srm RECHTSBIJSTAND

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr.
09 JAN 2024
Afd.:

AANTEKENEN
Gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Uw referentie	Behandeld door mr. M.J.A. Arts	Telefoonnummer (024) 3 666 554	Datum 8 januari 2024
Miin referentie 2303952/MA	Bereikbaarheid Woensdagmiddag afwezig	Faxnummer (024) 3 666 553	
Betreft [redacted]		E-mailadres Marcel.Arts@Bovemij-SRM.nl	

ZIENSWIJZEN TEGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN ALBERT CUYPLAAN 198

Geachte (leden van de) Gemeenteraad van Soest,

Ik behartig de belangen van de heer [redacted], eigenaar en bewoner van het perceel [redacted] te Soest.

Inleiding
Cliënt heeft kennis genomen van uw recente publicatie waarin u aangeeft een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te hebben gebrachte en daartoe t/m 17 januari a.s. ter inzage te hebben gelegd. **Het betreft 'bestemmingsplan Albert Cuyplaan 198'.**
Cliënt is om meerdere redenen fel gekant tegen dit ontwerp en realisering van het plan.
Vandaar dat ik hierbij namens cliënt zienswijzen indien tegen het ontwerpplan.

Recent ander bestemmingsplan voorziet ook al in hoogbouw/appartementencomplex.
Vooropgemerkt zij nog het volgende
Eerder, nog niet zo lang geleden, heeft de gemeente voor een vlakbij cliënt gelegen perceel ook al een nieuw bestemmingsplan doorgevoerd, die ook ziet op realisering van een hoog appartementencomplex. Het betreft hier het perceel rechtsachter het perceel van cliënt.
Hiervoor is het bestemmingsplan Albert Cuyplaan 198B opgesteld.
Doordat die publicatie cliënt was ontgaan, heeft hij tegen dat plan destijds geen rechtsmiddelen kunnen aanwenden. Dat plan is inmiddels onherroepelijk en realisering daarvan is aanstaande.
Vanwege de onevenredige nadelige gevolgen en planologische verslechtering die dat plan voor cliënt betekent, is na een hiertoe ingediende aanvraag hiervoor planschade vastgesteld.
Het huidige plangebied van onderhavige nieuw plan ligt direct tegen het perceel van cliënt aan en ziet op de verwezenlijking van een geconcentreerd woongebied met hoge bebouwing op een nog kortere afstand van zijn perceel/woning en zal dus nog meer impact en nadelige gevolgen voor cliënt gaan hebben.
Vandaar dat cliënt hierbij gebruik maakt van zijn recht om tegen het ontwerp van dit extra bestemmingsplan en de daarmee beoogde extra en nog meer hoge bebouwing en appartementen zienswijzen in te dienen.

Beeldmateriaal dat situatie weergeeft

Hieronder details van de ontwerp-plankaart met plangebied en perceel cliënt in rood vinkje:



Hieronder details van Google Maps met het perceel van cliënt als rood vinkje:





Beschrijving huidige situatie
Het plangebied grenst direct aan de achterzijde (achtertuin) van het perceel van cliënt.
Het perceel ligt overigens ongeveer 1 meter hoger dan het perceel van cliënt.
Op het perceel staat nu een KPN gebouw (telefooncentrale).
Die huidige nog aanwezige bebouwing is vanaf dat grondpeil daar zo'n 5/6 meter hoog. Als cliënt recht richting de achterzijde van zijn perceel kijkt, kijkt hij daar grotendeels langs weg.
Er zijn doorgaans nauwelijks/weinig mensen op dat perceel, in dat gebouw en op het achterterrein, er is niet veel activiteit, het is ronduit rustig.
Dat bevordert het rustig woongenot van cliënt en komt zijn privacy ten goede.

Hier een foto van het huidige uitzicht op het planperceel (genomen vanuit 1e verdieping):



Aanvullende opmerking: rechtsachter, ter plekke van de blauwe boeiboord komt het andere appartementencomplex Albert Cuyplaan 198B.

Nadelige gevolgen van omvangrijk appartementencomplex
Die situatie zal drastisch en negatief veranderen indien het ontwerpplan doorgang vindt.

