a. t/m e. onder de ingediende zienswijze 1.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

SAMENVATTING ZIENSWIJZE

Zienswijze 5:

- a. Indieners onderschrijven de bijgevoegde zienswijze van de indiener van zienswijze 1 volledig.

Reactie gemeente:

- b. Korteidshalve verwijzen wij voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording onder a. t/m e. onder de ingediende zienswijze 1.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

Zienswijze 1

From: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Date: 31 Aug 2021 14:02:46 +0200
To: "SST-kofax_postDIV" <kofax_post@soest.nl>
Subject: FW: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf, Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157A'.pdf

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 22:45
Aan: SST-Postbus2000 <postbus2000@soest.nl>
Onderwerp: Zienswijze indienen -



Gemeente
Soest

Bevestiging van uw aanvraag

Beste [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van het formulier 'Zienswijze indienen'.

Uw aanvraag wordt door ons in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Soest

Deze e-mail is automatisch gegenereerd. U kunt niet antwoorden op deze mail.
Voor contact met de gemeente Soest gebruikt u het e-mailadres postbus2000@soest.nl.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.



Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

Tussenvoegsel(s):

Achternaam:*

Straatnaam:*

Huisletter:

Huisletter/huisnummertoevoeging:

Postcode:*

Woonplaats:*

E-mailadres:*

Telefoonnummer:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Soest

[Redacted]

Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

30-08-2021

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 157 A
Molenstraat 157 A (voorm. gemeentewerf)

Omschrijving locatie:

De zienswijze*

Voor de zienswijze verwijs ik naar het digitaal bijgevoegde document.

Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?

Ja, ik stuur bijlagen nu digitaal mee

Digitaal verzenden

U wilt de bijlagen meesturen naar de gemeente. Kies 'Bladeren' om een bestand van uw computer op te zoeken en klik op 'Bijlage uploaden' om het bestand toe te voegen. U kunt meerdere bijlagen toevoegen (maximaal 5).

Voeg bijlagen toe:

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.pdf

Aan: gemeenteraad Soest
Verstuurd via: www.soest.nl/zienswijze
Datum verzending: 30 Augustus 2021



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

Geachte raad,

Na een intensief en constructief participatie-traject ligt er sinds 21 juli het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'. De in het participatie-traject besproken richting is op de meeste punten heel goed uit de verf gekomen. Waarvoor allereerst dank.

Toch zijn er vijf punten waar ik het niet mee eens ben of waar een aanscherping in mijn ogen is vereist. Deze punten noem ik hieronder.

1. Artikel 5: bestemming Groen - wijkgroen

Deze bestemming is ruim omschreven en laat naast groen een heel aantal andere voorzieningen toe, waaronder fietspaden, nutsvoorzieningen en open terreinen (art 5.1.). In de bouwregels wordt zelfs gesproken over afval- en papiercontainers en inzamelcontainers voor kleding (art 5.2a), en over bij deze doelen behorende 'overige andere bouwwerken' (art 5.2b).

Er is in de participatiebijeenkomsten echter uitdrukkelijk gesproken over een 'hoge groene wand' tussen de voorgenomen appartementenblokken en de tuinen aan de Nieuweweg; een visie die nog eens door wethouder Dijkhuizen is bevestigd per email op 17 juni 2020.

Bovendien is in de gesprekken tijdens de participatiebijeenkomsten altijd gesproken over slechts een voetpad tussen de voorgenomen appartementenblokken en de tuinen aan de Nieuweweg. Dit voetpad is onder andere gevisualiseerd in de presentatie en in het 'eindfilmpje' dat door de projectgroep gepresenteerd werd aan de deelnemers van de participatiebijeenkomsten.

De hiervoor genoemde brede mogelijkheden voor de invulling van Groen-wijkgroen, druisen mijns inziens daarom in tegen het beeld dat is geschetst tijdens de participatiebijeenkomsten.

Ik verzoek u dan ook om voor het gebied grenzend aan de tuinen van de Nieuweweg specifiek en veel stringenter te zijn, zodat daar alleen (hoog) groen en een voetpad zijn toegestaan, naast het behoud van de bestaande greppel (zie punt 2 hieronder). Mogelijk is de aanduiding 'houtwal' langs deze bestaande greppel ook een oplossing.

