[redacted]

[redacted] 2 oktober 2019

Aan de bewoner(s) van het perceel

Betreft: Uitnodiging participatiebijeenkomst inzake nieuwbouwplan Schoutenkampweg 17-a te Soest

Geachte Bewoner,

Graag nodigen wij u uit voor een informatiebijeenkomst met betrekking tot het voorgenomen nieuwbouwplan, gelegen aan de Schoutenkampweg 17–a te Soest.

Dit betreft het binnenterrein dat is gelegen tussen de Schoutenkampweg, Korte Ossendam, Tensenhof en Seminariehof met de inrit aan de Schoutenkampweg tegenover huisartsenpraktijk “De Bundeling”.

Ovile b.v. heeft het idee geopperd om hier kleinschalige nieuwbouw te plegen, bestaande uit 5 semi-bungalows. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte van senioren, die graag in Soest-zuid willen (blijven) wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Tijdens deze bijeenkomst zijn duidelijke impressies te zien zijn van de woningen en de terreinindeling. De architect, aannemer, ontwikkelaar en makelaar zullen aanwezig zijn om, indien gewenst, nadere toelichting te geven.

In bijlage treft u aanvullende informatie aan van de Gemeente Soest met betrekking tot het verloop van de procedure.

De bijeenkomst wordt gehouden op donderdagavond 24 oktober a.s. vanaf 19.30 uur tot 21.00 uur, bij restaurant “De Soester Duinen aan de Soesterbergsestraat 188 te Soest. Parkeren kan op het tegenover gelegen parkeerterrein.

Graag ontvangen wij vóór 15 oktober a.s. een bevestiging of u van plan bent om te komen en zo ja, met hoeveel personen. U kunt dit kenbaar maken via info@vanwijkmakelaars.nl

Wij heten u graag van harte welkom!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]	
Adres:		
E-mail:		

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?	X		
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?			niet duidelijk wat betreft vervuiling grond.
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	X		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?		X	

Overige opmerkingen/suggesties:

Hoe kan de grond schoon verklaard zijn.
Er staat nog een enorme schuur.
Ik wil graag op de hoogte blijven van de grond metingen.
* meting grond door kadaster.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?			
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?			
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?			
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?	ja		alleen de afstand tussen het appartement en bungalow is ERG krap zie pijlen

Overige opmerkingen/suggesties:

0640023060 / 6030232

MAAT VOEREN

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?	X		
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?	X		
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	X		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?	X		

Overige opmerkingen/suggesties:

- kleur stenen past niet, beter rood/bruin
- huis 1 staat erg dicht bij buurlige bebouwingen liever nummer 2 dieper ~~bij~~ achterin en nummer 1 opschuiven.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?	✓		veel details nog niet bekend
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?		✓	bezwaren zijn niet inhoudelijk maar vooral procedureel besproken
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	✓		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?	✓		

Overige opmerkingen/suggesties:

bezwaar tegen:
* 5 woningen ipv. 1 die in huidige, zeer recente bestemmingsplan, zijn beoogd.
* bebouwing ca 10m dichterbij dan geldende bestemmingsplan
* trekt gezinnen aan, dus veel meer drukte dan geldende plan (zie plan schoutenkampweg 48
* luchtwarmtepompen geven vervelend geluid, aardwarmte geeft beter rendement
* gemeente zou zeer ingrijpend van gedachten veranderen in korte tijd, dwaling?

graag uitwisseling van nadere details t.a.v. bouw voor meningsvorming.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

Betreft: Participatiebijeenkomst inzake nieuwbouwplan Schoutenkampweg 17a te Soest

Datum: 24 oktober 2019

Van: [redacted]

In een brief van Olive bv dd 02-10-2019 worden omwonenden uitgenodigd voor de participatiebijeenkomst van 24-10-2019. Er wordt een presentatie gegeven en de omwonenden kunnen reacties geven en vragen stellen.
Ik heb een bezwaar tegen de summiere informatie welke op voorhand is verstrekt voor deze bijeenkomst. Alleen een brief zonder enige tekening, zonder informatie van de ambtelijke toets uit het vooroverleg zonder enige informatie hoe het gesteld is met de vervuiling op het te bebouwen terrein. Daarnaast is niets bekend over de bouwregels zoals inhoud, nokhoogte, goothoogte,..
Tevens is het mij onduidelijk wie/wat ""Ovile bv"" is en wat voor rol deze speelt.

