Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Chalonhof

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Zienswijzen 4
3. Overzicht van wijzigingen 29

Bijlagen

1. Zienswijzen Anoniem

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Chalonhof heeft vanaf donderdag 6 mei 2021 tot en met woensdag 16 juni 2021 ter inzage gelegen. Het plan maakt de bouw mogelijk van de bouw van maximaal vier woningen: twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, alleen binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota is / zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In Hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan samengevat.

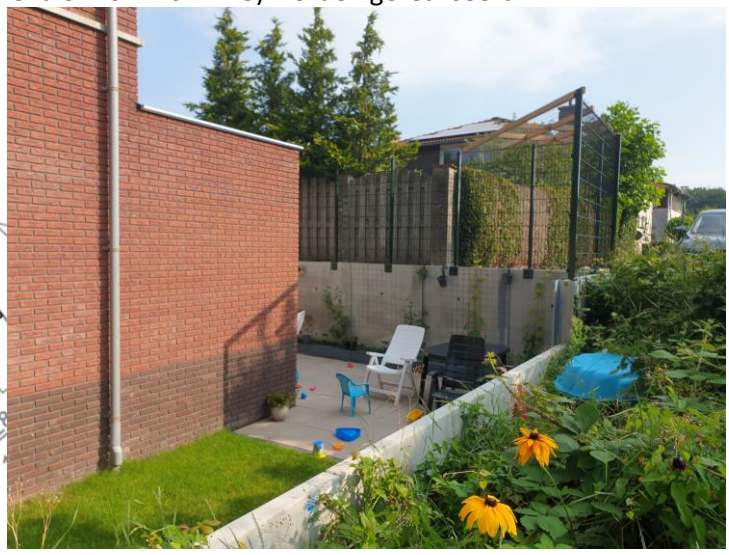
Als bijlage zijn de geanonimiseerde zienswijzen toegevoegd.

2. Zienswijze

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij vijf zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
01				Soest	13 mei 2021
02				Soest	14 juni 2021
03				Soest	16 juni 2021
04				Soest	16 juni 2021
05				Soest	16 juni 2021

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	**Zienswijze 1**
1.1	**Schuur/ bezonning** Op de plankaart staat de schuur (Chalonhof 116) verkeerd ingetekend. De schuur bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Waar op de situatieschets onze schuur foutief staat ingetekend is onze zithoek in de tuin. Onze zithoek grenst op ooghoogte aan het naastgelegen perceel waar dit plan betrekking op heeft. Wij vinden het zeer onwenselijk dat er op deze plek een schuur/bijbouw (voor woning 1) staat ingetekend omdat dit een flink deel van de zon in onze tuin zal wegnemen. Wij komen daardoor in “een donkere bak” te zitten. Ook kijken wij vanaf ooghoogte regelrecht in de uitlaten van de geparkeerde auto’s van woning 1 met alle geluid/inkijk/luchtvervuilingsoverlast van dien. Daarom de schuur/bijbouw en de twee parkeerplaatsen graag verder naar achteren (aangrenzend aan de weg) plaatsen. Het lijkt ons dan ook logisch dat de parkeerplaatsen van woning 1 aan het begin van de ontsluitende weg (tussen woningen Chalonhof 126 + 128) worden gerealiseerd.  *Ligging garage*  *Zithoek Chalonhof nr. 116.* **Reactie gemeente** Chalonhof nummer 116 is geen onderdeel van de plankaart, maar wel onderdeel van de onderlegger, een (andere) kaartlaag bedoeld om de omgeving van het project weer te geven. In dit geval is, gezien de locatie van de zithoek, enige vermindering van zonlicht in de ochtend niet ondenkbaar. Een vermindering van toetredend zonlicht kan planschade veroorzaken.

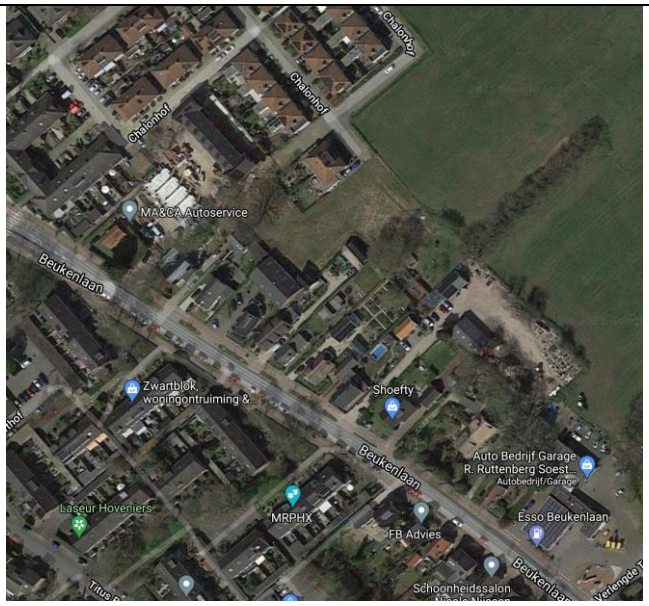
	Een schuur zal waarschijnlijk voorkomen dat er uitlaatgassen op perceel nummer 116 terecht komen. Overigens zijn elektrische auto's hier evengoed niet uitgesloten. Het opschuiven van de schuur heeft als nadeel dat de bestaande zijingangen van nummer 126 en 128 niet meer kunnen worden gebruikt. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	**Uitzicht** Wij hebben een raam in de woonkamer met onbelemmerde/vrije uitkijk op het huidige stuk tuin. Woning 1 wordt pal voor dit raam ingetekend waardoor: a.) het mooie uitzicht weg is b.) een stuk zonlicht binnen zal verdwijnen en c.) omdat de zijgevel van woning 1 in de concept tekening uit (bijna) volledig glas bestaat is onze privacy weg omdat je dan letterlijk bij elkaar naar binnen kijkt.  *Uitsnede verbeelding de Eng bij nummer 116 – Uitsnede verbeelding Chalonhof bij woning nummer 1*  *Uitzicht nummer 116.* **Reactie gemeente** De afstand van woning nummer 116 tot de erfgrens is ruim 3 meter. De afstand tot woning 1 tot de erfgrens is 5 meter. In totaal ruim 8 meter. Binnen stedelijk gebied is deze afstand niet ongebruikelijk. Het voorliggende bestemmingsplan creëert daarmee geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving en de privacy van de indiener van de zienswijze wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast. Overigens heeft het verdiept aangelegde nummer 116 op de benedenverdieping slechts 1 zijraam, en wordt woning 1 een relatief lage woning: maximaal 7 meter hoog op 8 meter afstand. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte

	maar acceptabele aantasting van de privacy, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw. Voor zover er een ernstig verlies aan daglichtinval is kan mogelijk aanspraak gemaakt worden op planschade. Door de afstand tussen de woningen van 8 meter is een ernstig verlies aan daglichttoetreding niet te verwachten. Ten aanzien van de privacy: de vraag of er (veel) glas in de zijgevel van woning 1 zal worden verwerkt is vooralsnog onduidelijk. In het ontwerp bestemmingsplan worden uitsluitend voorbeelden gegeven. De uiteindelijke uitvoering van het huis zal worden vastgelegd via een omgevingsvergunning. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.3	**Hoogteverschil** Er is een groot hoogteverschil op het perceel. Nergens in het plan wordt ingegaan op welke NAP hoogte er nu gebouwd gaat worden. Deze omissie maakt dit plan incompleet. Wij willen graag horen welk hoogte niveau er zal worden aangehouden. **Reactie gemeente** De hoogte van het maaiveld (ook wel: peil) wordt niet gemeten in NAP hoogte, maar staat vermeld in het bestemmingsplan. In artikel 2 (wijze van meten) van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan is, evenals in het geldende bestemmingsplan De Eng, aangegeven vanaf waar de bouwhoogte van een gebouw wordt bepaald.: 2.2 Aanvullende meetregels Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels: […] c. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend. d. het peil in andere gevallen mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend. De hoogte van de woningen wordt vermeld op de plankaart. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.4	**Structuurvisie** Structuurvisie Soest (2009 – 2030), citeert: “Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.” Het betreffende perceel is altijd tuingrond geweest en een stuk groen als onderdeel van de Eng.

	Wij kunnen niet begrijpen waarom de gemeente met dit plan instemt terwijl dit ondubbelzinnig tegen de structuurvisie van de gemeenste Soest ingaat. Tevens betreft het hier ook totaal geen woningen van het goedkope segment maar eerder huizen die tegen één miljoen aanzitten qua aankoop. **Reactie gemeente** In de structuurvisie voor de gemeente Soest zijn op basis van maatschappelijke trends, de bestaande situatie en het vigerende beleid uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen. 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 beperkte vermindering van het groen / vrij uitzicht en de bouw van extra woningen valt de keus in het voordeel van de woningbouw. Eén van de uitgangspunten is dat woningen voor de helft gebouwd moet worden in het goedkopere segment van de markt. Het beleid is erop gericht deels goedkopere woningen te bouwen, maar ook om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en te zorgen voor een voldoende gevarieerd aanbod. Er is dus een belangrijke focus op huurappartementen en betaalbare koopwoningen, maar het doel is niet om andere type woningen uit te sluiten. De conclusie van de paragraaf 3.1.5. over de structuurvisie in het bestemmingsplan is: 'De voorliggende locatie was in het geldende bestemmingsplan al opgenomen als ontwikkelingslocatie. De voorgenomen ontwikkeling past daardoor nog steeds binnen de kaders van de Structuurvisie.' **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.5	**Warmtepompen / geluidsoverlast** Dit plan betreft 4 gasloze woningen. Gasloze woningen maken vaak gebruik van luide warmtepompen, wij willen niet dat ons woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door geluidsoverlast van dergelijke systemen. Het gaat hierbij in het specifiek om woning 1 waarbij een eventuele warmtepomp voorziening op een dergelijke plaats wordt gerealiseerd zodat wij (Chalonhof 116) hiervan geen geluidsoverlast van zullen ondervinden. **Reactie gemeente** De zorgen zijn genoteerd en zullen worden meegenomen bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. Het gaat hier echter in de eerste plaats om het bestemmingsplan. Daarbij wordt nog geen keuze gemaakt met betrekking tot het type warmtepomp. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.6	**Uitlaatgassen** De parkeerplaatsen voor woning 1 grenzen op dit moment op ooghoogte aan ons tuin terras. Er wordt in dit hoofdstuk geconcludeerd: "Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen." Echter, als deze parkeerplaatsen op de voorgestelde plek worden gerealiseerd krijgen wij direct uitlaatgassen bij ons op de tuintafel gespoten. Dit vinden wij uiterst onwenselijk en hierdoor zal er plaatselijk dus een hoop extra verontreiniging van de lucht zijn in onze tuin. **Reactie gemeente**

	Met luchtkwaliteit wordt in dit bestemmingsplan niet gerefereerd aan de uitstoot van individuele auto's, maar aan de luchtkwaliteit in bredere zin. Oftewel aan de vraag of het bouwplan de luchtkwaliteit in betekenende mate verminderd. Dat is niet het geval. Zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

NR.	**ZIENSWIJZE 2**
	Deze zienswijze is mede ondertekend door 17 bewoners op 9 adressen rondom het plangebied.
2.1	**Verkeersbewegingen** Het beoogde plan leidt tot meer verkeersbewegingen en dat zal meer overlast en gevaarlijke situaties veroorzaken, vooral bij de kruising Waldeck Pyrmontlaan-Chalonhof en de kinderspeelplaats. **Reactie gemeente** Het is zeker denkbaar dat het bouwplan leidt tot meer verkeersbewegingen. Dat is inherent aan groei. Er is echter niet aannemelijk dat de toename van 4 woningen ernstige overlast en gevaarlijke situaties zal creëren binnen de wijk. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.2	**Woningenbeleid** De prioriteit van de gemeente in het woningenbeleid ligt op een ander (goedkoper) segment. Moet er door u als raad geen prioriteit aan andere grotere projecten worden gegeven. **Reactie gemeente** Het beleid is erop gericht met de nieuwe plannen te voorzien in een kwalitatieve vraag, maar ook om de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en te zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod. Er is dus een belangrijke focus op huurappartementen en betaalbare koopwoningen, maar het doel is niet om andere type woningen uit te sluiten. Er is bovendien een noodzaak tot een mix van grotere en kleinere bouwprojecten om aan de totale vraag naar woningen te voldoen. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.3	**Het voorliggende bestemmingsplan is in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012** Wij vragen ons af of dit plan wel aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 voldoet, omdat de huidige unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden niet gewaarborgd blijven. Het bundelingsbeleid geeft aan dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand moet komen. Hier zien wij echter een plan met kavels van 500-800 m2 met woningen met een grondoppervlakte van 150 m2.



Reactie gemeente
De landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 geeft voor het gehele land van een goede ruimtelijke ordening een visie waarin de hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen van dat gebied en niet van dit specifieke plangebied.

In de toelichting van bestemmingsplan De Eng (paragraaf 3.1) wordt de structuurvisie besproken:
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. […]

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:
Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing moet geconcentreerd tot stand komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas; […]

Conclusie
Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De genoemde ontwikkeling sluit aan bij het streven van het Rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het geldend beleid van het Rijk.

Het gebruik van het woord ‘geconcentreerd’ duidt op ‘in concentraties’. In dit geval betreft het de inbreiding van 4 woningen grotendeels omringd door bestaande bebouwing.

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

2.4	**Beukenhof** Als omwonenden hebben wij de impact en de gevolgen mogen ervaren van het pas gerealiseerde plan Beukenhof achter en naast onze woningen.