2. Artikel 8.3.1a - Verbod dempen van aanwezige Waterlopen

Dit verbod staat onder de noemer van Artikel 8, Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Zowel de bestaande wadi als de greppel langs de tuinen van de percelen aan de Nieuweweg zijn van wezenlijk belang voor het voorkomen van wateroverlast. Dergelijke overlast heeft vóór het aanleggen van de greppel al vaker plaatsgevonden en ook de recente aanpassingen aan het einde van de Nieuweweg/Parklaan laten zien hoe belangrijk dit is. Dit belang is bovendien diverse malen onderkend tijdens de participatiebijeenkomsten.

Ik verzoek u daarom de bestaande waterhuishoudelijke elementen (waaronder in elk geval de genoemde wadi en greppel) :

- expliciet te benoemen in het bestemmingsplan en daar te beschermen met een verbod op dempen in een apart artikel gericht op Waterhuishouding ipv Beschermd Dorpsgezicht
- de locaties van deze elementen op te nemen in de overzichtkaart op Ruimtelijkeplannen.nl

3. Artikel 12.1.a: Afwijken - overschrijden bouwgrenzen

Hier wordt toegestaan dat het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning 2 meter afwijkt van de bouwgrenzen in het bestemmingsplan.

Er is tijdens de participatiebijeenkomsten juist in detail gesproken over de exacte locaties en met name in relatie tot de minimale afstand tot de percelen aan de Nieuweweg van minimaal 25 meter. Eén van de appartementenblokken is daarbij op het laatst al iets opgeschoven vanwege de locatie van boom met waarde.

Een afwijking van méér dan 0,5 meter is daarom niet acceptabel, zeker niet in zuidwestelijke richting. Verzoek is om deze afwijkingsmogelijkheid op deze manier aan te passen.

4. Artikel 12.1.b: Afwijken - maten en percentages

Hier wordt toegestaan dat het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning 10% afwijkt van de maten en percentages in het bestemmingsplan.

Er is tijdens de participatiebijeenkomsten juist in detail gesproken over de exacte hoogtes en het maximaal aantal lagen van de voorgenomen bebouwing. Hierbij is

voor de appartementenblokken gesproken over een maximale hoogte van 9 meter en maximaal drie bouwlagen, zonder puntdak.

Daarbij is door Alliantie aangegeven dat 9 meter krap zou zijn vanwege zonnepanelen en/of andere installaties op het dak. De vrees bij de deelnemers voor verdere verhoging en/of een extra puntdak van in totaal 11 meter, werd weggenomen door projectleider Walter de Jong in zijn email van 14 december 2020.

De nu in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde maximale hoogte van 10,5 meter is daarom al aan de ruime kant ten opzichte van hetgeen is besproken in de participatiebijeenkomsten. En inclusief een 10% afwijking kan de hoogte gaan tot 11,55 meter. Daarmee komt niet alleen een puntdak, maar mogelijk zelfs een extra bouwlaag in beeld.

Ik verzoek u op dit punt daarom:

- het afgesproken maximum aantal bouwlagen van drie te expliciteren in het plan
- géén afwijking toe te staan ten opzichte van de maximale bouwhoogte indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan op 10,5 meter blijft staan
- een afwijking van 10% ten opzichte van de maximale bouwhoogte slechts dan toe te staan indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan wordt bijgesteld naar 9 meter

5. Maximum van 56 woningen

In de aankondiging van de terinzagelegging wordt aangekondigd dat dit bestemmingsplan de bouw van 56 woningen mogelijk maakt. Maar dit aantal komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan.

Dit aantal is uitdrukkelijk wel besproken als maximum aantal woningen. Achtergrond daarvan was o.a. de verkeersdruk, de druk op groenwaarden en de maximale bouwhoogte.

Om te voorkomen dat hier in de toekomst problemen of onduidelijkheden over ontstaan, verzoek ik u in het bestemmingsplan dit maximum aantal woningen ook vast te leggen.

Ik vertrouw erop dat u deze vijf punten mee zult nemen in uw overwegingen en verzoek u nogmaals dringend om oplossingen voor deze punten op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

Tenslotte is het vanwege de vakantieperiode kort dag geweest om het ontwerpbestemmingsplan grondig te bestuderen en deze zienswijze op te stellen. Ik vertrouw erop dat de raad eventuele aanvullingen in de komende twee weken alsdan nog zal accepteren.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 2

From: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Date: 31 Aug 2021 14:03:31 +0200
To: "SST-kofax_postDIV" <kofax_post@soest.nl>
Subject: FW: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf, 2021-08-Zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan'Molenstraat 157 A'.docx

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 12:41
Aan: SST-Postbus2000 <postbus2000@soest.nl>
Onderwerp: Zienswijze indienen -



Gemeente
Soest

Bevestiging van uw aanvraag

Beste [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van het formulier 'Zienswijze indienen'.