Er wordt in de brief gesproken over kleinschalige nieuwbouw van 5 semibungalows en een impressie zal worden getoond.
a) In het bestaande bestemmingsplan wordt gesproken over "" het voormalige Menning terrein aan de Korte Ossendam/Schoutenkampweg mogen drie (3) woningen worden opgericht. Daar er reeds 2 woningen zijn gerealiseerd nl Korte Ossendam 39 en 39a blijft er een (1) woning over om te worden gebouwd nl Schoutenkampweg 17a
b) In het ontwerpbestemmingsplan Soest midden en zuid van maart 2011, wordt over het Menningterrein gezegd dat het terrein her ontwikkeld zal worden voor 5 woningen. Daar op het Menningterrein reeds 2 woningen zijn gerealiseerd kunnen er nog maar 3 worden ontwikkeld.
c) Nu wil men op het menningterrein 7 woningen realiseren. Dit is niet kleinschalig meer.
d) In de nota van zienswijzen bestemmingsplan ""Korte Ossendam 39"" (jan 2017) staat diverse malen dat er 1 woning met uitrit aan de Schoutenkampweg gerealiseerd mag worden.

Ik ben tegen deze gang van zaken en wens dat het bestaande bestemmingplan blijft gehandhaafd nl op het Menningterrein in totaal 3 woningen. Ik ben tegen het eventuele plan van de gemeente om een art 19 procedure te starten om het bestaande bestemmings plan te wijzigen.

Er wordt gesproken over Semibungalows wat eigenlijk helemaal niets zegt. Vandaar dat er ook van een ""impressie van de woningen"" wordt gesproken waardoor er nog allerlei veranderingen kunnen worden aangebracht ter goede en ter kwade voor de omwonenden.
Ik vind voor een zo belangrijke bijeenkomst als vanavond 24-10-2019 dat er meer informatie gegeven dient te worden over de ins en outs voor het Menningterrein. Dan bedoel ik financieel, het gemeentelijkbeleid voor dit terrein, eerst 3 woningen en nu 7 woningen, de milieu aspecten van de te bouwen eenheden, etc.

Het volgende punt is de bomen welke nu nog op het terrein staan. Vooral de kastanje boom welke achter mijn huis is gesitueerd. Ik wens dat de bomen welke nu op het Menningterrein staan worden behouden om gezondheids redenen (oa de slechte luchtkwaliteit door het verkeer op de Ossendamweg), natuur redenen (het gebruik van de bomenrij door div vogelse en klimmers) en voor de bomen diversiteit in de omgeving. Ik wens hier duidelijkheid over opdat de bomen onder geen enkel beding worden beschadigd, weggehaald of per ongeluk omver worden geduwd op straf van een boete. Een uitzondering wil ik maken voor de perceelgrens-berk welke eigenaar is van Korte Ossendam 43 en de eigenaar van het Menningterrein.

Ik ken de wens van de provincie en de gemeente over de inbreidingscapaciteit en daar ben ik zelf de dupe van geworden. De nieuwbouw op korte ossendam 39 is gemaximaliseerd op de

beschikbaregrond met het resultaat dat op de erfgrens een 11m lange muur van 3m hoog is gebouwd. Ik woon er al ruim 30 jaar maar er wordt met geen enkele wens van de bestaande buren of omwonenden rekening gehouden. Ik ben bang dat dit wederom zal gebeuren. Ik uit de wens dat er meer MET de buren een plan wordt gemaakt en niet alleen door grondeigenaren, project ontwikkelaars, makelaars en de gemeentelijke organisatie. Men stelt wel dat senioren uit soest-zuid graag daar zouden willen gaan wonen maar dat hangt af van vele factoren waarvan de prijs er een van is.

Is het een idee 4 losse vrijstaande ecologische woningen te bouwen met veel groen en CO2 gebonden houtbouw. Dit als compensatie voor het gif in de grond?

PS Ik wil dat de aanvrager deze brief letterlijk in zijn verslag van deze avond opneemt.

Met vriendelijke groet



Aan,

Leiding participatie bijeenkomst, d.d.24 Oktober 19,30 uur 2019

Na het inzien van de bouwplannen op het terrein Schoutenkampweg 17 a ! teken ik bij deze brief bezwaar aan.