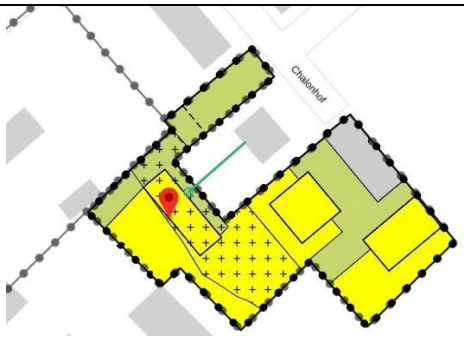
	Reactie gemeente Het bouwplan Beukenhof heeft de nodige ongemakken veroorzaakt. Dit zal bij het huidige, veel kleinere, plan zo veel mogelijk worden voorkomen. Het is echter ook inherent aan bouwen in de buurt van locaties waar zich al woningen bevinden. Enige overlast is van tijdelijk van aard en helaas deels onvermijdelijk. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.5	**Het besluit van B & W dd. 10-07-2019 intrekken** Gelet op - onze wens tot handhaving van het open en waardevolle gebied - tekeningen die niet correct zijn of onvolledig - een ontbrekende tekening - bijlagen 5-6-7 die aangeven dat er nog nader onderzoek nodig is - het huidige bouwblok van woning 1 dat stedenbouwkundig niet in te passen is, kunnen wij alleen maar voorstellen om met dit plan te stoppen. **Reactie gemeente** De gemeente ziet zich geconfronteerd met een bouwopgave. De Chalonhof is een stedenbouwkundig verantwoorde inbreiding van 4 woningen binnen de rode contour. Onduidelijk is welke tekeningen bedoeld worden. Overigens zijn afbeeldingen van de woningen in de toelichting indicatief en niet bindend. De juridische bindendheid van het bestemmingsplan is gelegen in de plakkaart en de regels. Bijlage 5 Stikstofdepositie Noch de gebruiksfase noch de aanlegfase van het plan aan de Chalonhof te Soest leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek is niet nodig. Bijlage 6 Watertoets Het waterschap geeft voor het bestemmingsplan een positief wateradvies, maar geeft aan dat dit niet geldt voor de nog niet beoordeelde aanvraag omgevingsvergunning. Nader onderzoek is op dit moment in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig. Bijlage 7 Quickscan natuurwetgeving Voor het bestemmingsplan volstaat de QuickScan in bijlage 7. Het bestemmingsplan bevat een artikel om de bescherming van soorten te waarborgen: *3.12.2.2 Nader onderzoek ecologie* *Indien de resultaten van het nader onderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan gereed zijn zullen deze nog in het bestemmingsplan worden verwerkt.* *Indien de resultaten bij vaststelling nog niet bekend zijn zal het nader onderzoek deel uit maken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen.* Deze keuze heeft te maken met soorten die wel aanwezig kunnen zijn maar op moment van inventarisatie niet waargenomen zijn. Het aanvullend onderzoek zal daarom worden uitgevoerd in het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning bouwen. Het bouwblok van woning nummer 1 is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.6	**Participatie** In de media kunt u vernemen dat omwonenden klagen over de participatie procedure. Zij voelen zich niet gehoord, verkrijgen geen volledige gegevens en/of inzage en gemaakte

	afspraken worden niet nagekomen. Dit leidt tot een gang naar de rechter die voorkomen kan worden. Wij vragen ons dus af of dit wel de juiste weg is. U kunt als gemeenteraad richtlijnen vastleggen om deze processen te verbeteren. U als gemeenteraad kunt er nu voor zorgen dat er in een bestemmingsplan waterdichte afspraken komen tussen de ontwikkelaar en de omwonenden. **Reactie gemeente** Participatie is een veelgebruikte term maar op dit is op dit moment niet geborgd in de wet. Uit jurisprudentie blijkt dat een initiatiefnemer bij het voorontwerp actief inspanningen moet verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verkrijgen van input van de omgeving. Als er geen algemene steun is voor een project wil dit niet zeggen dat het plan geen doorgang kan vinden. In dit geval zijn twee voorlichtingsavonden gehouden (en een aantal individuele gesprekken met omwonenden) die hebben geleid tot een reeks van aanpassingen aan het plan, zoals - de parkeerplaatsen op openbaar gebied die in eerste instantie haaks op de openbare weg waren getekend zijn gewijzigd in langsparkeren. - Eén van de woningen uitgevoerd als lage woning in verband met de privacy. - De buitenlijnen van de groene Eng blijven nu ongewijzigd conform het verzoek van de Vrienden van de Soester Eng. - De ontsluiting van de Chalonhof naar woning 1 is gesitueerd tussen nr 128 & 126. Deze ruimte wordt nader uitgewerkt, de grondeigenaren/ontwikkelaar zijn bereid om mee te denken om de toegang naar de achtertuinen van 128 & 126 goed bereikbaar te houden alsmede ook het onderhoud aan de kozijnen op de erfgrens. - Eventueel is grondruil en/of verkoop van een strookje grond naast nummer 130 bespreekbaar. Aan de informatieplicht is daarmee voldaan. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.7	**Bouwblok woning nr. 1** De vraag is of het bouwblok van woning nr. 1 nu wel of niet mogelijk is. Wij stellen daarom voor de participatie te hervatten om zo tot een ook door de omwonenden gedragen plan te komen. Dat bespaart de betrokken partijen niet alleen tijd en kosten maar levert ook winst op voor de ambtelijke begeleiding van de gemeente Soest. **Reactie gemeente** Een nieuwe participatieronde (na de vorigen) ligt niet voor de hand nu deze al uitgebreid heeft plaatsgevonden. Wel is er de gebruikelijke en wettelijk vereiste mogelijkheid om te reageren door middel van zienswijzen. Voor zover er fouten in het ontwerp bestemmingsplan staan worden die gecorrigeerd. Voor zover de ingebrachte argumenten moeten leiden tot wijziging van de bouwplannen zal dit eveneens gebeuren. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.8	**Terreinhoogte** De verschillende hoogtelijnen van het terrein en de hoogtes t.o.v. NAP moeten in het stedenbouwkundige plan worden opgenomen of via een separate tekening vastgelegd. De beoordeling van ontwerpbestemmingsplan Chalonhof moet daarom worden uitgesteld. **Reactie gemeente** De hoogte van het maaiveld (ook wel: peil) wordt niet gemeten in NAP hoogte, maar staat

	vermeld in het bestemmingsplan. In artikel 2 (wijze van meten) van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven op welke wijze de bouwhoogte van een gebouw wordt bepaald. Artikel 2.2 Aanvullende meetregels Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels: […] c. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend. d. het peil in andere gevallen mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend. De hoogte van de gebouwen wordt vermeld op de plankaart. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.9	**Vergunningsvrij bouwen** In het stedenbouwkundige plan dienen alle opties voor vergunningsvrij bouwen aangegeven te worden. Alleen zo kunnen wij het stedenbouwkundige plan goed beoordelen. Wij wensen een opgave per woning van het maximum m2 vergunningsvrij bouwen en duidelijkheid waar dat precies mogelijk is. Deze informatie is noodzakelijk om ons oordeel over het stedenbouwkundig plan te kunnen bepalen. Verder verzoek wij om de daken plat uit te voeren (geen schuine daken) met een maximale hoogte van 2,4 m. **Reactie gemeente** De woonbestemming en de bouwvlakken voor het hoofdgebouw zijn duidelijk gemarkeerd. Binnen deze contouren moet gebouwd worden. Met uitzondering voor de landelijk geldende regels van vergunning vrij bouwen. De regels voor Vergunningvrij bouwen gelden in heel Nederland land en zijn geregeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II (Bor). Deze wet staat boven het bestemmingsplan en vergunningvrij bouwen kan hier dan ook niet in geregeld te worden. De Raad van State heeft bevestigd dat bij een bestemmingsplan vergunningvrij bouwen kan worden beperkt. (bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2017:3267, ECLI:NL:RVS:2013:228 en ECLI:NL:RVS:2013:340). Om onaanvaardbare doorkruising van de regeling vergunningvrij bouwen te voorkomen moet echter een ruimtelijke onderbouwing worden gegeven voor de inperking, waarbij de redengevende locatie-specifieke omstandigheden inzichtelijk moeten worden gemaakt. (21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:571) Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd,

	acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet steeds deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er is in dit geval, gelet op de specifieke omstandigheden op deze locatie, geen ruimtelijk geldende aanleiding om vergunningvrij bouwen in te perken. Een zelfde redenatie is van toepassing op het uitsluiten van schuine daken of een maximale hoogte. De maximale dak- en goothoogtes staan zijn vermeld op de plankaart en zijn passend in de omgeving. Er is geen ruimtelijke of stedenbouwkundige aanleiding om hier beperkingen op te leggen. Binnen stedelijk gebied is enig verlies van privacy niet te vermijden. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.10	**Waterberging** Het voorkomen van wateroverlast is in dit ontwerpbestemmingsplan niet goed geregeld. Nu zijn er in het terrein, zoals het er nu bij ligt, voorzieningen aanwezig die wateroverlast voorkomen. Om te voorkomen dat water vanaf de Eng naar de woningen aan de Beukenlaan stroomt, is er indertijd een aarden wal hoog 500 mm langs de erfgrens van de woningen Beukenlaan 9 t/m 11 aangelegd evenals een wadi in de nabijheid van bomen 1 en 2. Als de woningen 2-3 en 4 worden gerealiseerd zijn er bijna geen mogelijkheden om het water dat van de Eng afstroomt op te vangen. Daarnaast vrezen wij dat door egalisatie werkzaamheden deze wal verdwijnt. Er wordt geconstateerd dat de m^2 verhardingen toe zullen nemen. Nergens lezen wij aanbevelingen om de verhardingen te beperken. De wens is om - zo min mogelijk verhardingen te realiseren - drainage kratten aan te brengen (achter het hek van kavel kadaster nr. 6107) - het toepassen van roosters t.h.v. parkeerplaatsen en inritten. - Water van de Eng: om al dit water op te vangen adviseren wij aan grote drainage kratten langs het hek aan de voet van de Eng in het perceel kadastraal 6107 dat in bezit is van de initiatiefnemers van het beoogde plan. - De inritten en parkeervakken niet te bestraten maar bijvoorbeeld te voorzien van multidrain roosters met openingen van 8 x 8 cm. **Reactie gemeente** Er zijn tegenwoordig veel manieren om wateroverlast te beperken. De aangevoerde ideeën zijn goede voorbeelden, maar het betreft zeker geen limitatieve opsomming. Het voorkomen van wateroverlast is een grote verantwoording voor de woningeigenaren. Vanaf de bouw van de woningen moet de waterberging gerealiseerd worden en moet water afgevoerd worden op eigen terrein. Binnen het bestemmingsplan zijn afdoende maatregelen opgenomen die aangeven hoe wateroverlast voorkomen kan worden. In paragraaf 3.11.3 van de toelichting (p. 35 t/m 41) wordt uitvoerig beschreven hoe hier mee zal worden omgegaan. Paragraaf 3.11.3 geeft bijvoorbeeld uitvoerig weer hoe gezorgd wordt dat het hemelwater wordt afgevoerd. Het hemelwater op de percelen mag nooit in het riool terechtkomen. Hetzelfde principe geldt voor water dat afkomstig is van de Eng en naar een lager gelegen perceel stroomt: dat zal op eigen terrein verwerkt moeten worden. Het bestemmingsplan moet echter niet verward worden met de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan stelt de regels waaraan getoetst moet worden, de omgevingsvergunning

	regelt hoe in de praktijk uitvoering moet worden gegeven aan de regels in het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning hoort een onderbouwing van de concrete wijze waarop het water wordt zal vastgehouden en conform waterschaps- en gemeentelijke eisen afgevoerd. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.11	**Wadi** De wadi bij woning 4 is niet aangegeven. Volgens de Bomen Effect Analyse moet deze wadi gehandhaafd blijven. De aanwezige wadi kan niet zo maar gedempt worden. **Reactie gemeente** De Wadi is niet op de plankaart aangegeven omdat het geen aparte bestemming is. De functie van de wadi is om overtollige water tijdelijk te kunnen opvangen. De Wadi wordt niet of niet volledig gehandhaafd om te voorkomen dat er een groot gat achter in de achtertuin komt te liggen. Wel zullen, onder andere op deze locatie, wateropvangvoorzieningen worden geplaatst om mogelijke wateroverlast tegen te gaan. Hierdoor wordt de wadi overbodig. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.12	**De tekening van het ontwerpbestemmingsplan dient voorzien te worden van een kavelindeling voor vaststelling.** Er ontbreekt een kavelindeling waardoor wij geen goede berekening kunnen maken van de extra m2 bebouwing per kavel en waar die mogelijk komen. Wij hebben al een tekening dd. 19-04-2021 gezien die door een andere kavelindeling afwijkt van de huidige stedenbouwkundige tekening (zie bijlage 3). **Reactie gemeente** De huidige verbeelding voldoet voor het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan wordt doorgaans geen aparte kavelindeling opgenomen. De vergunningvrije bouw die per woning kan worden gerealiseerd wordt later bepaald. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.13	**Afstand achtererfgrens Chalonhof 128-130** Graag in het bestemmingsplan opnemen dat de afstand van de achtererfgrens Chalonhof 128-130 tot bestemming wonen minimaal 6 meter is. Bij de bestemming wonen is 3 meter aangegeven vanaf de erfgrens van de percelen Chalonhof 128-130. **Reactie gemeente** De afstand van woning 1 tot de kavelgrens bij nrs 128-130 is ongeveer 3 meter. Dit is geen uitzonderlijk korte afstand gezien de omliggende afstanden van woningen tot de erfgrens. Daarbij wordt opgemerkt dat in de directe omgeving veel aangesloten woningen zijn die direct tegen elkaar zijn aangebouwd. De totale afstand tot de bouwvlakken van woningen 126 -128 is overigens ruim 18 meter.

	 **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.14	**De bestemming tuinen met specifieke bouwaanduiding laten vervallen of verplaatsen en de berging/carport van woning 1 verplaatsen of in de woning opnemen.** De bestemming tuinen met specifieke bouwaanduiding s.v.p. laten vervallen omdat een bebouwing een vrije doorkijk vanaf de kruising van de Chalonhof op het plangebied belemmert en veel schaduwwerking zal veroorzaken in de tuinen van Chalonhof 116, 126 en 128. De lichtinval in de 1,6 m dieper gelegen woning Chalonhof 116 zal behoorlijk verminderen. In de daglichtberekening volgens NEN 2057 van woning Chalonhof 116 is daar geen rekening mee gehouden. Daarnaast zal de lichttoetreding in de laag gelegen woonkamer van Chalonhof 116 aanmerkelijk kleiner worden en niet meer voldoen aan NEN 2057.  *Uitzicht nummer 116.* **Reactie gemeente** De afstand van woning nummer 116 tot de erfgrens is ruim 3 meter. De afstand tot woning 1 tot de erfgrens is 5 meter. In totaal ruim 8 meter. Binnen stedelijk gebied is deze afstand niet ongebruikelijk. Het voorliggende bestemmingsplan creëert daarmee geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving en de privacy van de indiener van de zienswijze wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte maar acceptabele aantasting van de privacy, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw. Ten overvloede wordt opgemerkt dat nummer 116 het eind vormt van een woningblok van acht

	aaneengeschakelde woningen. Voor zover er een ernstig verlies aan daglichtinval is kan eventueel aanspraak gemaakt worden op planschade. Ten aanzien van de lichtinval bij woning 126 en 128: woning 1 is lager gelegen, heeft een hoogte van maximaal 7 meter, een afstand tussen de woningen van ruim 18 meter en een zeer hoge boom achter woning 1 is de kans op schaduwwerking door woning 1 zeer gering. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.15	**Geen ladder-/steigerrecht op aanpalende percelen** Wij vinden het ongepast dat t.b.v. van de bouw en onderhoud van deze berging/carport ladder- en steigerrecht opgelegd wordt op de percelen Chalonhof 116 en 126. **Reactie gemeente** Ladder- of steigerrecht is het geven van toestemming aan de buren om tijdelijk het erf van de buren te betreden voor noodzakelijke werkzaamheden. Dit recht is geregeld in artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek, is daarmee privaatrecht en heeft geen plaats in een bestemmingsplan. Buren moeten hier onderling overeenstemming over krijgen. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.16	**Coniferenhaag** Door de berging op de erfgrens te plannen moet de coniferenhaag van 126 verdwijnen, hetgeen weer een verlies van groen betekent. **Reactie gemeente** De plaatsing op eigen terrein van een coniferenhaag wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Aanbevolen wordt om (privaatrechtelijk) te overleggen met de toekomstige buren over een mogelijke oplossing. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.17	**Groen** In het bestemmingsplan graag opnemen dat de bestaande meidoornhaag langs het hek van de Chalonhof doorgetrokken wordt langs het gehele hek. Bescherming van de biodiversiteit staat in de quickscan van 25-10-2019. Er staat in het rapport dat bepaalde beschermde planten zoals de Kartuizer anjer hier kunnen voorkomen. Wij zijn van mening dat dit eerst grondig moet worden onderzocht alvorens de bestemmingswijzigingen c.q. bouwen toe te staan. Hierdoor worden mogelijke overtredingen van de wet natuurbehoud voorkomen. **Reactie gemeente** Voor zover bekend staat er geen meidoornhaag in het plangebied. Het opnemen van een meidoornhaag is daarmee niet nodig. De invulling van het groen binnen het plangebied is in principe een privaatrechtelijke kwestie. Wij adviseren om hierover contact op te nemen met de toekomstige bewoners. De Kartuizer anjer kan op deze locatie voorkomen. Voor het bestemmingsplan volstaat de

