



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Parklaan 104 A

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Zaaknr.: 678768

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van de wijzigingen.....	7

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan 104 A' heeft van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen. Het plan betreft de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan 104 A' kenbaar maken. In totaal zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen opgenomen die alleen betrekking hebben op het bestemmingsplan en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	XXXXX	XXXXX	XXXX	XXXXX
02	XXXXX	XXXXX	XXXX	XXXXX

Om het overzicht te behouden is een samenvatting van de zienswijzen gegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	ZIENSWIJZE
01.	A. De woning wordt op een afstand van slechts 15 meter uit het spoor gebouwd. Op een dergelijke afstand kan geluid en trillinghinder optreden vanwege passerende treinen. Naar geluid is onderzoek gedaan. Uit het onderzoek naar geluid blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt voldaan. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk om aan het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen. Appellant ziet de voor te schrijven aanvullende maatregelen niet terug in de concept-omgevingsvergunning. Reactie gemeente: Zienswijze heeft betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning en niet op het bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. B. Naar trillinghinder is geen onderzoek gedaan. Dit betekent dat toekomstige bewoners naast geluidhinder mogelijk trillinghinder vanwege de spoorweg zullen ondervinden. Hierdoor is niet gewaarborgd dat er op deze locatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Appellant adviseert onderzoek te doen en, indien nodig, bouwkundige maatregelen te treffen om trillinghinder voor de toekomstige bewoners te voorkomen en deze maatregelen voor te schrijven in de omgevingsvergunning. Reactie gemeente: Initiatiefnemer heeft een trillingsonderzoek laten uitvoeren (zie bijlage I). De conclusie is dat er geen maatregelen tegen trillingen nodig zijn. Uit het uitgevoerde trillingsonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het beoordelingskader voor trillingshinder, de SBR B-richtlijn, en dat daarom geen maatregelen nodig zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat t.a.v. trillingshinder te verkrijgen in de geplande woning. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
02.	A. Tekstuele fouten in de toelichting van het bestemmingsplan; Reactie gemeente: Het stedenbouwkundig bureau heeft abusievelijk verkeerde teksten gebruikt in de toelichting. De toelichting wordt gescreend op fouten en wordt aangepast. Wellicht ten overvloede. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend, maar geeft een beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. Conclusie: Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. B. De aanwezigheid van vleermuizen op het perceel. Die schijnen daar niet te huizen dus dat punt wordt verder genegeerd. Dit terwijl de eigenaar van het perceel na melding van onze kant over vleermuizen direct daarop de dakpannen heeft verwijderd en het dak afgedekt heeft met een blauw bouwzeil. Als er geen vleermuizen aanwezig waren was dit onnodig en van lekkage was ook geen sprake. Reactie gemeente: Uit de Quickscan Natuurwaardenonderzoek is gebleken dat er tijdens het veldbezoek geen vleermuizen zijn waargenomen en zijn er ook geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. De schuur beschikt over bakstenen buitengevels (gedekt

met houtbetimmering) maar niet over luchtsponw waar vleermuizen mogelijk een verblijfplaats kunnen bezetten. Verder zijn in het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik, zonnewering of gevelbetimmering aangetroffen. De solitaire loofboom beschikt niet over hopen of lohangend schors waar vleermuizen een verblijfplaats kunnen bezetten.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

C. De geluidsnorm. Het perceel ligt direct aan het spoor en de gemeten geluidsbelasting ligt 7dB hoger dan de maximale voorkeursgrenswaarde. 7 dB betekent 7 keer een verdubbeling van het geluid, dat is dus een substantiële toename boven de voorkeursgrenswaarde. Wij zien geen reden om in te stemmen met een ontheffing en overschrijding op deze voorkeursgrenswaarde temeer de gevels van de geplande woning volledig in glas worden uitgevoerd en er door weerkaatsing van het spoorweggeluid op deze glazen gevels tot een verdere toename van de geluidsoverlast bij de naastgelegen woningen en percelen zullen leiden. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

Reactie gemeente:

Zienswijze heeft betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning en niet op het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

D. Onder bescherming en kap van bomen wordt vermeld dat er in en nabij het plangebied geen te behouden bomen bevinden. Op het perceel en direct aangrenzende percelen bevinden zich echter oude (monumentale) en waardevolle bomen.

Reactie gemeente:

Uit de Bomeneffectanalyse (BEA) blijkt dat het effect van de voorgenomen werkzaamheden beperkt is. Een boom staat dicht op de huidige gevel van de nieuw te realiseren woning. Men is echter voornemens om de huidige (beton)fundering te gebruiken voor de nieuwbouw. Hierdoor blijft het wortelpakket en de doorwortelbare ruimte nagenoeg hetzelfde. Omdat er al snoei is uitgevoerd aan de boom is alleen lichte snoei mogelijk van minder dan 15% van de boomkroon. Hierbij mogen geen gesteltakken met een doorsnee vanaf 20 centimeter worden verwijderd om de kans op aantastingen te minimaliseren. Voor de overige bomen is het effect van de voorgenomen werkzaamheden klein.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

E. In het Beelkwaliteitsplan Flanken van de Eng uit 2004 wordt voor de Parklaan aangegeven dat het een markant gebied betreft en gestreefd wordt naar een minder verdichte overloop naar de Eng. Het betreffende perceel bevindt zich aan het einde van de Parklaan tegen de Eng aan. Over de Parklaan heeft de gemeente Soest de volgende bepaling opgenomen: "De betekenis is vooral van cultuurhistorische en landschappelijke aard en verdient in dat opzicht bescherming evenals de unieke woonomgeving." Met de nu voorliggende plannen wordt dit juist aangetast en niet beschermd.

