

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Kamerlingh Onneslaan

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Ambtelijke wijzigingen	8
4. Overzicht van wijzigingen.....	8

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Kamerlingh Onneslaan” heeft vanaf van 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020 ter inzage gelegen. Het plan maakt het mogelijk om twee twee-aaneengesloten woningen te bouwen aan de Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C te Soesterberg.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Kamerlingh Onneslaan 7 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. Vervolgens is er sprake van een ambtelijk wijziging. 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 één zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
01	--	--	--	Soesterberg	6 oktober 2020
Als naastwonenden zijn wij direct belanghebbenden bij de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bouw. Zoals wij reeds kenbaar hebben gemaakt bij initiatiefnemer keuren wij primair de voorgenomen bouw af, subsidiair keuren wij de voorgenomen bouwvorm af en doen wij een voorstel voor een alternatief plan. Allereerst willen wij opmerken dat ons inziens niet aan de idee van een omgevingsdialoog tegemoet is gekomen. Initiatiefnemer heeft aangegeven bij de voorgenomen bouw geen alternatieven zijn overwogen, noch bereid zou zijn tot het alsnog in overweging nemen van een alternatieve bouwvorm of grootte. Het betreft daarmee meer een omgevingsmonoloog, die ook blijkende uit de nieuwsbrief gebracht wordt als vaststaand feit, afgezien van de korte termijn van twee weken die geboden werd om een reactie te bieden. Derhalve zijn wij ook van mening dat het direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure in plaats van een voorontwerpbestemmingsplan onterecht is. Nota bene is hoofdstuk 7.1, vooroverleg evident onvolledig gezien de opmerking aan gemeente aldaar dat aanvulling nog nodig is. Wij zijn van mening dat de voorgenomen bouw niet past in het straatbeeld, met het oog op de overgang van de genoemde statige woningen aan de kampweg en de tegenoverliggende huizen. Een verwijzing naar de 'burgerlijke' huizen aan de kamerlingh onneslaan gaat mank door het aanzienlijk grotere formaat van de voorgenomen bouw wat een volle en massale aanblik zal geven. Zoals in de stukken benoemd wordt, zou de gemeente soest streven naar een aanblik van een groen en dorps karakter. Er gaan in het plan een aanzienlijke hoeveelheid tuinbestemming en een aantal grote en beeldbepalende bomen verloren. Ten aanzien van de parkeercapaciteit is naar onze mening de beschreven capaciteit onvoldoende. Bij het adres kampweg 58 is ruimte voor slechts een auto, in tegenstelling tot de beschreven twee. De bedachte parkeeroplossing zal daarmee niet voldoende zijn, afgezien van ons gebrek aan vertrouwen dat die oplossing veilig zal zijn. Samengevat keuren wij het plan in huidige vorm af. Als mogelijke alternatieven stellen wij voor: 1. Opdelen van het perceel en te koop aanbieden aan omwonenden 2. Een nieuw ontwerp opstellen voor een enkel huis qua stijl passend bij kampweg 58, dan wel de tegenoverliggende huizen. Hierbij blijft zoveel mogelijk groen behouden, speelt het parkeertekort niet en kan gerekend worden op goedkeuring van omwonenden, mits er ruimte is voor inbreng in de ontwerpfase.					

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	<u>Omgevingsdialoog</u> De zienswijze geeft aan dat niet aan de idee van een omgevingsdialoog tegemoet is gekomen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat bij de voorgenomen bouw geen alternatieven zijn overwogen. Ook is er geen bereidheid om een alternatieve bouwvorm of grootte in overweging te nemen. Het betreft daarmee meer een omgevingsmonoloog, die ook blijkende uit de nieuwsbrief gebracht wordt als vaststaand feit, afgezien van de korte termijn van twee weken die geboden werd om een reactie te bieden. Reactie gemeente Het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan vermeld: 7.2 Omgevingsdialoog Er heeft overleg tussen de buurt en de initiatiefnemer van de ontwikkeling plaatsgevonden. De