	QuickScan in bijlage 7. Het bestemmingsplan bevat een artikel in de toelichting om de bescherming van soorten te waarborgen: *3.12.2.2 Nader onderzoek ecologie* *Indien de resultaten van het nader onderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan gereed zijn zullen deze nog in het bestemmingsplan worden verwerkt.* *Indien de resultaten bij vaststelling nog niet bekend zijn zal het nader onderzoek deel uit maken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen.* Deze keuze heeft te maken met soorten die wel aanwezig kunnen zijn maar op moment van inventarisatie niet waargenomen zijn. Het aanvullend onderzoek zal daarom worden uitgevoerd in het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning bouwen. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.18	**Huidige bestemming van perceel 5646 niet wijzigen** Perceel met kadaster nr. 5646 is om onduidelijke redenen meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan met een voorstel de bestemming te wijzigen naar 'tuinen'. De eigenaren willen dit niet. **Reactie gemeente** Het perceel 5646 is in de verbeelding ter oriëntatie opgenomen als naastliggend perceel evenals andere percelen. De bedoeling is om de ligging van de planlocatie goed te kunnen situeren. Het perceel ligt niet in het plangebied en er is dan ook geen sprake van een bestemmingswijziging. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.19	**Perceel 6107** In het bestemmingsplan graag opnemen dat perceel 6107 bestemming agrarisch is. Hierop mogen geen hekwerken of afscheidingen mogen worden aangebracht. Perceel met kadaster nr. 6107 was tijdens de participatieavond op de presentatie tekening aangegeven als behorend bij het plan. Op de tekening met de nieuwe bestemmingen is dit perceel er buiten gelaten maar in de toelichting is een tekening aanwezig die aangeeft dat dit perceel er wel bij betrokken is. Een blijvende agrarische bestemming is voor ons zeer belangrijk om de Eng open te houden. Wij vinden dat er behoudens het bestaande hekwerk geen andere afscheidingen of hekwerken op dat perceel toegestaan mogen worden om zo de openheid van de Eng te waarborgen. 

	Reactie gemeente Paragraaf 3.11.3 van de toelichting heeft inderdaad een schets die over perceel 6107 loopt. Het betreft hier een impressie, waaraan geen rechtskracht wordt toegekend. De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels. De toelichting heeft in principe geen rechtskracht. Op een deel van kavel 6107 vind overigens wel een verharding plaats op openbaar gebied. Het betreft hier het doortrekken van de openbare weg naast nummers 128 en 130 en de aanleg van 2 parkeerplaatsen om de nieuw te bouwen woningen bereikbaar te maken.. Dit deel krijgt de bestemming verkeer. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.20	**Bouweisen** Graag de woningen gelijktijdig bouwen, door een aannemer, met een bevoegd aanspreekpunt op de bouwplaats en een bouwtijd van 14 kalendermaanden. Daarbij een boete opleggen bij overschrijding van de bouwtijd ad. € 50 per nog niet opgeleverde woning en per werkdag. Dit boetebedrag te besteden aan maatschappelijk doel(en) in Soest, te bepalen door de wethouder van Sociale Zaken van de gemeente Soest. In 9 jaar tijd is dit het derde bestemmingsplan in dit gebied waarmee wij als omwonenden geconfronteerd worden en noodgedwongen moeten beoordelen. Vervolgens moeten we weer de omgevingsvergunningen beoordelen. Daarnaast is de bouwtijd onbekend. Om de overlast voor de omwonenden te beperken zijn wij van mening dat aan het bestemmingsplan een heldere beperking van de maximale bouwtijd moet worden toegevoegd. Wij wensen geen doorlooptermijn voor de bouw van bijvoorbeeld 3 jaar, zoals bij de bouw van 4 woningen bij de Soesterengweg 8 het geval is. **Reactie gemeente** Het gebied heeft een dynamische aard en is daardoor niet te vergelijken met een al jaren bestaande afgebouwde woonwijk. Enig bouwongemak is onvermijdelijk. Voor de activiteit bouwen is een omgevingsvergunning nodig waarin de voorwaarden nader worden uitgewerkt. De genoemde bouweisen kunnen echter geen onderdeel vormen van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Hierover moet de opdrachtgever voor de bouw afspraken maken met het bouwbedrijf. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.21	**Toelichting Hoofdstuk 1, Inleiding** In hoofdstuk 1 staat dat de functiewijziging de percelen Chalonhof 128-130 betreft. Wij stellen voor dit te wijzigen in: 'De gronden om Chalonhof 128-130.' **Reactie gemeente** De verwijzing naar nummers 128 en 130 is niet correct. De zinsnede wordt gewijzigd in: 'de gronden om Chalonhof 128-130'. **Conclusie** Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.22	**Stedenbouwkundige** Kunt u aangeven welke aanpassingen in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn gedaan?

	Reactie gemeente De wijzigingen in overeenstemming met de stedenbouwkundige betreft met name de haaksparkeervakken aan de Chalonhof die verandert zijn in langsparkeer vakken. Dit is gebeurd om de bestaande structuur in de openbare ruimte te behouden. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.23	**Beukenlaan 9/9a** Kunt u toelichten waarom de gronden van het perceel Beukenlaan 9/9a in het plan gebied zijn betrokken? **Reactie gemeente** Het perceel van Beukenlaan 9/9a is gebruikt als referentie – naast andere adressen. Het adres zelf valt buiten het plangebied. Paragraaf 2.1 geeft een beschrijving van de omgeving van het plangebied. Nummer 9/9a staat er niet speciaal bij vermeld, maar maakt wel deel uit van de omgeving. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.24	**Woning nr. 1 ontsluiting via plan Beukenhof** Vanwege de hoogteverschillen, de afstand tot de entree van de woning, de bereikbaarheid voor hulpdiensten en het kabel- en leidingentracé inclusief riolering is het veel logischer deze woning via het plan Beukenhof te ontsluiten. **Reactie gemeente** Ontsluiting via de Beukenlaan is waarschijnlijk en optie. Deze heeft echter niet de voorkeur van de initiatiefnemer. Stedenbouwkundig en verkeerskundig is de gekozen oplossing ook een logische oplossing. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.25	**Bomen** Waarom zijn de bomen langs de erfgrens van perceel Beukenlaan 5 niet meegenomen en waarom er geen wortelonderzoek is gedaan. Boom nr. 1 heeft plakoksel. Zou een kroonverankering de levensduur van deze boom nog vele jaren kunnen verlengen? Wij wijzen in dit verband op 'Boom gaat voor plan', nota bescherming van bomen van de gemeente Soest. De intekening van in ieder geval boom 3 en 4 klopt niet in de situatieschetsen. De boomkruinen van boom 3 en 4 zijn op de stedenbouwkundige tekening te klein aangegeven De kruin van boom 3 is veel groter dan wordt aangegeven en raakt in het huidige plan ook (bijna) de gevel van woning 1. Bijlage 8 (bomen effect analyse) bevestigt dit trouwens ook: "Wel dient te worden opgemerkt dat boom 3 dusdanig dicht op de te bouwen woning 1 staat dat de kroon tot zeer kort op de toekomstige gevel groeit.". Er van uitgaande dat er niet gebouwd mag worden onder de kruin van de boom is de resterende ruimte tot de achtertuinen van perceel 128-130 te smal om de woning te realiseren, zelfs niet als de minimale maat van 3 meter tussen de langsgevel woning 1 en perceelgrens wordt aangehouden. Realisering van woning 1 op de getekende positie zal in werkelijkheid een aantasting van circa 14,5% van de boomwortels betekenen. Dit percentage is beduidend hoger dan de 10% die volgens de Bomen Effect Rapportage (BEA) is toegestaan en zal onherstelbare schade van deze eik tot gevolg hebben. De hoogteverschillen zijn nogal groot op de kavels van woning 1 en (in iets mindere mate) van woning nr. 4. Door de aanwezigheid van boom nr. 3 is er een groot gebied onder de kruin van deze boom dat niet opgehoogd kan worden. Dit aspect is van invloed op de positie van woning 1. Boom 4 helt over naar ons woonhuis (Chalonhof 116). Ook boom 4 heeft een veel grotere kruin dan staat ingetekend en staat qua plaatsing (de ingetekende kruin) veel dichter op Chalonhof 116. Als er een breuk in boom 4 ontstaat met gevolgschade aan woning op Chalonhof 116 dan is grondeigenaar nalatig o.b.v. deze informatie en aansprakelijk.



Situatieschets bestemmingsplan bomen met kroonprojectie, vlnr. bomen 4, 3, 2 en 1.



Luchtfoto www.ruimtelijkeplannen.nl

	Reactie gemeente *De bomen langs de erfgrens van perceel Beukenlaan 5* De bomen langs de erfgrens van perceel Beukenlaan 5 zijn niet meegenomen omdat ze geen onderdeel vormen van het plangebied. *Boom 1* Als gemeente geven Soest aan dat bomen waardevol zijn. De nota bescherming en kap van bomen uit 2012 geeft beleid voor een duurzaam bomenbestand in Soest. Een belangrijk onderdeel van het bomenbeleid is het beleid over de bescherming en het kappen van bomen. Hoewel het beleid hier van toepassing is, is er in dit specifieke geval het behouden van de boom niet mogelijk. Bijlage 8 van het bestemmingsplan (Bomen Effect Analyse (BEA), Treevision, p.13) geeft aan dat de plakoksel in boom 1 scheurvorming vertoont en hierdoor een acuut breukgevaar vormt. Op p.14 staat: Gezien de sterk verminderde toekomstverwachting en het toenemende veiligheidsrisico van boom 1 wordt geadviseerd de gelegenheid aan te grijpen om deze bomen te verwijderen en na en na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door nieuwe bomen. Boom 1 kan dan ook het beste gerooid worden. Een kroonverankering zou dit probleem niet verhelpen. *Boom 3* Aangegeven wordt dat de kroonprojectie van bomen 3 en 4 zou niet goed zou zijn ingetekend. Hoewel het lastig is om precies aan te geven in hoeverre een intekening correct is, lijkt de kroonprojectie gezien de hierboven staande foto's in overeenstemming met de werkelijkheid. De intekening is overigens gelijk aan die op p.6 van de BEA. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat boom 3 gehinderd zal worden door de voorgenomen bouw van woning 1. De te verwachten invloed van de (voor zover nu bekende) werkzaamheden op de bomen is zeer beperkt. De te bouwen woningen bevinden zich buiten de '1wetsbare zone' (p.13 BEA). Pagina 14 en de bijlagen bij de BEA, alsmede paragraaf 3.12.2.3 van de toelichting geven bovendien exact aan hoe met bomen moet worden omgegaan tijdens de bouwwerkzaamheden. De stelling 'Realisering van woning 1 op de getekende positie zal in werkelijkheid een aantasting van circa 14,5% van de boomwortels betekenen' is niet onderbouwd. De stelling volgt ook niet uit de BEA en wordt daarmee als niet realistisch beschouwd. De grond onder de kroonprojectie van boom 3 mag inderdaad niet worden opgehoogd. *Boom 4* Boom 4 kan op basis van de beschrijving in de BEA beter gerooid worden. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.26	**De gronden onder de bomen de bestemming tuinen geven** Door de gronden onder de bomen de bestemming Tuin te geven, worden de m^2 voor bijgebouwen beperkt en ontstaat er een opener stedenbouwkundig plan. In de kaart van de te wijzigen bestemmingen zien wij dat aan gronden onder bomen waaronder niet gebouwd mag worden (zie BEA) de bestemming wonen is gegeven. **Reactie gemeente** Met uitzondering van de landelijke bepalingen met betrekking tot vergunningvrij wonen, mag uitsluitend gebouwd worden binnen de bestemming Wonen. Gezien de dichtheid van de

	bebouwing van de wijk om het plan heen, kan gesteld worden dat er met dit inbreidingsproject voldoende landschappelijke openheid blijft bestaan. Er is dan ook geen stedenbouwkundige aanleiding om de bestemming Wonen verder te verkleinen. De bomen worden behouden indien gezond. Onder deze bomen mag niet gebouwd, of dit nu binnen het bouwvlak is of vergunningvrij buiten het bouwvlak. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.27	**Tuinen** Graag de bestemming van het gebied onder de te handhaven bomen wijzigen van 'Wonen' in 'Tuinen'. **Reactie gemeente** De bouwvlakken zijn duidelijk gemarkeerd. Binnen deze contouren moet gebouwd worden. Met uitzondering voor de landelijk geldende regels van vergunning vrij bouwen. De regels voor Vergunningvrij bouwen bouwen gelden in heel Nederland land en zijn geregeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II (Bor). Deze wet staat bij tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan boven het bestemmingsplan. Vergunningvrij bouwen hoort dan ook niet in het bestemmingsplan geregeld te worden. De Raad van State heeft meermaals bevestigd dat bij een bestemmingsplan vergunningvrij bouwen kan worden beperkt. (bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2017:3267, ECLI:NL:RVS:2013:228 en ECLI:NL:RVS:2013:340). Om onaanvaardbare doorkruising van de regeling vergunningvrij bouwen te voorkomen moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden gegeven voor de inperking waarbij de redengevende locatie-specifieke omstandigheden inzichtelijk moeten worden gemaakt. (21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:571) Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er is in dit geval, gelet op de specifieke omstandigheden op deze locatie, geen ruimtelijke aanleiding om vergunningvrij bouwen in te perken. Er is dan ook geen reden om de bestemming Wonen te wijzigen. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.28	**Materialen** Er zijn wensen over de materialen en kleurstelling. De beoogde woningen zijn als impressies weergeven. Of het deze of een andere impressie wordt is volgens ons nu niet zeker. Wij willen voorkomen dat na goedkeuring van het bestemmingsplan de realisatie duidelijk anders wordt dan ons als omwonenden nu voor ogen hebben staan. **Reactie gemeente**