Uw aanvraag wordt door ons in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Soest

Deze e-mail is automatisch gegenereerd. U kunt niet antwoorden op deze mail.
Voor contact met de gemeente Soest gebruikt u het e-mailadres postbus2000@soest.nl.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.



Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

[Redacted]

[Redacted]

Woonplaats:*

Soest

E-mailadres:*

[Redacted]

Telefoonnummer:

Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

31-08-2021

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Ontwerpplan molenstraat 157 A

Omschrijving locatie:

Voormalige gemeentewerf

De zienswijze*

Wij onderschrijven bijgevoegde zienswijze van [Redacted] volledig.

Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?

Ja, ik stuur bijlagen nu digitaal mee

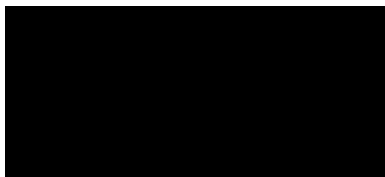
Digitaal verzenden

U wilt de bijlagen meesturen naar de gemeente. Kies 'Bladeren' om een bestand van uw computer op te zoeken en klik op 'Bijlage uploaden' om het bestand toe te voegen. U kunt meerdere bijlagen toevoegen (maximaal 5).

Voeg bijlagen toe:

2021-08-Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.docx

Aan: gemeenteraad Soest
Verstuurd via: www.soest.nl/zienswijze
Datum verzending: 30 Augustus 2021



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

Geachte raad,

Na een intensief en constructief participatie-traject ligt er sinds 21 juli het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'. De in het participatie-traject besproken richting is op de meeste punten heel goed uit de verf gekomen. Waarvoor allereerst dank.

Toch zijn er vijf punten waar ik het niet mee eens ben of waar een aanscherping in mijn ogen is vereist. Deze punten noem ik hieronder.

1. Artikel 5: bestemming Groen - wijkgroen

Deze bestemming is ruim omschreven en laat naast groen een heel aantal andere voorzieningen toe, waaronder fietspaden, nutsvoorzieningen en open terreinen (art 5.1.). In de bouwregels wordt zelfs gesproken over afval- en papiercontainers en inzamelcontainers voor kleding (art 5.2a), en over bij deze doelen behorende 'overige andere bouwwerken' (art 5.2b).

Er is in de participatiebijeenkomsten echter uitdrukkelijk gesproken over een 'hoge groene wand' tussen de voorgenomen appartementenblokken en de tuinen aan de Nieuweweg; een visie die nog eens door wethouder Dijkhuizen is bevestigd per email op 17 juni 2020.

Bovendien is in de gesprekken tijdens de participatiebijeenkomsten altijd gesproken over slechts een voetpad tussen de voorgenomen appartementenblokken en de tuinen aan de Nieuweweg. Dit voetpad is onder andere gevisualiseerd in de presentatie en in het 'eindfilmpje' dat door de projectgroep gepresenteerd werd aan de deelnemers van de participatiebijeenkomsten.

De hiervoor genoemde brede mogelijkheden voor de invulling van Groen-wijkgroen, druisen mijns inziens daarom in tegen het beeld dat is geschetst tijdens de participatiebijeenkomsten.

Ik verzoek u dan ook om voor het gebied grenzend aan de tuinen van de Nieuweweg specifiek en veel stringenter te zijn, zodat daar alleen (hoog) groen en een voetpad zijn toegestaan, naast het behoud van de bestaande greppel (zie punt 2 hieronder). Mogelijk is de aanduiding 'houtwal' langs deze bestaande greppel ook een oplossing.

2. Artikel 8.3.1a - Verbod dempen van aanwezige Waterlopen

Dit verbod staat onder de noemer van Artikel 8, Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Zowel de bestaande wadi als de greppel langs de tuinen van de percelen aan de Nieuweweg zijn van wezenlijk belang voor het voorkomen van wateroverlast. Dergelijke overlast heeft vóór het aanleggen van de greppel al vaker plaatsgevonden en ook de recente aanpassingen aan het einde van de Nieuweweg/Parklaan laten zien hoe belangrijk dit is. Dit belang is bovendien diverse malen onderkend tijdens de participatiebijeenkomsten.