Reactie gemeente:

Op de plek staat nu een bijgebouw en dat wordt vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan de huidige (beton)fundering van het bestaande bijgebouw. Ook de maximale goot- en nokhoogte (3/6) zorgen ervoor dat de nieuwe woning ondergeschikt is aan de overige woongebouwen en men het zou kunnen zien als bijgebouw. De ruimtelijke beleving vanuit de openbare ruimte wordt niet aangetast omdat de woning qua massa en positie min of meer overeenkomt met het bestaande bijgebouw.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

F. In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de maximale goot-en nokhoogte van de te bouwen woning ondergeschikt is aan de overige woongebouwen en men het zou kunnen zien als bijgebouw. Deze vermelde hoogte komen echter praktisch overeen met de goot- en nokhoogtes van de bestaande woningen aan de Parklaan 102 en 104. De hoogte van de te bouwen woning wordt hiermee bijna 1,5 keer zo hoog als het bestaande bijgebouwtje. Verder is onduidelijk vanaf welke hoogte dit gemeten wordt. Is het de bestaande hoogte van het perceel of wordt het perceel nog opgehoogd.

	Reactie gemeente: De nieuw te bouwen woning heeft een maximale goot- en nokhoogte van 3 en 6 meter. In het bestemmingsplan De Eng hebben de woningen Parklaan 102 en 104 een maximale goot- en nokhoogte van 6 en 9 meter. De wijze van meten is geregeld in artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. G. Er wordt aangegeven dat door de groene invulling van de gronden rondom de woning het plangebied een veel groener karakter krijgt dan in de huidige situatie. Ons is volstrekt onduidelijk hoe dit gerealiseerd wordt als er drie parkeerplaatsen, een groter woonoppervlak en een 1,5 keer hogere zwart/antraciet bebouwing worden gecreëerd. Reactie gemeente: Het perceel Parklaan 104 A is geen openbare ruimte, maar in eigendom van een particulier. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor de inrichting van de tuinbestemming rondom de woning. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. H. Op alle percelen aan de Parklaan welke direct of indirect grenzen aan het spoor is een dichte groene buffer aanwezig om inkijk en overlast van het perron zoveel mogelijk te beperken. In voorliggend ontwerpplan wordt dit voor het perceel 104a verder teruggebracht en is van een natuurlijke afscherming en ruime afstand tussen woongebouw en perron nauwelijks sprake. Reactie gemeente: Het perceel Parklaan 104 A is geen openbare ruimte, maar in eigendom van een particulier. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor de inrichting van de tuinbestemming rondom de woning. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. I. Wij hadden samen met omwonende al in een vroeg stadium, zowel telefonisch als per mail aan de heer xxxxxx op 3 februari 2021, aangegeven tegen de bouw van een woonhuis te zijn op het betreffende perceel. U hebt daar helaas niets mee gedaan en dat is teleurstellend te noemen. Reactie gemeente: Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden en in het collegevoorstel over het verzoek om vooroverleg van 26 november 2021 is daarop ingegaan (zie bijlage II en III). Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. J. Tevens hebben wij op 14 september 2022 via het daarvoor bestemde portaal "Mijn.Soest.nl" middels Contactformulier 283594: verzocht om inzage te krijgen in de plannen naar aanleiding van een vergunningsaanvraag voor, zoals vermeld in de melding "Het slopen van een bouwvallig schuurtje op het Perceel Parklaan 104-A" (zaaknummer 262799). Daar hebben wij tot op heden niets op vernomen en de gepubliceerde vergunningsaanvraag is na verloop van tijd verdwenen zonder nadere melding of terugkoppeling op ons inzageverzoek. Reactie gemeente: Zienswijze heeft betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning en niet op het bestemmingsplan. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. K. Het bouwplan zoals nu voorligt is te kolossaal ten opzichte van wat er nu staat en dat heeft dus ernstige negatieve consequenties voor ons en de beeldbepaling van de Parklaan. Er komt een bouwwerk dat groter is dan het huidige gebouwtje met een hogere dakgoot en een nog hogere nokhoogte. Reactie gemeente: Zie voorgaande gemeentelijke reacties o.a. E en F.
--	--

	Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. L. Wij hebben eerder in 2021 al aangegeven bezwaar te hebben tegen de bouwplannen. In onze ogen is sprake van een aanzienlijke aantasting van ons woongenot en is er een aantasting van onze privacy. Als dit bouwplan gerealiseerd gaat worden dan leiden wij een aanzienlijke schade zowel materiele (waardedaling woning/perceel) als immateriële schade door directe inkijk in onze tuin. We behouden ons dan ook alle rechten voor deze schade op u te verhalen. Reactie gemeente: De Wet ruimtelijke ordening biedt in artikel 6.1 de mogelijkheid tot vergoeding van planschade. Voor het verzoek om planschade geldt een andere procedure. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. M. Het is helaas evident dat onze belangen en die m.b.t. de beeldkwaliteit van de Parklaan op dit stuk momenteel minder verdicht overlopend naar de Eng geen rol hebben gespeeld in deze gehele discussie terwijl wij wel tijdig aan de bel hebben getrokken. U kijkt naar het algemeen belang en het belang van de aanvrager, maar dat is niet correct en in strijd met de wet. Het voorgenomen besluit is in strijd met het bepaalde artikel in art. 3: 2jc 3 : 4 Awb. Reactie gemeente Het plan Parklaan 104 A is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Er zijn geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. De totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden). Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
--	--

3. Overzicht van wijzigingen

Hierbij treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de nota van zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
01.B	Trillingshinderonderzoek van 5 oktober 2023	Trillingshinderonderzoek wordt toegevoegd bij de bijlagen behorende bij de toelichting
02. A	De tekstuele fouten in de toelichting	De tekstuele fouten in de toelichting worden aangepast.