	De te gebruiken materialen en kleurstelling zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan maar van de (later aan te vragen) omgevingsvergunning. De onafhankelijke CRK adviseert bij vergunningen of de woningen passend zijn binnen de omgeving. Het is gebruikelijk om impressies op te nemen in de toelichting, zodat een algemeen beeld gevormd kan worden. De specifieke uitwerking volgt in de omgevingsvergunning. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.29	**Dakkapellen** Bij woning 1 graag in de toelichting vastleggen dat er niet alleen geen dakkapellen komen bij de realisatie van deze woning maar ook daarna niet. **Reactie gemeente** De gemeente staat bij nieuwe bouwplannen voor de afweging van diverse belangen, zoals de belangen van de initiatiefnemer, het woongenot van omwonenden en het belang van de woningzoekenden binnen de gemeente. Binnen woonwijken kan deze afweging leiden tot enige inperking van privacy. Overigens zijn dakkapellen, naast de eisen van welstand bij vergunning plichtige dakkapallen, deels ook vergunningsvrij. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de woning van woning nummer 116 zal zich mogelijk enige aantasting van het woongenot kunnen voordoen, maar die aantasting is niet onaanvaardbaar. De afstand tussen de bouwvlakken van nummer 116 en woning nummer 1 is, zoals aangegeven, meer dan 8 meter. Bovendien dient in beschouwing genomen te worden dat de woning in een woonwijk is gelegen, en dat in een dergelijke omgeving het inperken van enige privacy niet ongebruikelijk is **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.30	**Bedrijvenlijst** De vermelde bedrijventabel is niet correct. Bakkerij van Kooten bestaat niet meer, deze bestemming is nu wonen. Het adres van nr. 1 en 2 is: Beukenlaan 9a. Ons inziens nog toevoegen: Aannemingsbedrijf R. Bree BV Beukenlaan 11 Soest. Hoveniersbedrijf Ruuds Tuinen BV Beukenlaan 17 Soest. Korlaar Recycling BV Nijverheidsweg 5 Soest. **Reactie gemeente** Op pagina 23 van de toelichting zijn bedrijven in de omgeving van het plangebied genoemd. Een dergelijke bedrijvenlijst is per definitie een momentopname, maar de toelichting wordt wel aangepast worden om een actueel beeld van de omgeving te geven. **Conclusie** Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.31	**Stikstofdepositie** In het rapport gaat men uit van een uitstoot van 710 kg NOx op jaarbasis. Deze uitstoot is gebaseerd op een bepaalde bouwmethodiek en bouwtijd. Graag vernemen wij welke bouwmethodiek bij de berekening gehanteerd is en welke bouwtijd men aangenomen heeft.

	Reactie gemeente Per 1 juli 2021 is sprake van een partiële vrijstelling Natura 2000-vergunningsplicht (stikstofdepositie) voor de bouw- en infrasector. De partiële vrijstelling houdt in dat de tijdelijke activiteiten en gevolgen van de door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij de beoordeling van een natuurvergunning. Het gaat om de volgende activiteiten: - het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen; - het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. Voorbeelden van activiteiten die onder de vrijstelling vallen, zijn de bouw en sloop van woningen. De gestelde vragen zijn daarmee niet meer aan de orde. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.32	**Tuinpoorten en erfgrens** Als omwonenden kiezen wij voor groen, behoud van dit bijzondere stukje terrein en rust VOOF flora, fauna en de mens. Wij verzoeken U het beoogd bestemmingsplan in de trekken. Bent u als raad een andere mening toegedaan dan verzoeken wij U het plan nu nog niet te behandelen maar er voor zorg te dragen dat eerst: de toegang tot de tuinpoorten van Chalonhof 126-128 geregeld wordt, evenals de erfgrens aanpassing van Chalonhof 130. **Reactie gemeente** Chalonhof 126 en 128 hebben op dit moment een zijdeur die uitkomt op het toegangspad van woning 1. Het betreft hier een eigen weg (privé terrein). Daarmee is dit ook een privaatrechtelijk kwestie die niet in het bestemmingsplan moet worden geregeld. Hetzelfde geldt voor de strook langs woning nr. 130 die die eigenaar van initiatiefnemer wil kopen. Geadviseerd wordt om hierover in overleg te gaan met de initiatiefnemer. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Nr.	**Zienswijze 3**
3.1	**Bodem** In het Ontwerpbestemmingsplan staat dat op basis van de bodemonderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden naar de bodemverontreiniging als gevolg van het voormalige 'stortgat' (bijgevoegd bij het plan als Bijlage 1, 2 en 3) geconcludeerd kan worden dat 'een nieuw bodemonderzoek vooralsnog niet nodig is'. Geconstateerd is dat: - het grondwater vervuild was met verhoogde concentraties zware metalen en de stortplaats gekenschetst wordt als ernstig (Provinciale Waterstaat Utrecht, rond 1980); - slechts een zeer beperkt deel van de grond gesaneerd is in 1997-1998; - bij boringen (maximaal 2 m diepte) in het mengmonster verhoogde concentraties van zink, kwik, lood en PAK zijn gevonden (Aanvullend bodemonderzoek, mei 2014). Het laatste onderzoek dateert uit 2014 en is dus meer dan vijf jaar geleden. Een nieuw bodemonderzoek is nodig.

	Reactie gemeente Een verkennend bodemomderzoek volgens NEN 5707 en 5740 heeft plaatsgevonden op 8 april 2014. Aanvullend bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden op 24 april 2014 en 12 mei 2014. Hoewel de leeftijd van een bodemonderzoek niet wettelijk is vastgelegd, hanteert de overheid doorgaans een houdbaarheidsduur van bodemonderzoek van vijf jaar. Deze grens van 5 jaar is echter geen absolute grens. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. De houdbaarheid van een bodemonderzoek is afhankelijk van het gebruik van de grond in de achterliggende periode. Sinds mei 2014 heeft het terrein braak gelegen, hebben er geen vervuilende activiteiten plaatsgevonden en zijn er geen illegale stortingen geweest. Gezien deze omstandigheden is het onderzoek nog voldoende actueel. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.2	**Schade door werkzaamheden** Gelet op de bijzondere kenmerken van de locatie (voormalig stortgat, sterke hoogteverschillen) zijn er verhoogde risico's op schade door bouwwerkzaamheden. Mochten de bouwwerkzaamheden tegen onze vele bezwaren in toch doorgang vinden, dan verzoeken wij een nulmeting voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, bekostigd door de gemeente. **Reactie gemeente** Bij de werkzaamheden zal zoveel mogelijk worden getracht omliggende panden te ontzien. Mocht er desalniettemin schade ontstaan dan zal deze worden vergoed door de ontwikkelaar. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

NR.	**ZIENSWIJZE 4**
4.1	**Bouwwerkzaamheden** De praktijk is gevestigd op Beukenlaan 9a en grenst direct grenzend aan het gebied waar de bouwplannen zoals die in het Ontwerpbestemmingsplan genoemd staan, op gericht zijn. De praktijk biedt diagnostiek en therapie aan kinderen, jongeren en hun ouders bij psychische problematiek, zoals adhd, autisme of angststoornissen. Een belangrijke reden voor het kiezen van de huidige locatie is de rustige ligging. Het pand is weliswaar centraal gesitueerd in Soest, maar ligt ver van de doorgaande wegen. Aan de achterzijde, waar de meeste behandelkamers liggen, is weinig bebouwing en uitzicht op de Soester Engh. Deze rust is essentieel voor het uitvoeren van de dagelijkse activiteiten. We vrezen dat de bouwwerkzaamheden zoals die volgen uit het Ontwerpbestemmingsplan voor zeer veel overlast zorgen bij de uitoefening van ons werk. Kinderen met een zeer zwakke aandachtspanne, zoals kinderen met adhd of kinderen met lagere cognitieve mogelijkheden, zullen te sterk afgeleid worden. Naast de bouwwerkzaamheden vrezen we dat ook de nieuwe bebouwing en de daarmee gepaard gaande woon- en leefgeluiden voor overlast zullen zorgen.





Achterkant van de praktijk

Reactie gemeente
Met de kwetsbare doelgroep is het logisch dat men aandacht heeft voor storende invloeden als de bouw van nieuwe woningen. Dat kan worden meegenomen bij geluidsbeperkende bouwmaatregelen.

Er is wel sprake van een zich ontwikkelend woongebied, waarbij ook enige geluidsproductie verwacht moet worden.

In dit kader is het denkbaar dat de praktijk zelf ook geluidsbeperkende maatregelen treft. Aan de achterkant van het gebouw loopt het erf met een woonbestemming nog enkele meters door na de bebouwing. (tot aan de paal) Misschien zijn hier geluidsbeperkende maatrelen mogelijk als een erfafscheiding, geluidswerende voorzieningen en dergelijke.

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

Nr.	**Zienswijze 5**
5.1	Zienswijze 5 is gelijk aan zienswijze 3

	Reactie gemeente Wij verwijzen daarom naar de reactie bij bijlage 3. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van wijzigingen

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Een toelichting, een verbeelding (plankaart) en regels. Alleen de verbeelding en de regels hebben rechtskracht. De toelichting wordt toegevoegd om de bedoeling van het plan te verduidelijken. De wijzigingen in de toelichting hebben daardoor geen gevolgen voor de rechtsbindende onderdelen van het bestemmingsplan. Om een actueler beeld te geven zal de toelichting wel worden aangepast voor de terinzagelegging.

Wijziging 1
2.21: In hoofdstuk 1 van de toelichting staat dat de functiewijziging de percelen Chalonhof 128-130 betreft. Dit wordt gewijzigd in: 'De gronden om Chalonhof 128-130.'

Wijziging 2
2.30: De bedrijvenlijst wordt aangepast.

Bakkerij van Kooten wordt verwijderd uit de lijst.
Het adres van nr. 1 en 2 van de bedrijvenlijst is: Beukenlaan 9a in plaats van 9.

Toegevoegd wordt:
Aannemingsbedrijf R. Bree BV Beukenlaan 11 Soest.
Hoveniersbedrijf Ruuds Tuinen BV Beukenlaan 17 Soest.
Korlaar Recycling BV Nijverheidsweg 5 Soest.

Bijlage 1 - 5

Zienswijzen 1-5 Anoniem

From: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Date: 20 May 2021 13:10:25 +0200
To: "SST-kofax_postDIV" <kofax_post@soest.nl>
Subject: FW: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf, Zienswijze van ... .pdf

---

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: donderdag 13 mei 2021 14:56
Aan: SST-Postbus2000 <postbus2000@soest.nl>
Onderwerp: Zienswijze indienen -

Gemeente Soest

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

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:*	...
Achternaam:*	...
Straatnaam:*	...
Huisnummer:*	13-05-2021
Postcode:*	...
Woonplaats:*	Soest
E-mailadres:*	....com
Telefoonnummer:	

Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*	13-05-2021
Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:	NL.IMRO.0342.BPSOE0059-0201
Omschrijving locatie:	Chalonhof, Soest
De zienswijze* als digitale pdf	De inhoudelijke zienswijze is bijgevoegd 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 van ... .pdf

Zienswijze van ... te Soest m.b.t. ontwerpbestemmingsplan bouw 4 woningen Chalonhof

Wij dienen dit stuk in als ..... .

Inleidend willen wij meedelen dat wij het betreuren dat er nog nooit iemand van de indienende partij heeft gepoogd om contact met ons op te nemen over dit voorgestelde plan ondanks het feit dat wij al een jaar op de Chalonhof 116 wonen.

In zijn algemeenheid ook een onaangename verbazing dat de gemeente Soest overweegt om met dit plan een onderdeel van de iconische grond “de Eng” te bebouwen ondanks dat dit sinds mensenheugenis groen (tuingrond) is geweest. Het is doodzonde om dit vrije stuk van de Eng te gaan bebouwen.

Zienswijzen gerelateerd aan plan:

- Op de situatieschets staat onze schuur (Chalonhof 116) verkeerd ingetekend op de situatieschets. Onze schuur bevindt zich namelijk aan de voorzijde van ons huis. Waar op de situatieschets onze schuur foutief staat ingetekend is onze zithoek in de tuin. Onze zithoek grenst op ooghoogte aan het naastgelegen perceel waar dit plan betrekking op heeft. Wij vinden het zeer onwenselijk dat er op deze plek een schuur/bijbouw (voor woning 1) staat ingetekend omdat dit een flink deel van de zon in onze tuin zal wegnemen. Wij komen daardoor in “een donkere bak” te zitten. Ook kijken wij vanaf ooghoogte dan regelrecht in de uitlaten van de geparkeerde auto’s van woning 1 met alle geluid/inkijk/luchtvervuilingsoverlast van dien. Daarom is het voor ons belangrijk dat de schuur/bijbouw en de twee betreffende parkeerplaatsen verder naar achteren (aangrenzend aan de weg) gesitueerd worden.

- Wij hebben een raam in de woonkamer met onbelemmerde/vrije uitkijk op het huidige stuk tuin. Woning 1 wordt pal voor dit raam ingetekend waardoor: a.) ons mooie uitzicht weg is b.) een stuk zonlicht binnen zal verdwijnen en c.) omdat de zijgevel van woning 1 in de concept tekening uit (bijna) volledig glas bestaat is onze privacy weg omdat je dan letterlijk bij elkaar naar binnen kijkt. Dit is voor ons zeer onwenselijk.

- Er is een groot hoogteverschil op het perceel. Nergens in het plan wordt ingegaan op welke NAP hoogte er nu gebouwd gaat worden. Deze omissie maakt dit plan incompleet. Wij willen graag horen welk hoogte niveau er zal worden aangehouden.

- De intekening van in ieder geval boom 3 en 4 klopt niet in de situatieschetsen. De kruin van boom 3 is veel groter dan wordt aangegeven en raakt in het huidige plan ook (bijna) de gevel van woning 1. Bijlage 8 (bomen effect analyse) bevestigt dit trouwens ook: “*Wel dient te worden opgemerkt dat boom 3 dusdanig dicht op de te bouwen woning 1 staat dat de kroon tot zeer kort op de toekomstige gevel groeit.”*. Ook boom 4 heeft een veel grotere kruin dan staat ingetekend en staat qua plaatsing (de ingetekende kruin) veel dichter op ons huis (Chalonhof 116). Beide kruinen raken elkaar in de praktijk, dit kun je zelfs zien op de foto’s in bijlage 8. Naar onze mening zijn bomen 3 en 4 veel te klein ingetekend in de situatieschets om zo woning 1 een optie te laten lijken. In de praktijk denken wij echter dat dit niet uit kan qua ruimte.