	initiatiefnemer heeft over de ontwikkeling een nieuwsbrief naar de omwonenden gestuurd. De omwonenden hebben gezamenlijk gereageerd op de nieuwsbrief. Ze keuren de ontwikkeling om diverse redenen af. De initiatiefnemer heeft inhoudelijk uitgebreid gereageerd op de reactie van de omwonenden en heeft op één onderdeel een aanvullend onderzoek uitgevoerd (wegverkeerslawai). De omwonenden hebben aangegeven de reactie van de initiatiefnemer te waarderen alsook dat hun reactie op de plannen niet is gewijzigd. Ze staan ook na verduidelijking van een en ander niet positief tegenover de ontwikkeling. De nieuwsbrief, reacties van de omwonenden en de initiatiefnemer zijn geanonimiseerd bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Op 25 september 2019 heeft initiatiefnemer een nieuwsbrief verzonden naar omwonenden waarin de bouwplannen bekend werden gemaakt. Op 16 oktober 2019 zijn drie varianten van de tekeningen die de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) eerder heeft goedgekeurd, voorgelegd aan de aanwezigen. De varianten hebben een alternatieve uitstraling door kapvorm en kleur van de gevelstenen. De materialisering en kleurstelling tenslotte zijn niet sonder genoeg. Op 4 november zijn de originele tekeningen en de 3 varianten besproken. Een van de varianten is als resultaat uit dit gesprek naar voren gekomen en ingediend bij de CRK. Op deze variant is een negatief advies afgegeven door de CRK. Zo is de CRK is van mening dat het herziene ontwerp beduidend minder eenvoudig is dan het eerder beoordeelde ontwerp. Ook geeft de CRK aan dat de vervanging van het zadeldak door een mansardekap minder passend is. In een e-mail van 11 januari 2020 geeft initiatiefnemer aan de omwonenden aan dat de gewenste wijzigingen door de CRK negatief zijn beoordeeld. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarbij voldoende ruimte was voor alternatieve invullingen van het bouwplan. Twee weken als reactietermijn is in een omgevingsdialoog een gangbare termijn. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2	<u>Volledigheid vooroverleg</u> Hoofdstuk 7.1, vooroverleg is onvolledig gezien de opmerking aldaar dat aanvulling nog nodig is. Reactie gemeente Het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan vermeld: 7.1 Vooroverleg Het college van B&W heeft ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met eventueel bij het plan belanghebbende instanties zoals de provincie en het waterschap. Na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe. Beide instanties hebben aangegeven dat het ontwerp geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3	<u>Straatbeeld</u> De voorgenomen bouw past niet in het straatbeeld met het oog op de overgang van de genoemde statige woningen aan de Kampweg en de tegenoverliggende huizen. Een verwijzing naar de 'burgerlijke' huizen aan de Kamerlingh Onneslaan gaat mank door het grotere formaat van de voorgenomen bouw wat een volle en massale aanblik zal geven. Reactie gemeente Een mening over wat passend is in het straatbeeld, is deels subjectief van aard. Om besluiten zoveel mogelijk te objectiveren laat de gemeente Soest zich adviseren door de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert aan de hand van richtlijnen van de gemeente die zijn opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota.

	De commissie geeft ten aanzien van het bouwplan aan: Volgens de Welstandsnota 2014 geldt hier het gewone welstandsregime en wordt alleen op hoofdaspecten getoetst, zoals onder andere een evenwichtige compositie van de massavorm van het object, een evenwichtige compositie van de gevelopbouw en de afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen. De commissie is van mening dat een sobere twee-onder-een-kap woning passend is op deze locatie. Ruimtelijk past de twee-onder-één-kap qua maat en schaal in het silhouet van de straat. Het huidige straatbeeld van dit deel van de Kamerlingh Onneslaan bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen. Daarmee past de woningtypologie in dit straatbeeld. De gemeente mag doorslaggevende betekenis geven aan een welstandsadvies. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming dusdanige gebreken vertoont dat het niet of niet zonder meer aan het besluit ten grondslag kan worden gelegd. Dit laatste is niet aan de orde. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4	<u>Groen en Dorps</u> Zoals in de stukken benoemd wordt, zou de gemeente Soest streven naar een aanblik van een groen en dorps karakter. Er gaan in het plan een aanzienlijke hoeveelheid tuinbestemming en een aantal grote en beeldbepalende bomen verloren. Reactie gemeente De bouw van de twee woningen gaat ten koste van tuinbestemmingen. Waar in het geldende bestemmingsplan Soesterberg de tuinbestemming op het perceel ongeveer 157 m² in beslag neemt, is dat bij ontwerp Kamerlingh Onneslaan nog ongeveer 139 m². In beide gevallen bestaat de rest van het perceel uit bestemming Wonen. Het betreft daarmee een verschil van ongeveer 18 m². De gemeente Soest ziet zich geconfronteerd met een bouwopgave op basis van de bevolkingsprognoses in Soest. Daarbij dient de bouwopgave vooral plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied en niet daarbuiten. Daar waar de afweging in dit geval moet plaatsvinden tussen een relatief beperkte vermindering van het groen en de bouw van twee extra woningen valt de keus in het voordeel van de woningbouw. De percelen voor Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C zijn afgesplitst van Kampweg 56 en Kampweg 58. In de achtertuin staat een 5-tal bomen. Deze zijn door een externe boomdeskundige beoordeeld op conditie en toekomstverwachting. Gebleken is dat een esdoorn die van oorsprong op het perceel Kampweg 58 staat, aangetast is door een zwam (goudvliesbundelzwam) en daardoor een onvoldoende conditie en toekomstverwachting heeft. Deze aantasting is onomkeerbaar en zal leiden tot afsterving van de boom. Handhaving van deze boom weegt niet op tegen het belang van de voorgenomen ontwikkeling. Van de 2 op het perceel aanwezige coniferen (cipressen) heeft eveneens één een onvoldoende conditie en toekomstverwachting. Daarnaast dragen deze coniferen niet bij aan het bosachtige karakter van de omgeving (cat. 1 bomenstructuren, 'Parkwijk'). Het zijn gecultiveerde tuinconiferen. Handhaving, op grond van de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk beleid 'bescherming en kap van bomen', is dan ook niet noodzakelijk. De overige 2 bomen binnen het plangebied blijven staan en worden duurzaam ingepast. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5	<u>Parkeercapaciteit</u> Ten aanzien van de parkeercapaciteit is de beschreven capaciteit onvoldoende. Bij het adres Kampweg 58 is ruimte voor slechts een auto, in tegenstelling tot de beschreven twee. De bedachte parkeeroplossing zal daarmee niet voldoende zijn, afgezien van ons gebrek aan vertrouwen dat die oplossing veilig zal zijn. Reactie gemeente

