

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Schoutenkampweg 17A

Van : [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum: 18 Jan 2024

Geachte Lezer,

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

Algemeen

Het gehele plan, zoals het er nu Jan 2024 op tafel ligt, om 4 nieuwbouw woningen toe te laten op het ontwerpbestemmingsplan terrein getuigt niet van enig gevoel en inzicht om het plan te laten passen in de huidige omstandigheden.

- 1) Er is een tekort aan senioren woningen in de wijk tegen een redelijke prijs. Mensen willen wel uit hun huis, voor de benodigde doorstroming, maar willen in de omgeving blijven wonen. Dit gebied zou een mogelijkheid kunnen geven
- 2) De 4 nieuwe huizen hebben geen enkele karakteristieken met de omliggende woningen. Net zoals destijds het appartementen complex.

Woning nummer-3

Het zal in deze zienswijze hoofdzakelijk gaan over de nieuw te bouwen woning nummer-3. Deze woning staat bijna recht achter mijn woning, korte ossendam 41, en is in conflict met dit ontwerpbestemmingsplan. De verkavelings locatie van woning-3 is onrealistisch gezien de punten 4, 7 en 9 hieronder.

1) Mijn situatie

Daar ik vele jaren in een groene omgeving met veel bomen er omheen heb mogen wonen, doet het mij zeer om naar een oerlelijk appartementen complex te moeten kijken en naast mijn huis op de erfscheiding een 3m hoge garage/schuur is gebouwd. Nu lijkt de genade klap te komen door een woning nummer-3 vlak achter mijn huis te bouwen met tevens een uitzicht op huis nummer 2. En als klap op de vuurpijl zal de kastanje boom die in de tuin van huis nummer-3 komt te staan, waarschijnlijk ook spoedig het loodje leggen, zie punt-4, 7 en 9 hieronder.

2) Voldoende water afvoer

Het is voor het eerst sinds bijna 40 jaar dat mijn kelder met water is komen te staan. Gezien de klimaat veranderingen zal dit niet de laatste keer zijn. Indien de 4 woningen worden voorzien van kelders dan kan de water afvoer veranderen. Ik vraag bij dit project nauwkeurig te kijken naar de waterhuishouding. Zie artikel 6 algemene bouwregels waar onderkeldering wordt toegelaten. Vooral de hemelwaterafvoer systemen zijn hierbij van belang. De verharding van het achterterras van woning 3 ligt maar enkele meters van mijn perceel grens.

3) Bouw besluit

De woningen dienen te voldoen aan het bouw besluit uit 2012. Echter er wordt per 2020 nieuwe eisen gesteld aan nieuw te bouwen woningen. Het is mij onduidelijk waar de woningen nu aan dienen te voldoen?

Opmerking: De bouw van de 4 grondgebonden woningen kan in strijd zijn met de NOVI als de woningen niet bio-based/duurzaam gebouwd worden en er geen circulaire grondstoffen register wordt opgeleverd.

Duurzaam bouwen wil zeggen dat de belasting van het milieu zoveel mogelijk wordt beperkt: vanaf het ontwerp, tijdens de bouw, tijdens gebruik en bij de sloop.

De toekomstige generaties worden nu opgezadeld, bij nieuwbouw huizen met niet afbreekbare producten en ongezonde producten zoals foam, plastics, PUR schuim, MDF, etc welke in grote hoeveelheden worden gebruikt voor o.a. isolatie doeleinden. Daarom wil ik weten volgens welk bouw besluit er gebouwd wordt.

4) Energie transitie en zonnepanelen

De ligging van woning 3 is vrij ongunstig voor zonnepanelen. De kastanje boom op hun achtererf geeft te veel schaduw. Ook de twee andere bomen zullen schaduw geven op de panelen gesitueerd op het schuine zadeldak. Dit kan een rede zijn om de boom te laten kappen en ergens anders een boompje terug te plaatsen. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven dat de bomen behouden worden maar er wordt ook geschreven: "" Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er zich in en nabij het plangebied geen te ""behouden bomen"" bevinden. Mijn conclusie kan zijn dat de bestaande boom in de achtertuin van woning 3 dus geen bescherming heeft"".