Zienswijzen gerelateerd aan toelichting op plan:

- 3.1.5. Structuurvisie Soest (2009 – 2030), citeert: “Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.”

  Het betreffende perceel is altijd tuingrond geweest en een stuk groen als onderdeel van de Eng. Wij kunnen niet begrijpen waarom de gemeente met dit plan instemt terwijl dit ondubbelzinnig tegen de structuurvisie van de gemeenste Soest ingaat. Tevens betreft het hier ook totaal geen woningen van het goedkope segment maar eerder huizen die tegen één miljoen aanzitten qua aankoop.

- 3.3. Dit plan betreft 4 gasloze woningen. Gasloze woningen maken vaak gebruik van luide warmtepompen, wij willen niet dat ons woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door geluidsoverlast van dergelijke systemen. Het gaat hierbij in het specifiek om woning 1 waarbij een eventuele warmtepomp voorziening op een dergelijke plaats wordt gerealiseerd zodat wij (Chalonhof 116) hiervan geen geluidsoverlast van zullen ondervinden.

- 3.7. De parkeerplaatsen bedoeld voor woning 1 grenzen op dit moment op ooghoogte aan ons tuin terras. Er wordt in dit hoofdstuk geconcludeerd: “Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.” Echter, als deze parkeerplaatsen op de voorgestelde plek worden gerealiseerd krijgen wij direct uitlaatgassen bij ons op de tuintafel gespoten. Dit vinden wij uiterst onwenselijk en hierdoor zal er plaatselijk dus een hoop extra verontreiniging van de lucht zijn in onze tuin. Het lijkt ons dan ook logisch dat de parkeerplaatsen van woning 1 aan het begin van de ontsluitende weg (tussen woningen Chalonhof 126 + 128) worden gerealiseerd.

- 3.12. Bijlage 8: In bijlage 8 “Bomen effect analyse” wordt gesteld dat: “Hoewel er voor wat betreft de plakoksel in boom 3 en de rotting/aantasting in boom 4, geen sprake is van een acuut breukgevaar, is er indien er geen veiligheidsmaatregelen worden getroffen ook hier op langere termijn sprake van een (toenemend) risico op tak-/stambreuk.” en “Voor wat betreft boom 1 en 4 geldt dat gezien de sterk verminderde toekomstverwachting van deze bomen, duurzaam handhaven ongeacht geplande planvorming niet mogelijk wordt geacht.”

  Boom 4 helt over naar ons woonhuis (Chalonhof 116). Wij zijn geschrokken van bovenstaande analyses en verwachten dat de grondeigenaar hier urgent en effectief actie op onderneemt op basis van de kennis van de situatie uit dit rapport m.b.t. de gezondheid van boom 4 zoals hem dat nu is toegekomen. Als er een breuk in boom 4 ontstaat met gevolgschade aan woning op Chalonhof 116 dan is grondeigenaar nalatig o.b.v. deze informatie en aansprakelijk.

- 3.17. De parkeerplaatsen bij woning 1 grenzen nagenoeg aan ons tuinterras. Onze tuin ligt lager gelegen waarbij je volgens het huidige voorstel op ooghoogte recht in de uitlaat van geparkeerde auto’s kijkt met alle uitlaatgassen die wij binnenkrijgen als wij in de tuin zitten (met alle gezondheidsrisico’s van dien). Zoals eerder benoemd verwachten wij dat deze parkeerplaatsen verder naar achteren en aangrenzend aan de straat worden gerealiseerd.

GEMEENTE SOEST

Aan de gemeenteraad van Soest ....

Secretariaat
Postbus 2000 3760 CA Soest
Ingek. Nr.

14 JUN 2021

.... .. Soest
E. ...
T. ...

Betreft: Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof ter visie gelegd op 5-5-2021
Planidentificatienummer HL.IMR0.342.BPSOE0059-0201

Soest, 11 juni 2021

Geachte Gemeenteraadsleden,

Hierbij wensen wij - omwonenden van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan aan de Beukenlaan en Chalonhof - van de gelegenheid gebruik te maken om onze bezwaren en zienswijzen in te dienen tegen het Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof.

Algemeen

Soest wil zich profileren als een groene gemeente. Een logische invulling van dat streven is om natuurgebieden, groot of klein, te beschermen en de biodiversiteit te bevorderen. Het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan Chalonhof heeft tot doel om, met name in het belang van de projectontwikkelaars, aan kleine gebieden de bestemming wonen te geven. Hierdoor worden de natuurwaarden van kruimelgebieden van de Hoorder Eng vernietigd. Er wordt volledig voorbij gegaan aan de belangen van die groene gemeente Soest en de omwonenden. Daarnaast voelen wij, de direct omwonenden, ons onvoldoende gezien en gehoord in het Ontwerpbestemmingsplan .

Het gebied waar het beoogde ontwerpbestemmingsplan op doelt is het laatste ongerepte, unieke cultuurhistorische stuk grond van zowel de Hoorder als de Zuider Eng. Een stuk grond, met schraal grasland en diverse mossen, dat de gemeente Soest juist zou moeten koesteren. Het huidige gebied dient als belangrijke wateropvang van water dat van de hogere Eng gronden afstroomt en voorkomt op deze wijze wateroverlast bij de lager gelegen percelen aan de Beukenlaan. Het beoogde plan is een aantasting van de openheid aan de rand van de Hoorder Eng. Het gebied wordt bezocht door veel vogels omdat het er rustig is en menselijke activiteiten ontbreken. Er worden naast vleermuizen ook zwarte sachembijen aangetroffen. Die openheid, dat oorspronkelijke en die rust willen wij als omwonenden blijven koesteren en wij willen graag dat de huidige situatie gehandhaafd blijft.

Het beoogde plan leidt tot meer verkeersbewegingen en dat zal meer overlast en gevaarlijke situaties veroorzaken, vooral bij de kruising Waldeck Pyrmontlaan-Chalonhof en

de kinderspeelplaats.

Tijdens de participatieavond dd. 8 mei 2019 hebben wij als omwonenden aangegeven dat het plan Chalonhof voor ons niet gerealiseerd hoeft te worden. Daarnaast vragen wij onszeer af of dit de woningen zijn waarop de meeste woningzoekenden in Soest zitten te wachten; anders geformuleerd: de prioriteit van de gemeente in het woningenbeleid ligt op een ander (goedkoper) segment. Moet er door u als raad geen prioriteit aan andere grotere projecten worden gegeven, mede gelet op de CO2 uitstoot en de stikstof problematiek, om zo sneller woningen te realiseren waar meer behoefte aan is?

Verder vragen wij ons af of dit plan wel aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 voldoet. Wij zijn van mening dat bovengenoemd plan hier niet aan voldoet, omdat de huidige unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden niet gewaarborgd blijven. Het bundelingsbeleid geeft aan dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand moet komen. Hier zien wij echter een plan met kavels van 500-800 m2 met woningen met een grondoppervlakte van 150 m2.

Zienswijze: Het voorliggende bestemmingsplan is in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012

Als omwonenden hebben wij de impact en de gevolgen mogen ervaren van het pas gerealiseerde plan Beukenhof achter en naast onze woningen. Die impact en gevolgen betreffen:

-1- De participatieavond is een panacee. Men mag een keer zijn/haar visie geven waarna de ontwikkelaar gewoon zijn eigen weg gaat. Voor de ontwikkelaar stopt het participeren na de participatieavond. Omwonenden worden tijdens het participatieproces als bijzonder lastig ervaren en worden niet betrokken bij de verdere planontwikkeling.

-2- Als omwonenden hebben wij na het verstrekken van de omgevingsvergunning ons behoorlijk moeten inspannen om ondeugdelijke constructies van de keerwand, valbeveiliging en de boomworteloverkluizing aan te laten passen.

-3- Het door de aannemer aan de laars lappen van de volgens de Bomen Effect Analyse te nemen maatregelen ter bescherming van de bomen.

-4- Overlast door bouwvuil.

-5- Het niet geïnformeerd worden als er op de erfgrens constructiewerkzaamheden plaatsvinden. Door de aannemer werd ook na ons dringend verzoek geen contactpersoon aan gewezen.

-6- Nu de woningen er zijn, merken wij de impact op de woonomgeving terug in minder bezonning in de tuinen, minder privacy, niet meer vrijuit kunnen praten (de buren zitten 2 m verder), geluidsoverlast, minder vogels in onze tuinen, katten die onze tuinen als kattenbak gebruiken.

-7- Waardevermindering van onze woningen.

-8- Een langere bouwtijd dan nodig was, wel 4-5 maanden langer.

-9- Het onvoldoende beschermen van de beuk bij de Beukenlaan nr. 5. Zeker 10 x zijn er bij hijswerkzaamheden takken van deze boom afgerukt.

-10- Door de aannemer zijn in grote mate onvoldoende maatregelen genomen om verdichten van de grond onder de beuk genoemd in punt 9 te voorkomen. Resultaat: de grond ter plaatse van de beuk is overmatig verdicht.

-11- Ondanks de afspraak om buiten het bouwterrein geen steigers te plaatsen zijn er

ongevraagd steigerwerken in de tuin van de direct aanwonende geplaatst en struiken ernstig beschadigd.

-12- Het beëindigen van de damwand op een niet professionele wijze achter Chalonhof nr. 120.

13- Het verrichten van graafwerkzaamheden bij de in de Bomen Effect Analyse genoemde boom 4 waarbij 2 armdikke wortels kapot getrokken zijn.

-14- Na de grondoverdracht aan de toekomstige bewoners en voor de daadwerkelijk start van de bouw deelde RVO BV ons mee dat zij niet meer betrokken was bij het plan Beukenhof, geen partij meer was en geen verantwoordelijkheid meer droeg. Wij vinden dit een zeer laakbare houding en een onwenselijke situatie.

-15- Door de aannemer is wel een opname rapport van de woningen gemaakt maar niet van

de bergingen, terwijl juist achter die bergingen de damwand constructie zou komen. Hoe bewijs je nu als je berging verzakt dat het komt door de aanleg van de damwand?

-16- Het aanbrengen van de damwand achter de woningen aan de Chalonhof (nrs. 120 t/m 126) is niet gedaan zoals dat bij het aanbrengen van een Berliner damwand betaamt.

-17- Bergingen die op een andere plaats worden geplaatst dan in de omgevingsvergunning is aangegeven. Door het vergunningsvrij mogen aanbouwen was dit mogelijk, maar daar werd niet over gecommuniceerd. Wat is een omgevingsvergunning voor omwonenden dan nog waard?

-18- Doordat de boomkruinen op diverse omgevingsvergunningtekeningen consequent te klein waren aangegeven zouden de takken terecht komen in de zolder van een woning. Het gevolg hiervan is dat er gesnoeid is, wat zeer onwenselijk was en door ons zeer is betreurd. Er is duidelijk te ver onder de kruin van de boom gebouwd.

-19- Diverse omwonenden ondervonden geluidshinder door de bouwwerkzaamheden. Zij werden behoorlijk beperkt in hun mogelijkheden om thuis te werken, het bedrijf vanuit huis te regelen of zich voor te bereiden op een promotie.

-20- De bestrating van de achterdeur naar de berging/achterpad stond niet op de bouwtekening en is ook niet door de aannemer aangelegd. Hierdoor is door de bewoners circa 80 m2 bestrating aangelegd zonder infiltratie voorzieningen. Dit los van het aantal m2 tuinen, dat bestraat werd.

Zienswijze: Een bouwproject op deze locatie heeft een veel grotere impact op de omwonenden als globaal wordt gesuggereerd. Tekeningen zijn kennelijk conform de bouwwens maar in werkelijkheid strijdig met de daadwerkelijke situatie.

Gelet op onze wens tot handhaving van het open en waardevolle gebied, tekeningen die niet correct zijn of onvolledig, ontbrekende tekening, bijlagen 5-6-7 die aangeven dat er nog nader onderzoek nodig is en het huidige bouwblok van woning 1 dat stedenbouwkundig niet in te passen is, kunnen wij alleen maar voorstellen **'stop met dit plan!'.**

Zienswijze: Het besluit van B & W dd. 10-07-2019 dat het ontwikkelen van woningen in dit gebied van de Chalonhof mogelijk maakt alsmede het voorliggende ontwerpbestemmingsplan intrekken. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Gelet op bovenstaande punten is onze zienswijze geen simpele Nimby (Not in my backyard) reactie. Als omwonenden wensen wij niet steeds lastig gevallen te worden met

wijzigingen van bestemmingsplannen, het beoordelen van omgevingsvergunningen enz. Dit ontwerpbestemmingsplan is al het derde plan in negen jaar tijd waar wij mee geconfronteerd worden.

Indien u als raad besluit het voorliggende ontwerpbestemmingsplan toch te behandelen dan willen wij bij deze, als omwonenden, het volgende onder uw aandacht brengen.

In de media kunt u vernemen dat belanghebbenden/omwonenden klagen over de participatie procedure. Zij voelen zich niet gehoord, verkrijgen geen volledige gegevens en/of inzage en gemaakte afspraken worden niet nagekomen. Dit leidt tot een gang naar de rechter die voorkomen kan worden.

Wij vragen ons dus af of dit wel de juiste weg is. U kunt als gemeenteraad richtlijnen vastleggen om deze processen te verbeteren. U als gemeenteraad kunt er nu voor zorgen dat er in een bestemmingsplan waterdichte afspraken komen tussen de ontwikkelaar en de omwonenden.

Algemene opmerkingen over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan

Wij zijn van mening dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Chalonhof nog veel zaken bevat die tot discussie kunnen leiden of voor een andere uitleg vatbaar zijn. Het verschil van inzicht betreft specifiek de vraag of het bouwblok van woning nr. 1 nu wel of niet mogelijk is. Wij stellen daarom voor dat de initiatiefnemers van dit plan de participatie - die twee jaar stil gelegen heeft - met de omwonenden hervatten om zo tot een ook door de omwonenden gedragen plan te komen. Dat bespaart de betrokken partijen niet alleen tijd en kosten maar levert ook winst op voor de ambtelijke begeleiding van de gemeente Soest.
Het vertrouwen dat er door de initiatiefnemers rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden en dat alles goed zal komen is nu zeker niet aanwezig.