De gemeente Soest heeft haar parkeernormenbeleid vastgelegd in de "Nota parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 6 juni 2017).

De percelen voor Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C zijn afgesplitst van Kampweg 56 en Kampweg 58, maar Kampweg 58 is geen onderdeel van het plan gebied.

Het ontwerp bestemmingsplan geeft voor Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C Soesterberg aan: Er worden twee woningen opgericht met ieder meer dan 121 m² gebruiksoppervlak. Dit resulteert in een parkeereis van 2 parkeerplaatsen per woning of 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Uitgegaan wordt van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In totaal is de parkeereis voor deze ontwikkeling 3,6 parkeerplaatsen.

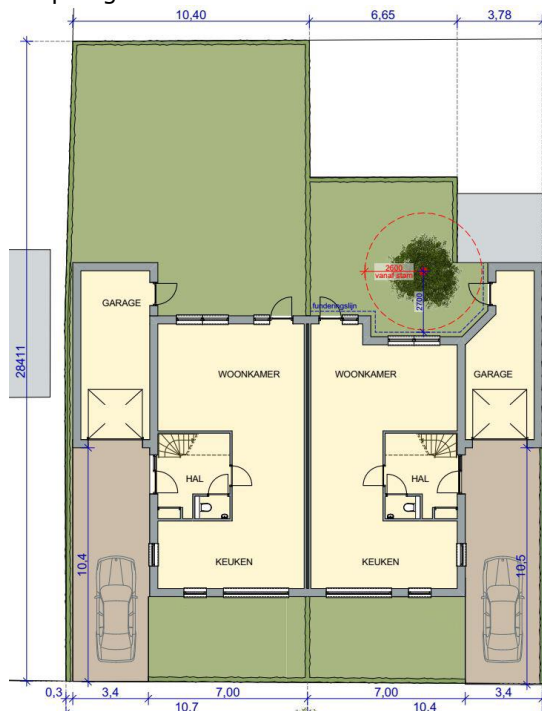
De parkeeroplossing is als volgt ingevuld:

- Er is een lange oprit met garage (33 m² in totaal). Dit telt voor 1,3 parkeerplaatsen per woning mee;
- 1 parkeerplaats in openbaar gebied, dit telt als 1 parkeerplaats mee.

In totaal wordt daarmee de vereiste 3,6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De parkeerplaats in het openbaar gebied wordt voor rekening van de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Kamerlingh Onneslaan schuin tegenover het plangebied gerealiseerd.

De afbeelding hieronder geeft inzicht in de parkeeroplossing ten gevolge van de ontwikkeling in en rondom het plangebied.



Conclusie

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

6 Alternatief 1 Opdelen van het perceel en te koop aanbieden aan omwonenden

De eigenaar kan het perceel opdelen en te koop bieden aan omwonenden.

Reactie gemeente

Eigendom wordt privaatrechtelijk vastgesteld en gewijzigd. De gemeente heeft geen rol bij dergelijke privaatrechtelijke eigendomsverhoudingen. Eventuele aan- / verkoop dient te worden geregeld tussen private partijen onderling.