Een rustig inactief perceel ten behoeve van een nutsvoorziening met een relatief laag KPN-gebouw (telefooncentrale) met weinig bedrijvigheid en aanwezigheid van mensen wordt vermaakt tot een perceel met een woonbestemming met een daarop staand groot, breed en hoog complex van 22 appartementen met aan de achterzijde 18 parkeerplaatsen.

De hoogte wordt 15,5 meter, gemeten vanaf grondpeil planperceel, wat gelet op het hoogteverschil met het perceel van cliënt (dat lager ligt) betekent hoog dat cliënt feitelijk zal aankijken tegen een bouwhoogte van ± 16,5 meter.
Het complex zal 5 verdiepingen krijgen.
De breedte wordt 20,4 meter.
Er komen 22 appartementen in het complex (projectontwikkelaar heeft tijdens informatieavond medio 2022 aangegeven nog niet te weten of het koop- of huur zal worden).
Op het achtererf (terrein tussen woongebouw en achtererfgrens met cliënt) zullen 18 parkeerplekken voor auto's (e.d.) komen.

Cliënt zal hiervan ernstige nadelige gevolgen ondervinden.

ZIENSWIJZEN

-Complex wordt heel hoog
Op het perceel direct achter dat van cliënt zal hij geconfronteerd worden met een meer dan 20 meter breed en zo'n 16,5 meter hoog woongebouw.

-Aantasting Uitzicht
Het hele brede en hoge wooncomplex zal het (vrije) uitzicht dat cliënt nu heeft visueel ontsieren en wegnemen dan wel ernstig beperken/belemmeren. Er zal zogezegd minder lucht zichtbaar zijn.

-Inkijk door vensters en balkon
Over een breedte van meer dan 20 meter en op verschillende verdiepingen/woonlagen zal cliënt geconfronteerd worden met vele vensters en balkons (die ook dienen als buitenverblijfgebied) die direct inkijk en uitzicht bieden op de achtertuin en in de (woon- en slaap vertrekken van de) woning van cliënt.

-Intensivering gebruik
Het wijzigen van de huidige situatie en bestemming met realisering van een dergelijk groot en hoog complex voor 22 appartementen en bijbehorende vele parkeerplaatsen, met al de verblijfsmogelijkheden en verkeersbewegingen zal leiden tot een enorme rigoureuze intensivering en verzwaring van het gebruik van het perceel.

-Parkeerterrein achterzijde, direct grenzend aan perceel cliënt (o.a. licht en geluid)
Op het achterterrein dat direct grenst aan het perceel van cliënt (en overige naastgelegen buren) komt een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen. Dat zal cliënt goed gaan merken.
Het parkeerterrein zal in de avond waarschijnlijk goed verlicht worden en aldus aan de achterzijde van de woning en het perceel hinder/overlast veroorzaken.
Er zullen dag en nacht auto's af- en aanrijden die gaan in- en uitparkeren wat met het nodige geluidsvolume (gepaard gaat.

De ingang/inrit naar dit parkeerterrein komt ten westen van het appartementencomplex en is een lange pijpenla. Dat betekent dat 's-avonds en 's-nachts aankomende/inrijdende auto's met de verlichting van hun koplampen op het perceel en de woning van cliënt zullen schijnen en daarmee extra lichtoverlast veroorzaken.
Naast het geluid van motoren zullen (vele) auto's ook uitlaatgassen uitstoten wat de gezondheidssituatie aan de achterzijde zal verslechteren.
Gebruik (overdag, 's-avonds en 's-nachts) van het parkeerterrein alsook de balkons zal inherent gepaard gaan met gepraat (en wellicht muziek) van komende, verblijvende en gaande bewoners en bezoekers.

-Privacy en rustig woongenot
Het bestemmingsplan en realisering van de daarin opgenomen bouwmogelijkheden zal, gelet op de daaraan inherente nadelige gevolgen, leiden tot een enorme aantasting van de privacy en het rustig woongenot van cliënt.

-Waardevermindering
Het wijzigen van de huidige situatie en bestemming met realisering van een dergelijk groot en hoog appartementencomplex met de vele aanverwante nadelige (w.o. de hierboven genoemde) gevolgen zullen de waarde van de woning van cliënt ernstig en negatief beïnvloeden.