1 Tegen de forse bouwplannen t.o.v het huidige bestemmingsplan waarin staat dat er 3 grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd met een hoogte van 5,20 meter hoog. Hiervan zijn er reeds 2 onder een kap gebouwd.
2 Er is nog steeds geen grondonderzoek gedaan bij de aangrenzende woningen Ik breng U in herinnering dat wij indertijd een verzoek hebben gekregen geen voedsel te verbouwen in onze tuinen Deze waarschuwing kwam van een erkend grondonderzoek bureau van de Provincie. Het is dus nu de beurt aan de Gemeente en de Provincie om onderzoek te doen al vorens een eventuele bouwvergunning af te geven.Denk bv aan onderzoek naar PFAS in de grond In geen enkel rapport kan ik daar iets over lezen.
3 Geen eisen te stellen aan al jaren bestaande erfafscheidingen zoals Bomen,Hagen en Struiken.
4 Afwikkeling verkeer. Nog een uitgang op de toch al drukken gedeelte van de Schoutenkampweg. Uitgang Dokterspraktijk -Seminariehof ,Buntweg en

Lijsterbeslaan.Parkeren op dit gedeelte van de Schoutenkampweg is nu al moeilijk (bezoekers winkelcentrum en dokters praktijk Ook de vrachtwagens voor de bevoorrading van Fa de Jong bakkerij.

Vetrouwende dat U mijn bezwaar tegen dit veel te grote bouwplan in U besluitvorming meeneemt teken ik

Hoogachtend,

[redacted]

Kopy: Naar Gemeente

Geachte heer [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw bezwaren:

1. Het klopt dat het bouwplan afwijkt van het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt deze procedure gevolgd.

2. Ten tijde van de start van de bouw zal de grond voldoende gesaneerd moeten zijn. Dit wordt door de Gemeente en de Provincie gecontroleerd.

3. Er zal door het Kadaster geïnventariseerd worden of de bestaande erfafscheidingen op de juiste plaats staan. Als dit het geval is, kunnen deze blijven bestaan.

4. Er worden voldoende parkeerplaatsen gecreëerd op het terrein zelf. Dus er zal geen extra parkeerdruk ontstaan voor de buurt.

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw bezwaren:

Ten tijde van de start van de bouw zal de grond voldoende gesaneerd moeten zijn. Dit wordt door de Gemeente en de Provincie gecontroleerd. De rapporten zijn in te zien bij de Gemeente.

Geachte [redacted],

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:

Het ontwerp van de woningen is voorgelegd aan de Gemeente Soest. Zij hebben het ontwerp in de basis goedgekeurd.

Geachte [redacted],

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw bezwaren:

De kleur van de buitengevel zal warmer van kleur worden, dan op de verbeelding weergegeven. Huis nummer 1 wordt enigszins opgeschoven, zodat er een grotere afstand komt tot aan de bestaande bebouwing.

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:

Zoals besproken komt er een afsluitbare poort bij het pad dat om het gebouw heen loopt. Woning 1 wordt enigszins verschoven, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementsgebouw.

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:

Zoals besproken komt er een afsluitbare poort bij het pad dat om het gebouw heen loopt. Woning 1 wordt enigszins verschoven, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementsgebouw.

Woning 1 wordt enigszins verschoven, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementsgebouw.

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:

De woningen krijgen een maximale hoogte van 6,93 m. De perceelgrenzen worden kadastraal ingemeten. Indien gewenst krijgt de vereniging van eigenaren hier bericht over. De strook grond langs de zuidzijde van Thesaurierstaete is in het bezit van de [redacted] De projectontwikkelaar schenkt een stukje grond aan de Vereniging van eigenaren, zodat men om het gebouw heen kan lopen.

Verslag participatie bijeenkomst 24 oktober jl. inzake Schoutenkampweg 17-A te Soest

Ovile b.v. is voornemens het binnenterrein aan de Schoutenkampweg 17-A te Soest te her ontwikkelen voor woningbouw.

Het terrein is tot op heden in gebruik geweest bij de [redacted] Hun bedrijfsactiviteiten (aannemerij) zijn al enige tijd geleden gestaakt. Op het terrein staat nog een opslagloods, alle overige opstallen zijn verwijderd.

Het voornemen van Ovile b.v. is om 5 semibungalows (3 vrijstaand, 2 half vrijstaand) te realiseren. Alle nieuw te bouwen woningen beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De beoogde doelgroep zijn senioren, die gelijkvloers willen wonen, dichtbij alle voorzieningen. De woningen zijn te klein voor een gemiddeld gezin.

Om de omwonenden hieromtrent zorgvuldig te informeren is er een participatie bijeenkomst georganiseerd op 24 oktober jl. Als locatie voor de presentatie is er gekozen voor een ruime zaal bij Restaurant De Soester Duinen aan de Soesterbergsestraat 133 te Soest. Deze zaal ligt op circa 2 km van de beoogde locatie en beschikt over ruim voldoende parkeergelegenheid. De genodigden konden inlopen tussen 19.30 uur en 21.00 uur.