Ik verzoek u daarom de bestaande waterhuishoudelijke elementen (waaronder in elk geval de genoemde wadi en greppel) :

- expliciet te benoemen in het bestemmingsplan en daar te beschermen met een verbod op dempen in een apart artikel gericht op Waterhuishouding ipv Beschermd Dorpsgezicht
- de locaties van deze elementen op te nemen in de overzichtkaart op Ruimtelijkeplannen.nl

3. Artikel 12.1.a: Afwijken - overschrijden bouwgrenzen

Hier wordt toegestaan dat het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning 2 meter afwijkt van de bouwgrenzen in het bestemmingsplan.

Er is tijdens de participatiebijeenkomsten juist in detail gesproken over de exacte locaties en met name in relatie tot de minimale afstand tot de percelen aan de Nieuweweg van minimaal 25 meter. Eén van de appartementenblokken is daarbij op het laatst al iets opgeschoven vanwege de locatie van boom met waarde.

Een afwijking van méér dan 0,5 meter is daarom niet acceptabel, zeker niet in zuidwestelijke richting. Verzoek is om deze afwijkingsmogelijkheid op deze manier aan te passen.

4. Artikel 12.1.b: Afwijken - maten en percentages

Hier wordt toegestaan dat het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning 10% afwijkt van de maten en percentages in het bestemmingsplan.

Er is tijdens de participatiebijeenkomsten juist in detail gesproken over de exacte hoogtes en het maximaal aantal lagen van de voorgenomen bebouwing. Hierbij is

voor de appartementenblokken gesproken over een maximale hoogte van 9 meter en maximaal drie bouwlagen, zonder puntdak.

Daarbij is door Alliantie aangegeven dat 9 meter krap zou zijn vanwege zonnepanelen en/of andere installaties op het dak. De vrees bij de deelnemers voor verdere verhoging en/of een extra puntdak van in totaal 11 meter, werd weggenomen door projectleider Walter de Jong in zijn email van 14 december 2020.

De nu in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde maximale hoogte van 10,5 meter is daarom al aan de ruime kant ten opzichte van hetgeen is besproken in de participatiebijeenkomsten. En inclusief een 10% afwijking kan de hoogte gaan tot 11,55 meter. Daarmee komt niet alleen een puntdak, maar mogelijk zelfs een extra bouwlaag in beeld.

Ik verzoek u op dit punt daarom:

- het afgesproken maximum aantal bouwlagen van drie te expliciteren in het plan
- géén afwijking toe te staan ten opzichte van de maximale bouwhoogte indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan op 10,5 meter blijft staan
- een afwijking van 10% ten opzichte van de maximale bouwhoogte slechts dan toe te staan indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan wordt bijgesteld naar 9 meter

5. Maximum van 56 woningen

In de aankondiging van de terinzagelegging wordt aangekondigd dat dit bestemmingsplan de bouw van 56 woningen mogelijk maakt. Maar dit aantal komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan.

Dit aantal is uitdrukkelijk wel besproken als maximum aantal woningen. Achtergrond daarvan was o.a. de verkeersdruk, de druk op groenwaarden en de maximale bouwhoogte.

Om te voorkomen dat hier in de toekomst problemen of onduidelijkheden over ontstaan, verzoek ik u in het bestemmingsplan dit maximum aantal woningen ook vast te leggen.

Ik vertrouw erop dat u deze vijf punten mee zult nemen in uw overwegingen en verzoek u nogmaals dringend om oplossingen voor deze punten op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

Tenslotte is het vanwege de vakantieperiode kort dag geweest om het ontwerpbestemmingsplan grondig te bestuderen en deze zienswijze op te stellen. Ik vertrouw erop dat de raad eventuele aanvullingen in de komende twee weken alsdan nog zal accepteren.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 3

From: "noreply@e-inwoner.nl" <noreply@e-inwoner.nl>
Date: 31 Aug 2021 18:09:19 +0200
To: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Subject: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf, Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157A'-2.odt



Gemeente
Soest

Bevestiging van uw aanvraag

Beste [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van het formulier 'Zienswijze indienen'.

Uw aanvraag wordt door ons in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Soest

Raadhuisplein 1, 3762 AV Soest | postbus2000@soest.nl | (035) 609 34 11

Deze e-mail is automatisch gegenereerd. U kunt niet antwoorden op deze mail.
Voor contact met de gemeente Soest gebruikt u het e-mailadres
postbus2000@soest.nl.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en

binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.



Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

Tussenvoegsel(s):

Achternaam:*

Straatnaam:*

Huisnummer:*

Huisletter:

Huisletter/huisnummertoevoeging:

Postcode:*

Woonplaats:*

E-mailadres:*

Telefoonnummer:

Soest

Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

31-08-2021

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Molenstraat 157 a

Omschrijving locatie:

Molenstraat 157 a

De zienswijze*

zie bijlage, ik wil graag m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan enkele punten indienen.

Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?

Ja, ik stuur bijlagen nu digitaal mee

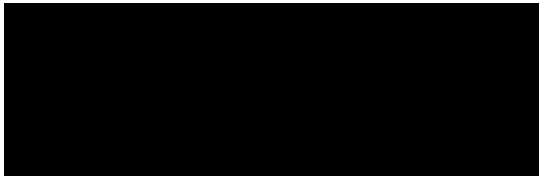
Digitaal verzenden

U wilt de bijlagen meesturen naar de gemeente. Kies 'Bladeren' om een bestand van uw computer op te zoeken en klik op 'Bijlage uploaden' om het bestand toe te voegen. U kunt meerdere bijlagen toevoegen (maximaal 5).

Voeg bijlagen toe:

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'-2.odt

Gemeenteraad Soest
Verstuurd via: www.soest.nl/zienswijze
Datum verzending: 31 Augustus 2021



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

Geachte raad,

Na alle werf-sessies hebben we een goed beeld gekregen van hoe de voormalige gemeentewerf er qua indeling en bebouwing uit komt te zien. We waren als bewoners van de Nieuweweg redelijk gerustgesteld met hoe het ons werd gepresenteerd en we konden leven met de afstanden van de bebouwing en met de maten/hogtes van de te realiseren bebouwing. In het ontwerpbestemmingsplan komen veel van deze punten terug, dank hiervoor. Maar in dit ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A', zie ik ook bij een aantal punten, omschrijvingen, die de tijdens de werfsessies gemaakte afspraken/gepresenteerde beelden zouden kunnen veranderen, dit baart me zorgen; Het gaat mij om de volgende punten;

Artikel 5: bestemming Groen - wijkgroen

In dit artikel worden een aantal voorzieningen beschreven die toegelaten als inzamel-afval- en papiercontainers en overige voorzieningen. Aan ons is alleen voetgangerspad door de groenstrook grenzende aan de hoge groenwal langs de tuinen van de Nieuweweg-bewoners gepresenteerd zoals hieronder omschreven! Daarom baart dit punt me zorgen dat er mogelijk nog meer voorzieningen gerealiseerd kunnen worden in de groenstrook, behalve het voetpad.

1. 4.3 Groen

Langs de tuinen van de bestaande woningen aan de Nieuweweg komt een groenzone met bestaande bomen en heesters. Tevens worden de hier gelegen greppels hersteld. Als overgang naar de nieuwe woningen komt een zone van bloemrijk gras met nieuwe en bestaande bomen. Om de woningen heen grote plantvakken van kleurrijk groen van hoofdzakelijk vaste planten en kleine heesters met enkele bomen. Door deze zone komt een voetpad welke de verschillende onderdelen met elkaar verbindt.

Artikel 12.1.a: Afwijken - overschrijden bouwgrenzen

Hierin staat dat er 2 meter mag worden afgeweken van de bouwgrenzen. Tijdens de gemeentewerfsessies is er afgesproken wat de afstanden zijn tussen de te bouwen percelen tot de woningen aan de Nieuweweg. Dat was minimaal 25 meter. Ik vind het zorgwekkend dat hier nu tot 2 meter van kan worden afgeweken. Mijn verzoek is om deze afwijkingsmogelijkheid te schrappen.

Artikel 12.1.b: Afwijken - maten en percentages

Hier wordt toegestaan dat in de omgevingsvergunning 10% mag worden afgeweken van de maten en percentages in het bestemmingsplan.

Er is tijdens de gemeentewerfsessies tot in detail gesproken over de exacte hoogtes en het maximaal aantal lagen van de voorgenomen bebouwing. Hierbij is voor de appartementenblokken gesproken over een maximale hoogte van 9 meter en maximaal drie bouwlagen, zonder puntdak.

Daarbij is door Alliantie aangegeven dat 9 meter krap zou zijn vanwege zonnepanelen en/of andere installaties op het dak. De vrees bij de deelnemers voor verdere verhoging en/of een extra puntdak van in totaal 11 meter, werd weggenomen door projectleider Walter de Jong in zijn email van 14 december 2020.

De nu in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde maximale hoogte van 10,5 meter is daarom al aan de ruime kant ten opzichte van hetgeen is besproken in de participatiebijeenkomsten. En inclusief een 10% afwijking kan de hoogte gaan tot 11,55 meter. Daarmee komt niet alleen een puntdak, maar mogelijk zelfs een extra bouwlaag in beeld.