Ik wens hier duidelijkheid over daar de boom als gezond wordt aangemerkt in het BEA rapport, en men de boom als bijzonder aanmerkt, dus behouden kan blijven.

5) De erfafscheiding

Ik heb een erfafscheiding op mijn eigen terrein die open en groen is. Ik ben er nl van uitgegaan dat er maar 1 woning gebouwd mocht worden, volgens het nog steeds bestaande bestemmingsplan. In dit nieuwe plan is een geluidwerend, egel vriendelijk en groen afgewerkt met leibomen afscheiding niet mogelijk door de bestaande en te behouden kastanje. Er ontstaat dus een open geluids en zicht verbinding tussen woning 3 en mijn woning op korte ossendam 41

6) Nok en goot hoogte

Als ik er van uit ga dat met de ""verbeelding"" afbeelding 3 op pagina 3 wordt bedoeld, dan wordt daar 9/4 aangegeven voor de nok en goot hoogte. Is dit correct?

7) De verkaveling

De indicatieve verkaveling van het plangebied geeft aan dat de woning 3 wel heel dicht tegen de grens van korte ossendam 41 aan ligt. Daarnaast wordt gesproken in Hoofdstuk-5 art 3 en 4 over de mogelijkheden om erkers, balkons, bijgebouwen en overkappingen toe gestaan. Tevens aan huis bedrijven. Dan geeft art 8 ook nog een vrijbrief om maten te overschrijden. En in art 9 mogen bouwgrenzen worden verschoven. Dit laatste is reeds al een keer gebeurd op de verkavelings tekening van 17-06-2020 en verkavelings tekening van 12-04-2022 van het architecten bureau. Hierbij is huis Nummer 3 verschoven richting de erfgrans met korte ossendam 41 !!!!

Ik wil dat art-9 wordt geschrapt en er duidelijkheid komt over een vasteverkaveling zoals voorgesteld op de verkavelings tekening van 17-06-2020.

Opmerking: Het achtererf van huis 3 ligt maar 7m van de erf grens van korte ossendam 41. Op dit achtererf staat ook nog een ruim 100jarige kastanje. Deze kastanje geeft 3 keer per jaar werkzaamheden op het achtererf nl: de bloem zetting met afval, de vrucht zetting met de kastanjes en daar na de bladeren. Als men op het achtererf wil vertoeven met zithoekjes, eet mogelijkheden, etc. dan zie ik de bui al hangen dat de kastanje geen lang leven is beschoren. Het achter erf heeft bijna geen waarde voor deze woning daar er van het voorjaar tot aan het najaar schaduw aanwezig is.

8) Type woning(en)

Het is me niet duidelijk welke woningen er worden gebouwd. Ik heb 3 woning typen de revue zien passeren. Welke type of welke typen worden het?

De vraag is of het allemaal dezelfde woningen worden of dat er gevarieerd wordt gebouwd?

9) Bezwaar

IK heb bezwaar tegen de verkaveling van het plangebied en speciaal de bouw van woning 3 om de volgende redenen:

1) In het BEA rapport wordt al duidelijk aangegeven dat de schaduw werking van de bomen voor de nieuwe bewoners een "probleem" gaan geven i.v.m. zonnepanelen. Dit kan een rede zijn om zich van boom (nummer-1) te ontdoen. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen bescherming hier tegen want onder punt 3.2.1 staat: de bestaande bomen zullen zoveel als mogelijk worden behouden. M.a.w geen enkele bescherming van de gemeente. Als de gemeente groen geen stem geeft dan wil ik mijn stem wel lenen aan de natuur.

2) De projectontwikkelaar Ovile schrijft in hoofdstuk-6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid dat : de bomen aan de erfgrans met de korte ossendam worden behouden. Als dit echt de wens is van de projectontwikkelaar en hij naar eer en geweten zich er aan zal gaan houden tijdens de uitvoering van zijn werkzaamheden zal ik hem gaan houden aan het BEA rapport en eis ik dat er tijdens het gehele bouwproces controle wordt uitgeoefend door een instantie door Ovile en BEA aan te wijzen op kosten van het project.

In dit rapport staat dat de minimale graaf afstand van boom-1 5m dient te zijn vanaf de onderkant van de stam op maai hoogte. Dat de kwetsbare boomzone 6m uit de stam voet dient te zijn. In deze zone mogen geen graafmachines gebruikt worden.