Het plangebied is geaccidenteerd en om die reden hebben wij verzocht om een hoogte inmeting van het terrein om een tekening te kunnen maken waarin de hoogte lijnen staan aangegeven. De verschillende hoogtes van het terrein kunnen niet tot een horizontaal vlak geëgaliseerd worden vanwege de bomen 1 t/m 4 en hebben daardoor een belangrijke invloed op het stedenbouwkundige plan. Onder bomen mag je niet ophogen. De aanwezige wadi kan niet zo maar gedempt worden. Wij zijn van mening dat de verschillende hoogtelijnen van het terrein in het stedenbouwkundige plan moeten worden opgenomen of via een separate tekening vastgelegd. Verder dienen in het stedenbouwkundige plan alle

opties voor vergunningsvrij bouwen aangegeven te worden. Alleen zo kunnen wij het stedenbouwkundige plan goed beoordelen.
Het voorkomen van wateroverlast op de percelen aan de Beukenlaan is voor ons een zeer zwaar item en dat is in dit ontwerpbestemmingsplan niet goed geregeld. Nu zijn er in het terrein, zoals het er nu bij ligt, voorzieningen aanwezig die wateroverlast voorkomen.

Zienswijze: De beoordeling ontwerpbestemmingsplan Chalonhof uitstellen, het stedenbouwkundigplan voorzien van hoogtelijnen en de hoogtes t.o.v. NAP, daarna opnieuw

overleggen met de omwonenden om zo zekerheid te verkrijgen hoe het plan na oplevering eruit komt te zien om te voorkomen dat de omwonenden geen wateroverlast in de toekomst gaan ondervinden.

Wilt u als raad het ontwerpbestemmingsplan toch behandelen dan volgen hieronder onze zienswijzen, onze vragen en onze verzoeken.

Inhoudelijke opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan

-1- In de kaart van de te wijzigen bestemmingen zien wij dat aan gronden onder bomen waaronder niet gebouwd mag worden (zie BEA) de bestemming wonen is gegeven. Dit geldt ook voor de wadi. Zie bijlage 1 met ons voorstel voor minder woonbestemming en meer tuinen.

Zienswijze: De gronden onder de bomen ook de bestemming tuinen geven. Hierdoor worden de m2 voor bijgebouwen beperkt en ontstaat er een opener stedenbouwkundig plan.

-2- Er ontbreekt een kavelindeling waardoor wij geen goede berekening kunnen maken van de extra m2 bebouwing per kavel en waar die mogelijk komen. Wij hebben al een tekening dd. 19-04-2021 gezien die door een andere kavelindeling afwijkt van de huidige stedenbouwkundige tekening (zie bijlage 3).

Zienswijze: De tekening van het ontwerpbestemmingsplan dient voorzien te worden van een kavelindeling voordat het wordt vastgesteld.

-3- De voorgestelde bestemmingswijziging geeft veel mogelijkheden tot verhardingen in het terrein. Wij zijn van mening dat er alles aan gedaan moet worden om wateroverlast te voorkomen bij de lager gelegen woningen aan de Beukenlaan. Wij stellen daarom voor de inritten en parkeervakken niet te bestraten maar bijvoorbeeld te voorzien van multidrain roosters met openingen van 8x8 cm.

Zienswijze: In het bestemmingsplan bij de bestemming tuinen opnemen: 'Parkeervakken en opritten niet bestraten maar roosters toepassen om zo de m2 verhardingen te beperken'.

-4- Bij de bestemming wonen is 3m. aangegeven vanaf de erfgrens van de percelen Chalonhof 128-130. Wij zijn van mening dat er net als in het plan Beukenhof een minimale afstand van 6 m. dient te worden gehanteerd.

Zienswijze: In het bestemmingsplan opnemen: 'Afstand achtererfgrens Chalonhof 128-130 tot bestemming wonen minimaal 6 m'.

-5- Bestemming tuinen met specifieke bouwaanduiding. Deze aanduiding laten vervallen, vooral omdat een mogelijke bebouwing een vrije doorkijk vanaf de kruising van de Chalonhof op het plangebied belemmert en veel schaduwwerking zal veroorzaken in de tuinen van de omringende percelen. De lichtinval in de 1,6 m dieper gelegen woning Chalonhof 116 zal behoorlijk verminderen. In de daglichtberekening volgens NEN 2057 van woning Chalonhof 116 is daar geen rekening mee gehouden. Daarnaast zal bebouwing op de erfgrens voor de aanleg en het onderhoud van die bebouwing, ladderrecht en steigerrecht op de omliggende percelen opleggen. Dat vinden wij onacceptabel.

Zienswijze: De nu op de tekening dd. 2021-04-19 aangegeven bestemming tuinen met specifieke bouwaanduiding laten vervallen of verplaatsen. Het plan zo uitwerken dat er geen ladder-/steigerrecht opgelegd wordt aan aanpalende percelen.

-6- Perceel met kadaster nr. 5646, is eigendom van .. en .... Dit perceel is om onduidelijke redenen meegenomen in het Ontwerpbestemmingsplan met een voorstel de bestemming te wijzigen naar 'tuinen'. De heer van ... en mevrouw ... willen dit niet.

Zienswijze: Huidige bestemming perceel 5646 niet wijzigen.

-7- Perceel met kadaster nr. 6107 was tijdens de participatieavond op de presentatie tekening aangegeven als behorend bij het plan. Op de tekening met de nieuwe bestemmingen is dit perceel er uit gelaten maar in de toelichting is een tekening aanwezig die aangeeft dat dit perceel er wel bij betrokken is. Een blijvende agrarische bestemming is voor ons zeer belangrijk om de Eng open te houden. Wij vinden dat er behoudens het bestaande hekwerk geen andere afscheidingen of hekwerken op dat perceel toegestaan mogen worden om zo de openheid van de Eng te waarborgen.

Zienswijze: In het bestemmingsplan opnemen: Perceel 6107 bestemming agrarisch nu en in de verre toekomst, verder dat daarop geen hekwerken, afscheidingen mogen worden aangebracht.

-8- In 9 jaar tijd is dit het derde bestemmingsplan in dit gebied waarmee wij als omwonenden geconfronteerd worden en noodgedwongen moeten beoordelen. Vervolgens moeten we weer de omgevingsvergunningen beoordelen. Daarnaast is de bouwtijd onbekend. Om de overlast voor de omwonenden te beperken zijn wij van mening dat aan het bestemmingsplan een heldere beperking van de maximale bouwtijd moet worden toegevoegd. Wij wensen geen doorlooptermijn voor de bouw van bijvoorbeeld 3 jaar, zoals bij de bouw van 4 woningen bij de Soesterengweg 8 het geval is.

Zienswijze: Woningen gelijktijdig bouwen, door een aannemer, een bevoegd aanspreekpunt op de bouwplaats, bouwtijd 14 kalendermaanden. Boete overschrijding bouwtijd 50 euro per nog niet opgeleverde woning en per werkdag. Dit boetebedrag te besteden aan maatschappelijk doel(en) in Soest, te bepalen door de wethouder van Sociale Zaken van de gemeente Soest.

-9- Bestemming wonen. Om de openheid in het plangebied zoveel na te streven verzoeken wij de algemene regels voor bijgebouwen/bergingen/afdak enz. voor dit plan aan te scherpen. Daken plat (geen schuine daken) met max. hoogte 2,4 m.

Zienswijze: In het bestemmingsplan extra bepalingen opnemen voor bijgebouwen enz. (zie hierboven).

Hfst. 1 Inleiding

Hierin staat dat de functiewijziging de percelen Chalonhof 128-130 betreft.

Zienswijze: wij stellen voor dit te wijzigen in: De gronden om Chalonhof 128-130.

1.1 Aanleiding - doelstelling

Kunt u aangeven welke aanpassingen in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn gedaan?

Kunt u toelichten waarom de gronden van het perceel Beukenlaan 9/9a in het plan gebied zijn betrokken?

1.2 Hfst. 2 Planbeschrijving 2.1 bestaande situatie

Wederom de vraag, wat is de insteek voor de gronden van perceel Beukenlaan 9/9a in het plangebied?

2.2 Planbeschrijving – Stedenbouwkundige opzet

Om het stedenbouwkundige plan goed te beoordelen dient er een tekening bij te zijn waarop de diverse terreinhoogten zijn aangegeven. Om deze tekening hebben wij eerder verzocht, maar helaas nog niet ontvangen. De hoogteverschillen zijn nogal groot op de kavels van woning 1 en (in iets mindere mate) van woning nr. 4. Door de aanwezigheid van boom nr. 3 is er een groot gebied onder de kruin van deze boom dat niet opgehoogd kan worden. Dit aspect is van invloed op de positie van woning 1. Daarnaast zijn wij van mening dat de boomkruinen van boom 3 en 4 op de stedenbouwkundige tekening duidelijk te klein zijn aangegeven. Kruin boom 4 reikt tot 1 m. tot woning 116 en aan de andere zijde bijna tot de erfgrens van perceel Beukenlaan 5.

Ook is de wadi bij woning 4 niet aangegeven. Volgens de Bomen Effect Analyse moet deze wadi gehandhaafd blijven.

Zienswijze: Stedenbouwkundige tekening eerst aanpassen alvorens het ontwerpbestemmingsplan goed te kunnen te beoordelen door de omwonenden.

De kruin van boom nr. 3 is te klein aangegeven. Er van uitgaande dat er niet gebouwd mag worden onder de kruin van de boom is de resterende ruimte tot de achtertuinen van perceel 128-130 te smal om de woning te realiseren, zelfs niet als de minimale maat van 3 m. i.p.v. een gewenste maat van 6 m. tussen de langsgevel woning 1 en perceelgrens wordt aangehouden. Zie tekening bijlage 2. Realisering van woning 1 op de getekende positie zal in werkelijkheid een aantasting van circa 14,5% van de boomwortels betekenen. Dit percentage is beduidend hoger dan de 10% die volgens de Bomen Effect Rapportage (BEA) is toegestaan en zal onherstelbare schade van deze eik tot gevolg hebben.

Zienswijze: Woning nr. 1 is op die kavel zo niet te realiseren en dient te vervallen of anders gesitueerd te worden. Woning 1 minimaal 6 m. vanaf erfgrens 128-130 conform de minimaal gehanteerde afstand bij plan Beukenhof tot de achtertuinen van de woningen aan de Chalonhof.

Toegang woning 1 stedenbouwkundig anders positioneren Vanwege de hoogteverschillen, de afstand tot de entree van de woning, de bereikbaarheid voor hulpdiensten en het kabel-

en leidingentracé inclusief riolering is het veel logischer deze woning via het plan Beukenhof te ontsluiten. In het commentaar op het punt bomen en de BEA geven wij aan dat deze boom nr. 4 op korte termijn gekapt moet worden vanwege valgevaar. Onderhoud van boom nr. 3 m.b.v. een hoogwerker is na het realiseren van de bouw alleen via plan Beukenhof mogelijk.

Zienswijze: Woning nr. 1 ontsluiten via plan Beukenhof. Boom nr. 4 kappen.

Berging/carport woning 1

Op de getekende situatie gaat deze berging /carport veel schaduwwerking geven in de tuinen van Chalonhof 116, 126 en 128. Daarnaast zal de lichttoetreding in de laag gelegen woonkamer van Chalonhof 116 aanmerkelijk kleiner worden en niet meer voldoen aan Nen 2057. Door de berging op de erfgrens te plannen moet de coniferenhaag van 126 verdwijnen, hetgeen weer een verlies van groen betekent. Dit is een stedenbouwkundige uitwerking waarbij geen rekening gehouden is met de situatie ter plaatse. Verder vinden wij het ongepast dat t.b.v. van de bouw en onderhoud van deze berging/carport ladder- en steigerrecht opgelegd wordt op de percelen Chalonhof 116 en 126 en 128.

Zienswijze: Berging/carport op huidige plaats is ongewenst en op een andere plaats situeren of in de woning opnemen. Geen verplichtingen op naastgelegen percelen opleggen.

Impressies woningen

De beoogde woningen zijn als impressies weergeven. Of het deze of een andere impressie wordt is volgens ons nu niet zeker. Wij willen voorkomen dat na goedkeuring van het
bestemmingsplan de realisatie duidelijk anders wordt dan ons als omwonenden nu voor ogen hebben staan. Wij willen voor woningen 1 en 2-3 nu duidelijkheid over de uitvoering en
dit zoveel mogelijk in de toelichting op het bestemmingsplan vastgelegd zien. Voor woning 1 vinden wij het begrip schuur denigrerend. Een boerderij met witte gevels en rieten dak komt meer overeen met de vroegere cultuurhistorische bebouwing op in de nabijheid van de Eng en de geschiedenis van Soest. Zo'n type woning zal ook meer harmoniëren met de witte achtergevel van perceel Beukenhof 9.

Zienswijze: In het bestemmingsplan opnemen: Woningen 2-3 voorgevel qua vorm en afmetingen, identiek uitvoeren conform woning 128-130. Materialen voor o.a. baksteen, dakpannen, goten, hekwerken conform woning 128-130. Wij accepteren dat de verdiepingshoogte conform het huidige bouwbesluit hoger is dan 22 jaar geleden.

Woning nr. 1 als boerderijtype in Soest met witte gevels en rieten dak.

Voor woning nr. 4 opteren wij voor de impressie met een piramidedak.

Dakkappellen woning nr. 1

De tekst in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan aanvullen met 'geen dakkapel bij realisatie' maar ook niet direct daarna of in de toekomst!!'

Zienswijze: Zomin mogelijk verhardingen, het gebied met bestemming 'wonen' onder de te handhaven bomen wijzigen in 'tuinen'. Van te voren drainage kratten aanbrengen voor mogelijke toekomstige verhardingen.

3.3.2 Ligging bedrijven

De vermelde tabel is niet correct.
Bakkerij van Kooten bestaat niet meer. Bestemming is nu wonen.
Het adres van nr. 1 en 2 is: Beukenlaan 9a.

Ons inziens nog toevoegen:
Aannemingsbedrijf R. Bree BV Beukenlaan 11 Soest.
Hoveniersbedrijf Ruuds Tuinen BV Beukenlaan 17 Soest.
Korlaar Recycling BV Nijverheidsweg 5 Soest.

Zienswijze: Correcte gegevens verstrekken, zie voorwaarden uitwerking plan zaaknummer 2219027 dd. 10-07-2019, adviesnota van de gemeente Soest.

3.11 Watertoets

In het gebied binnen en grenzend aan het bestemmingsplan is de situatie van voorkomende waterstromen als gevolg van zware regenval ook zonder realisatie van het bouwplan al zorgelijk. Als de waterberging en afvoer in het bestemmingsplan niet uitzonderlijk goed geregeld worden, zal de realisatie van de plannen in de nabije toekomst significante wateroverlast (met dienaangaande overlast en herstelkosten) het gevolg zijn .