Ik verzoek u op dit punt daarom:

- het afgesproken maximum aantal bouwlagen van drie te expliciteren in het plan
- géén afwijking toe te staan ten opzichte van de maximale bouwhoogte indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan op 10,5 meter blijft staan
- een afwijking van 10% ten opzichte van de maximale bouwhoogte slechts dan toe te staan indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan wordt bijgesteld naar 9 meter

Maximum van 56 woningen

In de aankondiging van de ter inzage legging wordt aangekondigd dat dit bestemmingsplan de bouw van 56 woningen mogelijk maakt. Maar dit aantal wordt niet genoemd in het ontwerpbestemmingsplan. Dit aantal is besproken als maximum aantal woningen. Achtergrond daarvan was o.a. de verkeersdruk, de druk op groenwaarden en de maximale bouwhoogte.

Om te voorkomen dat hier onduidelijkheden over ontstaan, verzoek ik u in het bestemmingsplan dit maximum aantal woningen ook vast te leggen.

Ik vertrouw erop dat u deze vier punten mee zult nemen, voordat het definitieve bestemmingsplan tot stand komt.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 4

From: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Date: 1 Sep 2021 07:00:27 +0200
To: "SST-kofax_postDIV" <kofax_post@soest.nl>
Subject: FW: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf, Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157
[REDACTED].docx

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 21:03
Aan: SST-Postbus2000 <postbus2000@soest.nl>
Onderwerp: Zienswijze indienen -



Gemeente
Soest

Bevestiging van uw aanvraag

Beste [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van het formulier 'Zienswijze indienen'.

Uw aanvraag wordt door ons in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Soest

Deze e-mail is automatisch gegenereerd. U kunt niet antwoorden op deze mail.
Voor contact met de gemeente Soest gebruikt u het e-mailadres postbus2000@soest.nl.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.



Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

Tussenvoegsel(s):

Achternaam:*

Straatnaam:*

Huisnummer:*

Huisletter:

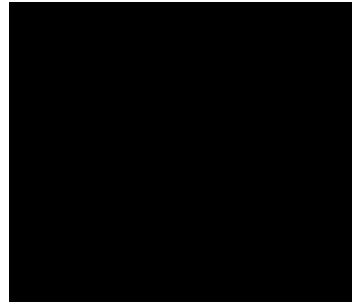
Huisletter/huisnummertoevoeging:

Postcode:*

Woonplaats:*

E-mailadres:*

Telefoonnummer:



Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

31-08-2021

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Molenstraat 157 A

Omschrijving locatie:

gemeentewerf

De zienswijze*

Bestemmingsplan graag aanscherpen op een aantal punten, zodat de omgeving passend blijft in het groene karakter van het beschermde dorpsgezicht de Eng en overeenkomt met de gemaakte afspraken met bewoners tijdens en rondom de participatie-bijeenkomsten.

Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?

Ja, ik stuur bijlagen nu digitaal mee

Digitaal verzenden

U wilt de bijlagen meesturen naar de gemeente. Kies 'Bladeren' om een bestand van uw computer op te zoeken en klik op 'Bijlage uploaden' om het bestand toe te voegen. U kunt meerdere bijlagen toevoegen (maximaal 5).

Voeg bijlagen toe:

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157

docx

Aan: gemeenteraad Soest
Verstuurd via: www.soest.nl/zienswijze
Datum verzending: 31 Augustus 2021



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

Geachte raad,

In 2018 hebben wij onze nieuwe woning op de Nieuweweg 1 gekocht. Bij de koop van deze woning hebben wij bij de gemeente geïnformeerd naar het terrein achter ons huis (de Molenstraat 157A). Ook hebben we de bestemmingsplannen destijds bestudeerd. Voor zover ons bekend was, waren er geen bouwplannen of voornemens om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook waren we blij verrast dat de gemeente een visie had ontwikkeld ten aanzien van het gebied rondom de Eng, samen met bewoners en andere belanghebbenden. We begrepen hieruit dat het ging om een beschermd dorpsgezicht en dat de inrichting van het gebied rondom de Eng passend zou moeten zijn bij de visie van de Soester Eng: agrarisch, cultuur-historisch, natuurlijk, groen. We begrepen ook dat de bebouwing niet hoger zou zijn dan de huidige 9 meter.