De achtergevel muur staat nu 6.8 m vanaf mijn erfgrans. De afstand van mijn erfgrans tot de onderkant van de stam is 2.8m (gemeten is erfgrans tot de boom + boomstam dikte)

Als de 6m gehandhaafd dient te worden dan moet de achtergevelmuur $2.8 + 6m = 8.8m$ van af mijn erfgrans geplaatst worden.

Met anderen woorden de achtergevel muur dient 2m opgeschoven te worden , dus verder weg van mijn erfgrans om de boom te behouden.

3) De BEA stelt dat de bomen 1 en 3 op de lijst "bijzondere" bomen van de gemeente dienen te worden geplaatst dan zijn de bomen beleidsmatig beter beschermd voor de toekomst (blz 12 van het BEA rapport)

De gemeente slaat terug met :2.5.7 "uit de digitale bomenkaart blijkt dat er zich in en nabij het plangebied geen te behouden bomen bevinden. Hier is het weer de gemeente die niet naar zijn inwoners kijkt maar alleen de projectontwikkelaar een diens verleent. De boom is bijzonder en ik wens dat hij ook zo behandeld wordt net als een mens, met eerbied.

4) Op de verkavelings tekening van Architect JEVANNET staat met een * "nieuwe boom in het kader van herplantingsplicht " Wat wordt hier bedoeld? Welke herplantings plicht ? ,van o.a de kastanje boom??

Ik verklaar hierbij dat het ontwerpbestemmingsplan en de verkaveling van de te bouwen woning nummer-3 in conflict met elkaar zijn en dat er van mijn zijde juridische consequenties aan vast gaan zitten. De juridische kosten zullen verhaald worden op de project ontwikkelaar/gemeente die onzorgvuldig handelt en niet eenduidig is naar zijn burgers. Ik wens niet dat er een spel gespeeld wordt met beloftes die niet waar gemaakt kunnen worden.

Ik sta open voor suggesties!

10) VOORSTEL

1) woning nummer 3

- a) Deze woning helemaal niet bouwen. Het plan naar 3 woningen terug brengen
- b) Deze woning korter/kleiner maken waardoor het een soort senioren woning wordt. Het achtererf kan hierdoor wat meer uit de schaduw treden
- c) De woning 90 graden draaien en verder weg van de rij bomen.

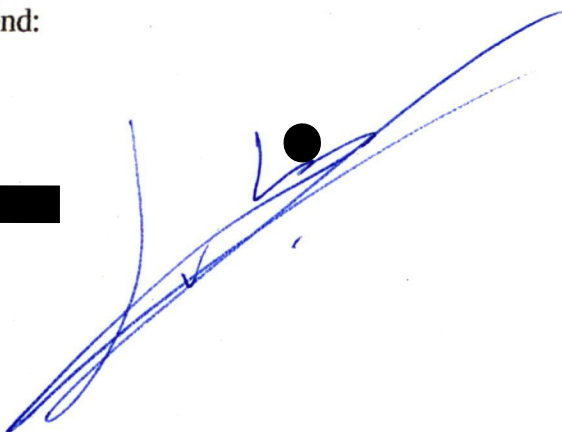
2) Voor het gehele project

- a) 4 en misschien wel 5 senioren woningen plaatsen die minder tuin en woon oppervlakte eisen. Met meer gemeenschappelijk groen daar senioren meestal ook maar 1 auto hebben. Dit past ook in een rustige wijk
- b) Wat meer variatie aan brengen in de woningen stijl. De woningen hoeven niet allemaal dezelfde te zijn. De hele buurt bestaat uit een grote diversiteit aan woningen waarom dan 3 of 4 dezelfde woningen neer zetten?
- c) Aan de woningen een label hangen van gezond, duurzaam en bio-based gebouwd. Dit trekt ook mensen aan die wat over hebben voor de aarde.

Met groet en getekend:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. A small black dot is visible near the top of the signature.

Gemeenteraad. van Soest
betreft. zienswijze ontwerp bestemmingsplan
schouderkruipweg 17^A
Postbus 2000
3760 CA Soest

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

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €9.8

24 gr.

176121

18-01-2024 12:32

D
PostNL

NL



3SRPKS365562014

3760CA 2000