3.11.3 Watertoets onderzoek

Bij dit item is een schets bijgevoegd waarop de bouw- en goothoogten van de verschillende woningen zijn vermeld. Om de openheid van het plangebied te benadrukken hebben wij tijdens de participatieavond andere hoogten voorgesteld.
Woning 1 bouwhoogte max. 7 meter, goothoogte max. 3 meter.
Woning 2-3 bouwhoogte max. 9 meter, goothoogte max. 5,6 meter.
Woning 4 bouwhoogte max. 9 meter.
Peil begane grond woningen 2-3 en 4 gelijk met het begane grond peil van woningen Chalonhof 128-130.
Peil begane grond woning 1 0,7 m lager dan het peil van woningen Chalonhof 128-130.
Om te voorkomen dat water vanaf de Eng naar de woningen aan de Beukenlaan stroomt, is er indertijd een aarden wal hoog 500 mm langs de erfgrens van de woningen Beukenlaan 9 t/m 11 aangelegd evenals een wadi in de nabijheid van bomen 1 en 2.
Als de woningen 2-3 en 4 worden gerealiseerd zijn er bijna geen mogelijkheden om het water dat van de Eng afstroomt op te vangen. Daarnaast vrezen wij dat door egalisatie werkzaamheden deze wal verdwijnt.
Als oplossing stellen wij voor om grote drainage kratten aan te brengen achter het hek van kavel kadaster nr. 6107. Deze kavel is voor zover wij weten eigendom van de initiatiefnemers. In het plan wordt de straatkolk langs het nieuwe weggedeelte aangesloten op het gemeenteriool en wordt de kolk tussen 126-128 afgekoppeld. Indien uitsluitend het

aantal m2 weg wordt meegenomen in de berekening dan is dat mogelijk, maar dan wordt er, ten onrechte, geen rekening gehouden met het water dat van de Eng afstroomt. Daarnaast
loost de bestaande kolk minder water omdat er veel water door de naden van de bestrating wegzakt en 50% van dat gebied al naar een andere kolk toestroomt. In de huidige berekening is geen rekening gehouden met het verharden door vergunningsvrije bouwwerken en mogelijke verhardingen t.b.v. bestratingen door de kopers van de woningen. De wateropvang door deze verhardingen willen wij van te voren geregeld zien.

Zienswijze: In het bestemmingsplan opnemen: Bouwhoogten, goothoogten zoals door de omwonenden is voorgesteld.
Peil begane grond woningen 1 t/m 4 t.o.v. peil woningen 128-130 vastleggen.
Een oplossing aandragen voor opvang water van de Eng en de totale wateropvang voor het vaststellen van het bestemmingsplan oplossen.

3.12 Natuur en Groen

Dit onderdeel gaat over de bescherming van de biodiversiteit. Hiertoe is een quickscan uitgevoerd op 25-10-2019. Er staat in het rapport dat bepaalde beschermde planten zoals de Kartuizer anjer hier kunnen voorkomen. Wij zijn van mening dat dit eerst grondig moet worden onderzocht alvorens de bestemmingswijzigingen c.q. bouwen toe te staan. Hierdoor worden mogelijke overtredingen van de wet natuurbehoud voorkomen.

Wij vragen ons daarnaast af hoe het beoogde plan zich verhoudt tot de volgende doelstelling van de gemeente Soest: 'Het behoud en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest'. Om die reden is het onze wens om de meidoornhaag langs het hek door te trekken.

Zienswijze: Laat het behoud van groen prevaleren. Neem in het bestemmingsplan de meidoornhaag op. Een totale scan van de beschermde planten uitvoeren in de juiste groei- en bloeitijd.

3.12.2.3 Bomen Effect Analyse

Wij vragen ons af, en willen daar graag een antwoord op, waarom in dit rapport de bomen langs de erfgrens van perceel Beukenlaan 5 niet zijn meegenomen en ook waarom er geen wortelonderzoek is gedaan.

Boom nr. 1 heeft plakoksel. Zou een kroonverankering de levensduur van deze boom nog vele jaren kunnen verlengen? Wij wijzen in dit verband op 'Boom gaat voor plan' (nota
bescherming van bomen van de gemeente Soest.

Boom nr. 4 is de beuk. Voor het behoud van deze boom hebben wij ons als omwonenden sterk ingezet. Echter de kwalen honingzwam en tondelzwam zijn ernstiger geworden én er is bij deze boom sprake van plakoksel. Op diverse punten scoort deze boom volgens Treevision onvoldoende. Wat de opsteller van Treevision niet heeft kunnen constateren is dat er tijdens
de aanleg van de boomwortel beschermconstructie twee arm dikke wortels in september 2020 door de onderaannemer bij het graven kapot zijn getrokken. Er zijn

hiervan verschillende getuigen.

Door bovengenoemde zwammen, waar geen herstel voor mogelijk is, kunnen wij alleen maar concluderen dat deze boom op zeer korte termijn valgevaarlijk is en zowel mensen als huizen kan treffen. Wij adviseren een kapvergunning voor deze boom aan te vragen.

Het stoort ons dat in het rapport een situatieschets aanwezig is waarop de boomkruinen veel te klein zijn getekend. Dit is niet overeenkomstig punt 1.4 van de voorwaarden uitwerking plan zaaknummer 2219027 dd. 10-7-2019 van de gemeente Soest.

Bij deze vragen wij extra aandacht voor de volgende punten in het BEA-rapport.

- De huidige wadi kan niet zonder meer gedempt worden.
- Geen grondophoging onder de kroonprojectie van de bomen.

Zienswijze: Bomen Effect Rapportage opnemen in het bestemmingsplan. Twee bomen langs perceel Beukenlaan 5 meenemen in de BEA. Boomkruinen correct weergeven, wadi op tekening aangeven evenals de verhoging langs erfgrenzen percelen Beukenlaan.

Stikstofdepositie

In het rapport gaat men uit van een uitstoot van 710 kg NOx op jaarbasis. Deze uitstoot is gebaseerd op een bepaalde bouwmethodiek en bouwtijd. Graag vernemen wij welke bouwmethodiek bij de berekening gehanteerd is en welke bouwtijd men aangenomen heeft.

Resumé

Als omwonenden kiezen wij voor groen, behoud van dit bijzondere stukje terrein en rust voor flora, fauna en de mens. Wij verzoeken U het beoogd bestemmingsplan in de trekken.

Bent u als raad een andere mening toegedaan dan verzoeken wij U het plan nu nog niet te behandelen maar er voor zorg te dragen dat eerst:
-1- De toegang tot de tuinpoorten van Chalonhof 126-128 geregeld wordt, evenals de erfgrens aanpassing van Chalonhof 130.
2- De ontbrekende gegevens, die nodig zijn voor een goede beoordeling van het stedenbouwkundigeplan aan de omwonenden worden verstrekt, waaronder de hoogte meting terrein, inmeting wadi en correctie afmetingen boomkruinen.
-3- De overige ontbrekende informatie wordt verstrekt en de gestelde vragen worden beantwoord.
-4- De waterberging ter voorkoming van wateroverlast tot een jaar na oplevering van de laatste woning geregeld wordt, in overleg met en met goedkeuring van de omwonenden aan de Beukenlaan. De omwonenden willen voor goedkeuring bestemmingsplan zekerheid dat dit in de toekomst geen problemen zal opleveren.
-5- De discussie omtrent de situering van het bouwblok woning 1 onder de eik nr. 3 over de vraag of dit binnen de daarvoor geldende kaders mogelijk is eerst oplossen.
-6- Vervolgens het plan updaten en opnieuw ter visie leggen.

Conclusie

Conclusie

De hierboven vermelde zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Chalonhof laten zien, dat het plan nog onvoldoende is uitgewerkt om een verantwoord besluit te kunnen nemen. Om die reden verzoeken wij u het plan geheel in te trekken, ofwel het thans voorliggende ontwerp zodanig te wijzigen, dat tegemoet wordt gekomen aan de door ons gegeven bezwaren en zienswijzen en de in uw eigen in diverse beleidsnota's en verordeningen vastgelegde beleidsregels.

Indien u een mondelinge toelichting op prijs stelt zijn wij hiertoe graag bereid.

Met vriendelijke groet,

.

De medeondertekenaars zijn:

Naam	**Adres**	**Handtekening**
...	.... .	
...	....	
...	...	
....	..	
....	...	
...	...	

...

....

....

....

....

... ...

... ...

... ...

... ...

....

..l ...

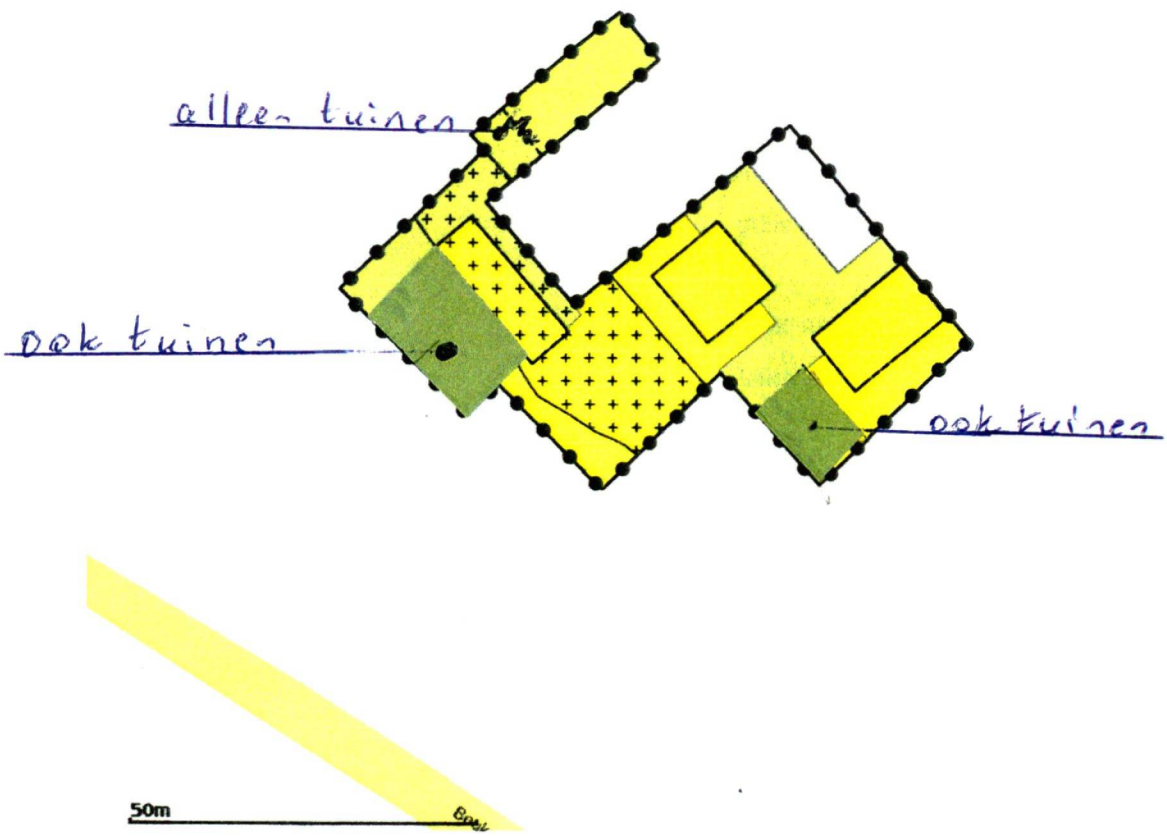
Bijlagen

Bijlage 1. Voorstel aanpassing bestemmingen dd. 4 juni 2021
Bijlage 2. Stedenbouwkundigplan met onze inmeting van de bomen, dd. 1 juni 2021 Bijlage 3. Bestemmingsplan tekening dd. 19-04-2021 met andere kavelindeling

Ruimtelijkeplannen.nl

Alternatief

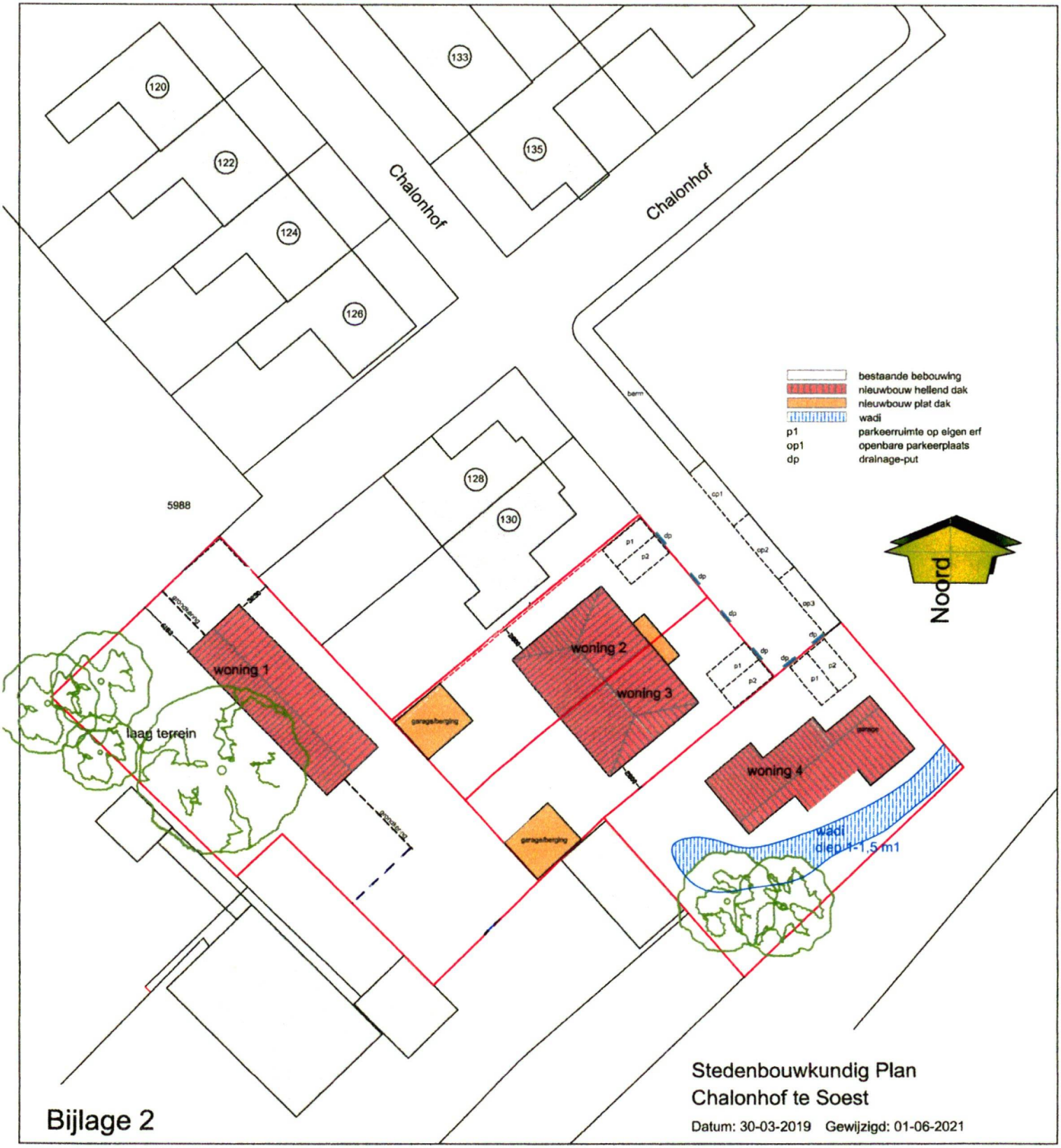
Plannaam:	**Chalonhof**	Datum afdruk:	~~2021-05-29~~
Naam overheid:	Gemeente Soest	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2021-04-19
Planidn:	NL.IMRO.0342.BPSOE0059-0201	Planstatus:	ontwerp
Dossierstatus:	in voorbereiding		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Voorstel verdeling bestemmingen