Afrondend
Ondanks dat cliënt wel kan aangeven dat (voor zover hij dat goed-vertrouwend kan overzien) de informatievoorziening vanuit de projectontwikkelaar tot op heden best goed is, is hij op zijn zachtst gezegd niet blij met dit plan en is hij van mening dat als dit ontwerp zo wordt vastgesteld zijn belangen onvoldoende zijn meegewogen.

Afsluitend verzoek: verleen geen verdere medewerking aan plan en stel ontwerp niet vast.
Gelet op de grote negatieve impact op verschillende fronten van realisering van het plan waarvan cliënt hierboven enkele als zienswijzen heeft verwoord, verzoekt hij u geen verdere medewerking aan het plan te verlenen en niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



mr. M.J.A. Arts
Advocaat

GEMEENTE SOEST

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Soest

Nr. 518488

6 december

2023

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Albert Cuyplaan 198

Algemeen
Het college van Burgemeester en wethouders maakt bekend dat het college in zijn vergadering van 27 november 2023 heeft ingestemd met het bestemmingsplan 'Albert Cuyplaan 198'. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling voor de bouw van 22 woningen.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan Albert Cuyplaan 198
Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken liggen van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ter inzage in de centrale hal van het gemeentehuis. Indien u vragen heeft over het ontwerpbestemmingsplan kunt u een afspraak maken met G.J. van Rhijn via het telefoonnummer (035) 60 93 411. Dit nummer is op werkdagen bereikbaar van 8.30 uur tot 12.30 uur.

Tegen betaling van leges kan een afschrift worden verstrekt van de ter inzage gelegde stukken.

Digitaal raadplegen
U kunt de stukken digitaal raadplegen op de gemeentelijke bestemmingsplansite:

https://0342.ropubliceer.nl/?phID=E093087E-9792-4449-8420-EE9828D5C7B

U kunt de stukken ook digitaal raadplegen op de landelijke website:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0342.BPSOE0085-0201

Voor professioneel gebruik kunt u de planbestanden hier downloaden:

https://digitaleplannen.nl/0342/E093087E-9792-4449-8420-EE9828D5C7B6/

Het planidentificatienummer van het wijzigingsplan is: NL.IMRO.0342.BPSOE0085-0201

Het digitale berstemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl is het rechtsgeldige exemplaar en gaat bij twijfel of verschil boven de pdf-versie of de papieren versie.

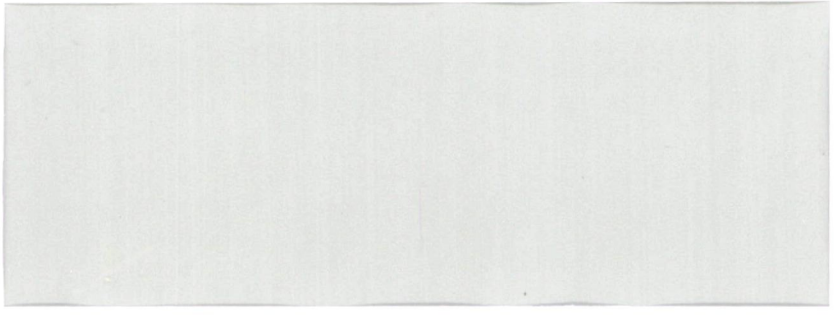
Indienen zienswijzen
Tijdens de terinzagelegging van zes weken kan een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Albert Cuyplaan 198 'naar voren brengen. Het indienen van zienswijzen kan op de volgende wijze:

- schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van Soest, Postbus 2000, 3760 CA Soest, onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Albert Cuyplaan 198'
- voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak worden gemaakt met G.J. van Rhijn via telefoonnummer: (035) 60 93 411.
- Digitale zienswijzen kunt u uitsluitend indienen via www.soest.nl/zienswijze, onder vermelding van: zienswijze 'Albert Cuyplaan 198'.

Zienswijzen kunnen niet per email worden ingediend.

srm | RECHTSBIJSTAND

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



N1OCC - #X87OXOX#OO#OOOO#

Postbus 7000 - 6503 GM Nijmegen