We waren dan ook verbaasd dat we in februari 2019 een brief van de gemeente ontvingen dat er plannen waren voor bebouwing op het terrein achter ons huis. Bij navraag in de buurt, bleek dat buurtgenoten contact gelegd hadden met de gemeente en hebben wij regelmatig participatie-avonden bijgewoond. Deze avonden zijn waardevol geweest, waarvoor dank. Wij hebben de bijeenkomsten als constructief ervaren, maar desondanks zijn er zorgen gebleven. De zorgen gaan voornamelijk over de hoogte van de bebouwing en het inpassen in het beschermde dorpsgezicht de Eng. Ondanks het feit dat de participatie-avonden gewaardeerd zijn, willen we hieronder toch onze zorgen benoemen.

1. Artikel 5: bestemming Groen - wijkgroen

Deze bestemming is ruim omschreven en laat naast groen een heel aantal andere voorzieningen toe, waaronder fietspaden, nutsvoorzieningen en open terreinen (art 5.1.). In de bouwregels wordt zelfs gesproken over afval- en papiercontainers en inzamelcontainers voor kleding (art 5.2a), en over bij deze doelen behorende 'overige andere bouwwerken' (art 5.2b).

Er is in de participatiebijeenkomsten echter uitdrukkelijk gesproken over een 'hoge groene wand' tussen de voorgenomen appartementenblokken en de tuinen aan de

Nieuweweg; een visie die nog eens door wethouder Dijkhuizen is bevestigd per email op 17 juni 2020.

Bovendien is in de gesprekken tijdens de participatiebijeenkomsten altijd gesproken over slechts een voetpad tussen de voorgenomen appartementenblokken en de tuinen aan de Nieuweweg. Dit voetpad is onder andere gevisualiseerd in de presentatie en in het 'eindfilmpje' dat door de projectgroep gepresenteerd werd aan de deelnemers van de participatiebijeenkomsten.

De hiervoor genoemde brede mogelijkheden voor de invulling van Groen-wijkgroen, druisen ons inziens daarom in tegen het beeld dat is geschetst tijdens de participatiebijeenkomsten.

Wij vragen u dan ook om voor het gebied grenzend aan de tuinen van de Nieuweweg specifiek en veel stringenter te zijn, zodat daar alleen (hoog) groen en een voetpad zijn toegestaan, naast het behoud van de bestaande greppel (zie punt 2 hieronder). Mogelijk is de aanduiding 'houtwal' langs deze bestaande greppel ook een oplossing.

2. Artikel 8.3.1a - Verbod dempen van aanwezige Waterlopen

Dit verbod staat onder de noemer van Artikel 8, Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Zowel de bestaande wadi als de greppel langs de tuinen van de percelen aan de Nieuweweg zijn van wezenlijk belang voor het voorkomen van wateroverlast. Dergelijke overlast heeft vóór het aanleggen van de greppel al vaker plaatsgevonden en ook de recente aanpassingen aan het einde van de Nieuweweg/Parklaan laten zien hoe belangrijk dit is. Dit belang is bovendien diverse malen onderkend tijdens de participatiebijeenkomsten.

Wij vragen u daarom de bestaande waterhuishoudelijke elementen (waaronder in elk geval de genoemde wadi en greppel) :

- expliciet te benoemen in het bestemmingsplan en daar te beschermen met een verbod op dempen in een apart artikel gericht op Waterhuishouding ipv Beschermd Dorpsgezicht
- de locaties van deze elementen op te nemen in de overzichtkaart op Ruimtelijkeplannen.nl

3. Artikel 12.1.a: Afwijken - overschrijden bouwgrenzen

Hier wordt toegestaan dat het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning 2 meter afwijkt van de bouwgrenzen in het bestemmingsplan.

Er is tijdens de participatiebijeenkomsten juist in detail gesproken over de exacte locaties en met name in relatie tot de minimale afstand tot de percelen aan de Nieuweweg van minimaal 25 meter. Eén van de appartementenblokken is daarbij op het laatst al iets opgeschoven vanwege de locatie van boom met waarde.

Een afwijking van méér dan 0,5 meter is daarom niet acceptabel, zeker niet in

zuidwestelijke richting. Verzoek is om deze afwijkingsmogelijkheid op deze manier aan te passen.

4. Artikel 12.1.b: Afwijken - maten en percentages

Hier wordt toegestaan dat het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning 10% afwijkt van de maten en percentages in het bestemmingsplan.

Er is tijdens de participatiebijeenkomsten juist in detail gesproken over de exacte hoogtes en het maximaal aantal lagen van de voorgenomen bebouwing. Hierbij is voor de appartementenblokken gesproken over een maximale hoogte van 9 meter en maximaal drie bouwlagen, zonder puntdak.