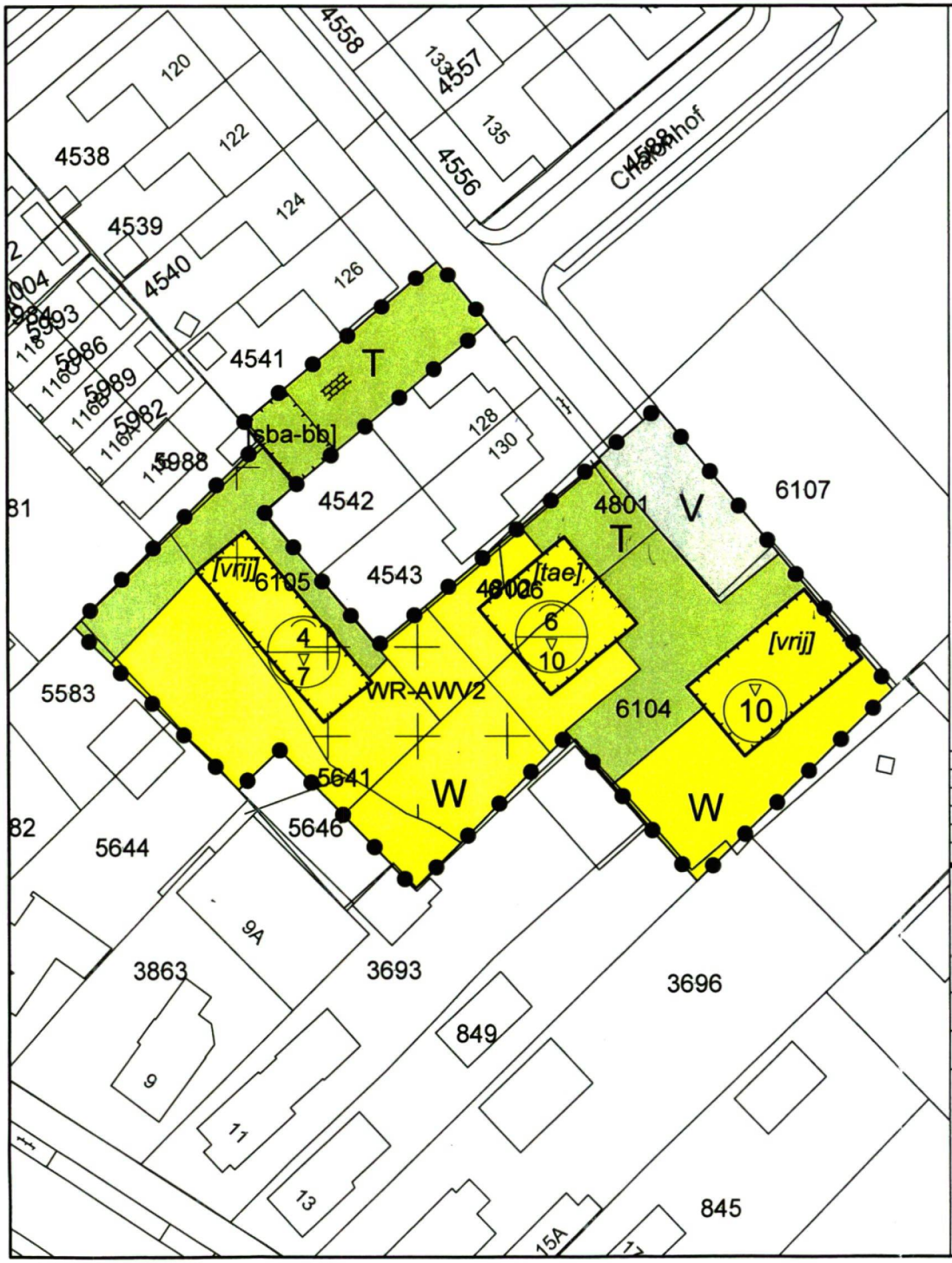
Bijlage 1 dd 4-6-2021



Stedenbouwkundig Plan
Chalonhof te Soest

Datum: 30-03-2019 Gewijzigd: 01-06-2021

Bijlage 2



LEGENDA

Bylage 3

Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

T Tuin

V Verkeer

W Wonen

Maatvoeringen

10 maximum bouwhoogte (m)

4 / 7 maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Dubbelbestemmingen

WR-AWV2 Waarde - Archeologie middel hoge verwachting

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-bb] specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk

[tae] twee-aaneen

[vrij] vrijstaand

Verklaring

8 ondergrond

Ontvangen 19/5/21
van J. Hartman
Bouwformaat

Rev.	Datum	Omschrijving
	.	Concept
	.	Voorontwerp
	.19-04-2021	Ontwerp
	.	Vastgesteld
	.	Onherroepelijk

GEMEENTE: Soest

BESTEMMINGSPLAN: Chalonhof

VERBEELDING

N

Projectnr: SLS010289 Datum 19-04-2021 Getekend: KR

Documenttype:- Status: ontwerp Gecontroleerd: R.Bouman

Vrijgegeven: -

Schaal: 1:500 Formaat: A3

Blad nr.: 01 van 01 Datum: 19-04-2021

IDN: NL.IMRO.0342.BPSOE0059-0201 Revisie: -

LIEVENSE adviseurs ingenieurs

Regulierenring 6, NL-3981 LB Bunnik www.lievense.com
+3188 910 2000

TEMPLATE: NLCS - PLOTSCHAAL plotschaal

10cm 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0cm

GEMEENTE SOEST

In ı ı'k. Nr.

1 6 JUN 2021

T.a.v. Gemeenteraad Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

Afd.:

Afzender: ...

Betreft: Bezwaar Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof ter visie gelegd op 5-5-2021 Planidentificatienummer NL.IMR0.342.BPSOE0059-0201

Soest, 6 juni 2021

Geachte Gemeenteraadsleden,

Ik ben mede-ondertekenaar van een uitgebreid bezwaarschrift tegen het Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof, ingediend door 'de omwonenden Beukenlaan en Chalonhof'. Het voorliggende bezwaar kan beschouwd worden als een aanvulling hierop.

1. Bodem

In het Ontwerpbestemmingsplan staat dat op basis van de bodemonderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden naar de bodemverontreiniging als gevolg van het voormalige 'stortgat' (bijgevoegd bij het plan als Bijlage 1, 2 en 3) geconcludeerd kan worden dat 'een nieuw bodemonderzoek vooralsnog niet nodig is'. Wij vinden dit een onjuiste weergave van de onderzoeksresultaten.

Het is bekend dat:
- het grondwater vervuild was met verhoogde concentraties zware metalen en de stortplaats gekenschetst wordt als ernstig (Provinciale Waterstaat Utrecht, rond 1980);
- slechts een zeer beperkt deel van de grond gesaneerd is in 1997-1998;
- bij boringen (maximaal 2 m diepte) in het mengmonster verhoogde concentraties van zink, kwik, lood en PAK zijn gevonden (Aanvullend bodemonderzoek, mei 2014).

Het laatste onderzoek dateert uit 2014 en is dus meer dan vijf jaar geleden. Gelet op de ernst van de oorspronkelijke vervuiling, de eerder gevonden verhoogde concentraties van o.a. zware metalen, de overlap tussen de grond in het Ontwerpbestemmingsplan en de (uitlopers) van de voormalige stortplaats en de

verwachte relatief diepe grondverplaatsing als gevolg van de hoogteverschillen, staan wij op het standpunt dat een nieuw bodemonderzoek met extra diepe en uitgebreide metingen geïndiceerd is.

2. Schade door werkzaamheden

Gelet op de bijzondere kenmerken van de locatie (voormalig stortgat, sterke hoogteverschillen) zijn er verhoogde risico's op schade door bouwwerkzaamheden. Mochten de bouwwerkzaamheden tegen onze vele bezwaren in toch doorgang vinden, dan verzoeken wij een nulmeting voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, bekostigd door de gemeente.

Hoogachtend,

....

...
..t
E ....nl
T....

GEMEENTE SOES

Ingek. op:

1 6 JUN 2021

Afd.: DV

Praktijk ©

Ingek. Nr.

T.a.v. Gemeenteraad Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

1 6 JUN 2021

Afd.:

Afzender: Praktijk ...

Betreft: Bezwaar Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof ter visie gelegd op 5-5-2021 Planidentificatienummer NL.IMR0.342.BPSOE0059-0201

Soest, 12 juni 2021

Geachte Gemeenteraadsleden,

Privé ben ik mede-ondertekenaar van een uitgebreid bezwaarschrift tegen het Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof, ingediend door 'de omwonenden Beukenlaan en Chalonhof. Het voorliggende bezwaar kan beschouwd worden als een aanvulling hierop.

Ik ben directeur/eigenaar van Praktijk ..., een aanbieder van psychische zorg op het gebied van generalistische en specialistische jeugd-ggz. Bij Praktijk ... werkt een team van twaalf academisch opgeleide specialisten, zoals psychologen, cognitief gedragstherapeuten en systeemtherapeuten. Praktijk De Engh is gevestigd op Beukenlaan 9a en grenst direct aan het gebied waar de bouwplannen zoals die in het Ontwerpbestemmingsplan genoemd staan, op gericht zijn.

Praktijk ... is de grootste jeugd-ggz aanbieder van Soest. Conform de doelstellingen van de decentralisatie van de jeugdzorg biedt Praktijk ... kwalitatief sterke hulp dicht bij de inwoners. Kinderen en hun ouders/verzorgers krijgen passende hulp dichtbij huis, waarbij de zorg is ingebed in een netwerk van professionals (bijvoorbeeld: onderwijsprofessionals, huisarts) die bekend zijn met de sociale kaart van Soest en korte lijnen hanteren. Hierdoor vindt op- en afschaling snel en effectief plaats.

Praktijk ... biedt diagnostiek en therapie aan kinderen, jongeren en hun ouders bij psychische problematiek, zoals adhd, autisme of angststoornissen. Een belangrijke reden voor het kiezen van de huidige

locatie is de rustige ligging. Het pand is weliswaar centraal gesitueerd in Soest, maar ligt ver van de doorgaande weg en aan de achterzijde, waar de meeste behandelkamers liggen, is weinig bebouwing en uitzicht op de Soester Engh.

Deze rust is essentieel voor het uitvoeren van onze dagelijkse activiteiten. Voor het bieden van bijvoorbeeld psychotherapie of EMDR of het uitvoeren van neuropsychologisch onderzoek, is een geluidsarme locatie noodzakelijk.

We vrezen dat de bouwwerkzaamheden zoals die volgen uit het Ontwerpbestemmingsplan voor zeer veel overlast zorgen bij de uitoefening van ons werk. Kinderen met autisme, trauma, hechtingsproblemen, e.d. zullen sterk overprikkeld raken, aan de bovenzijde van de zogeheten 'window of tolerance' geraken en daardoor niet kunnen profiteren van de therapie. Kinderen met een zeer zwakke aandachtspanne, zoals kinderen met adhd of kinderen met lagere cognitieve mogelijkheden, zullen te sterk afgeleid worden.

Naast de bouwwerkzaamheden vrezen we dat ook de nieuwe bebouwing en de daarmee gepaard gaande woon- en leefgeluiden voor overlast zullen zorgen. De geplande bebouwing bevindt zich direct achter Praktijk De Engh, waardoor de impact groot is.

Wij verzoeken u, gelet op voornoemde bezwaren, niet in te stemmen met het bestemmingsplan.

Praktijk ...,

Soest, juni 2021,

...

NVO Orthopedagoog-Generalist BIG | BIG-nummer: ...
Postmaster-orthopedagoog SKJ
NVRG Relatie- en gezinstherapeut / Systeemtherapeut
Onderwijskundige
Supervisor NVO Orthopedagoog-Generalist en NIP K&J

...
Kamer van Koophandel ...
agb-code praktijk: ...
agb-code ...: 94-008810

GEMEENTESOEST

Ingek. Nr.

1 6 JUN 2021

T.a.v. Gemeenteraad Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

[Afd.

Afzender:

...

Betreft:

Bezwaar Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof ter visie gelegd op 5-5-2021 Planidentificatienummer NL.IMR0.342.BPSOE0059-0201

Soest, 6 juni 2021

Geachte Gemeenteraadsleden,

Wij zijn mede-ondertekenaars van een uitgebreid bezwaarschrift tegen het Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof, ingediend door 'de omwonenden Beukenlaan en Chalonhof'. Het voorliggende bezwaar kan beschouwd worden als een aanvulling hierop.

1. Bodem

In het Ontwerpbestemmingsplan staat dat op basis van de meerdere bodemonderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden (bijgevoegd bij het plan als Bijlage 1, 2 en 3) naar de bodemverontreiniging als gevolg van het voormalige 'stortgat' geconcludeerd kan worden dat 'een nieuw bodemonderzoek vooralsnog niet nodig is'. Wij vinden dit een onjuiste weergave van de onderzoeksresultaten.

Het is bekend dat:

- het grondwater vervuild was met verhoogde concentraties zware metalen en de stortplaats gekenschetst wordt als ernstig (Provinciale Waterstaat Utrecht, rond 1980);
- slechts een zeer beperkt deel van de grond gesaneerd is in 1997-1998;
- bij boringen (maximaal 2 m diepte) in het mengmonster verhoogde concentraties van zink, kwik, lood en PAK zijn gevonden (Aanvullend bodemonderzoek, mei 2014).

Het laatste onderzoek dateert uit 2014 en is dus meer dan vijfjaar geleden. Gelet op het de ernst van de oorspronkelijke vervuiling, de eerder gevonden verhoogde concentraties van o.a. zware metalen, de overlap tussen de grond in het Ontwerpbestemmingsplan en de (uitlopers) van de voormalige stortplaats en de verwachte relatief diepe grondverplaatsing als gevolg van de hoogteverschillen, staan wij op het standpunt dat een nieuw bodemonderzoek met extra diepe metingen geïndiceerd is.

2. Schade door werkzaamheden

Gelet op de bijzondere kenmerken van de locatie (voormalig stortgat, sterke hoogteverschillen) zijn er verhoogde risico's op schade door bouwwerkzaamheden. Om die reden willen wij een nulmeting voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, betaald door de gemeente.

Hoogachtend,

...
Uitgeverij ... / ...
...
... Soest
E ...
T...

GéivithNïc SOEST

Ingek. op:

1 6 JUN 2021

k

Aid.: DV