Conclusie

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

7 Alternatief 2 Een nieuw ontwerp opstellen

	De zienswijze geeft aan dat ook gekozen kan worden voor een enkel huis dat qua stijl passend is bij Kampweg 58, of de tegenoverliggende huizen. Hierbij blijft zoveel mogelijk groen behouden, speelt het parkeertekort niet en kan gerekend worden op goedkeuring van omwonenden, mits er ruimte is voor inbreng in de ontwerpfase. Reactie gemeente De gemeente is met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van mening dat een sobere twee-onder-een-kap woning passend is op deze locatie en daarmee in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
--	---

3. Ambtelijke wijzigingen

Nr.	ZIENSWIJZE
1	<u>Toelichting paragraaf 4.15</u> De toelichting geeft aan: Beeldkwaliteitsplan Voor het plangebied gelden meerdere beeldkwaliteitsplannen: • Beeldkwaliteitsplan 'De entrees van Soest'; • Beeldkwaliteitsplan 'Centrale Lint'; • Beeldkwaliteitsplan 'Flanken van De Eng'. De beeldkwaliteitsplannen geven richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de betreffende gebieden. De plannen bestaan uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen. Wijziging De genoemde beeldkwaliteitsplannen hebben geen betrekking op de locatie en dienen te worden verwijderd. Conclusie De alinea 'Beeldkwaliteitsplan' wordt verwijderd.

4. Overzicht van wijzigingen

1. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2. In paragraaf 4.15 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de alinea 'Beeldkwaliteitsplan' verwijderd.

Bijlage 1

Ontvangen zienswijzen

From: "noreply@e-inwoner.nl" <noreply@e-inwoner.nl>
Date: 06-10-2020
To: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Subject: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf, Zienswijze.pdf



Bevestiging van uw aanvraag

Beste

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.



Gemeente
Soest

Zienswijze indienen

Contactgegevens

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

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

Telefoonnummer:

Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

06-10-2020

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Kamerlingh onneslaan soesterberg

Omschrijving locatie:

Kamerlingh onneslaan 7B&C

De zienswijze*

Zie bijlage

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.pdf

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan kamerlingh onneslaan 7B en 7C, soesterberg.
Datum: 06-10-2020

Als naastwonenden zijn wij direct belanghebbenden bij de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bouw. Zoals wij reeds kenbaar hebben gemaakt bij initiatiefnemer keuren wij primair de voorgenomen bouw af, subsidiair keuren wij de voorgenomen bouwvorm af en doen wij een voorstel voor een alternatief plan.

Allereerst willen wij opmerken dat ons inziens niet aan de idee van een omgevingsdialoog tegemoet is gekomen. Initiatiefnemer heeft aangegeven bij de voorgenomen bouw geen alternatieven zijn overwogen, noch bereid zou zijn tot het alsnog in overweging nemen van een alternatieve bouwvorm of grootte. Het betreft daarmee meer een omgevingsmonoloog, die ook blijkende uit de nieuwsbrief gebracht wordt als vaststaand feit, afgezien van de korte termijn van twee weken die geboden werd om een reactie te bieden. Derhalve zijn wij ook van mening dat het direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure in plaats van een voorontwerpbestemmingsplan onterecht is. Nota bene is hoofdstuk 7.1, vooroverleg evident onvolledig gezien de opmerking aan gemeente aldaar dat aanvulling nog nodig is.

Wij zijn van mening dat de voorgenomen bouw niet past in het straatbeeld, met het oog op de overgang van de genoemde statige woningen aan de kampweg en de tegenoverliggende huizen. Een verwijzing naar de 'burgerlijke' huizen aan de kamerlingh onneslaan gaat mank door het aanzienlijk grotere formaat van de voorgenomen bouw wat een volle en massale aanblik zal geven. Zoals in de stukken benoemd wordt, zou de gemeente soest streven naar een aanblik van een groen en dorps karakter. Er gaan in het plan een aanzienlijke hoeveelheid tuinbestemming en een aantal grote en beeldbepalende bomen verloren.

Ten aanzien van de parkeercapaciteit is naar onze mening de beschreven capaciteit onvoldoende. Bij het adres kampweg 58 is ruimte voor slechts een auto, in tegenstelling tot de beschreven twee. De bedachte parkeeroplossing zal daarmee niet voldoende zijn, afgezien van ons gebrek aan vertrouwen dat die oplossing veilig zal zijn.

Samengevat keuren wij het plan in huidige vorm af. Als mogelijke alternatieven stellen wij voor:

1. Opdelen van het perceel en te koop aanbieden aan omwonenden
2. Een nieuw ontwerp opstellen voor een enkel huis qua stijl passend bij kampweg 58, dan wel de tegenoverliggende huizen. Hierbij blijft zoveel mogelijk groen behouden, speelt het parkeertekort niet en kan gerekend worden op goedkeuring van omwonenden, mits er ruimte is voor inbreng in de ontwerpfase.

Hoogachtend,