Daarbij is door Alliantie aangegeven dat 9 meter krap zou zijn vanwege zonnepanelen en/of andere installaties op het dak. De vrees bij de deelnemers voor verdere verhoging en/of een extra puntdak van in totaal 11 meter, werd weggenomen door projectleider Walter de Jong in zijn email van 14 december 2020.

De nu in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde maximale hoogte van 10,5 meter is daarom al aan de ruime kant ten opzichte van hetgeen is besproken in de participatiebijeenkomsten. En inclusief een 10% afwijking kan de hoogte gaan tot 11,55 meter. Daarmee komt niet alleen een puntdak, maar mogelijk zelfs een extra bouwlaag in beeld.

Wij vragen u op dit punt daarom:

- het afgesproken maximum aantal bouwlagen van twee (woningen) en drie (appartementenblokken) te expliciteren in het plan
- géén afwijking toe te staan ten opzichte van de maximale bouwhoogte indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan op 10,5 meter blijft staan
- een afwijking van 10% ten opzichte van de maximale bouwhoogte slechts dan toe te staan indien deze maximale hoogte in het bestemmingsplan wordt bijgesteld naar 9 meter

5. Maximum van 56 woningen

In de aankondiging van de terinzagelegging wordt aangekondigd dat dit bestemmingsplan de bouw van 56 woningen mogelijk maakt. Maar dit aantal komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan.

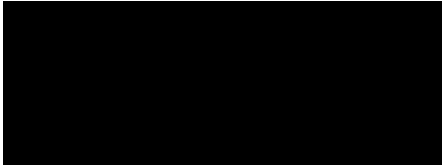
Dit aantal is uitdrukkelijk wel besproken als maximum aantal woningen. Achtergrond daarvan was o.a. de verkeersdruk, de druk op groenwaarden en de maximale bouwhoogte.

Om te voorkomen dat hier in de toekomst problemen of onduidelijkheden over ontstaan, verzoeken wij u in het bestemmingsplan dit maximum aantal woningen ook vast te leggen.

Wij vertrouwen erop dat u deze vijf punten mee zult nemen in uw overwegingen en vragen u nogmaals dringend om oplossingen voor deze punten op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

Tenslotte is het vanwege de vakantieperiode kort dag geweest om het ontwerpbestemmingsplan grondig te bestuderen en deze zienswijze op te stellen. We vertrouwen erop dat de raad eventuele aanvullingen in de komende twee weken alsdan nog zal accepteren.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 5

From: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Date: 1 Sep 2021 06:59:27 +0200
To: "SST-kofax_postDIV" <kofax_post@soest.nl>
Subject: FW: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 23:09
Aan: SST-Postbus2000 <postbus2000@soest.nl>
Onderwerp: Zienswijze indienen -



Gemeente
Soest

Bevestiging van uw aanvraag

Beste [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van het formulier 'Zienswijze indienen'.

Uw aanvraag wordt door ons in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Soest

Deze e-mail is automatisch gegenereerd. U kunt niet antwoorden op deze mail.
Voor contact met de gemeente Soest gebruikt u het e-mailadres postbus2000@soest.nl.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.



Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

Tussenvoegsel(s):

Achternaam:*

Straatnaam:*

Huisnummer:*

Huisletter:

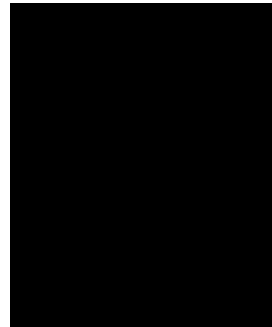
Huisletter/huisnummertoevoeging:

Postcode:*

Woonplaats:*

E-mailadres:*

Telefoonnummer:



Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

31-08-2021

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Soest

Omschrijving locatie:

Molenstraat 157a

De zienswijze*

Beste mensen van de gemeente/alliantie, na een zeer prettige samenwerking ga ik nu toch mee met met de brief van [REDACTED] ik ben het helemaal eens met zijn zorgpunten wat betreft de hoogte van de gebouwen (we waren akkoord op 10,5 meter), de afstand tot de tuinen aan de Nieuweweg (niet meer dan een halve meter marge) het voetpad (zo houden graag, inderdaad zou een houtwal prima zijn) en ook niet onbelangrijk: het behoud van de wadi en de greppel. Hoop dat onze zorgen begrip van uw kant opbrengen. met vriendelijke groet [REDACTED]



Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?

Nee, ik wil geen bijlagen meesturen