In totaal zijn er 83 adressen, uit de directe omgeving, schriftelijk uitgenodigd. Dit betreffen de woningen en appartementen aan de Seminariehof, Tensenhof, Schoutenkampweg, Korte Ossendam en de Ossendamweg. Tevens zijn de Gemeente Soest, de huidige grondeigenaren, projectontwikkelaar, architect en makelaar uitgenodigd.

Het voorgenomen nieuwbouwproject is op een overzichtelijke wijze gepresenteerd. Verspreid over de zaal stonden 10 panelen met realistische artist impressies van de woningen, luchtfoto van het betreffende perceel met daarin het nieuwbouwproject geprojecteerd, de plattegrondtekeningen, alle gevelbeelden en een overzicht van de kadastrale percelen met daarop de nieuwbouw ingetekend. De beelden van de panelen is in de bijlage bijgevoegd.

Ter registratie van de opkomst waren er 2 presentielijsten neergelegd. De bezoekers zijn erop geattendeerd om deze presentielijst in te vullen. In totaal hebben 20 mensen hun gegevens achtergelaten. Mijn indruk is dat er meer mensen aanwezig waren.

Ten behoeve van de uitleg van het project waren de architect, projectontwikkelaar (2 man) en de makelaar aanwezig. De omwonenden konden rondlopen, ter plaatse vragen stellen en hun eventuele opmerkingen plaatsen. Er is bewust gekozen voor deze interactieve manier van presenteren, zodat iedereen persoonlijke aandacht krijgt voor zijn vragen en /of opmerkingen. Een zaal brede presentatie in “bioscoop opstelling” heeft als nadeel, dat enkele dominante toehoorders het grote woord nemen en dat de andere genodigden ondersneeuwen. Niet iedereen vindt het prettig om in het openbaar vragen te stellen. Nu konden de vragen één op één gesteld en beantwoord worden. Van deze gelegenheid is door de genodigden ruim gebruik gemaakt.

De bevindingen van de genodigden liepen uiteen: van erg mooi, tot teveel woningen, geen mooie gevelsteen, wie garandeert dat de grond schoon is, enzovoorts.

De genodigden kregen de gelegenheid om een enquêteformulier in te vullen, waarop zij hun opmerkingen en vragen kwijt konden. Inmiddels zijn er bij de makelaar 7 enquêteformulieren retour ingeleverd. (zie bijlage) Twee omwonenden hadden op voorhand hun relaas op papier gezet. (zie bijlage)

Om 20.45 uur hadden alle genodigden de zaal verlaten. Waar mogelijk waren alle vragen beantwoord. Hieruit blijkt dat de avond ruim voldoende gepland was.

Aan: [redacted]

cc: Gemeente Soest
[redacted]

Soest, 08-11-2019

Geachte [redacted]

Als belanghebbenden van het plan Schoutenkampweg 17a bieden wij u in deze brief de gezamenlijke standpunten aan van de rechtstreekse omwonenden van het Menningterrein aan de Korte Ossendam.

Onderstaande standpunten nemen wij gezamenlijk in. Deze sluiten geen aanvullende standpunten uit van de individuele bewoners die eerder of later te berde zijn of worden gebracht. De standpunten zijn gebaseerd op de informatie zoals die ons bereikt heeft tijdens en rondom de participatiebijeenkomst van 24 oktober 2019. Wij vertrouwen erop dat onze standpunten door u in het proces meegenomen worden, zowel richting de gemeente als de initiatiefnemer.

1. Vergroten afstand tot bestaande bebouwing

Met name de twee-onder-een-kap woning komt te dicht bij de bestaande percelen. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan anno 2017 staat dit nieuwe bouwvolume zelfs bijna 10 meter dichterbij dan de enkelvoudige woning die oorspronkelijk op het binnenterrein beoogd is.

2. Minder woningen

Het aantal huishoudens op het Menningterrein ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is toegenomen van 3 naar 7. Dit betekent hoogstwaarschijnlijk een aanzienlijke toename van activiteit op het terrein en een veel verdergaande aantasting van de rust en privacy dan waar wij (deels onder protest) destijds mee akkoord zijn gegaan met het huidige bestemmingsplan.

Daarnaast vinden wij met name de bouwvlek van de twee-onder-een-kapper onevenredig groot ten opzichte van de omringende bebouwing.

3. Nadruk op laagbouw

Bij voorkeur bevat het plan, zeker bij meer woningen dan het huidige bestemmingsplan, uitsluitend laagbouw met één woonlaag. De voorgestelde woningen voegen op creatieve wijze een beperkte woonlaag toe. Verdere iteraties van het plan dienen niet méér dan de tot nu toe voorgestelde volumes op de eerste woonlaag te introduceren.

4. Behoud bestaande bomen

De weinige volwassen bomen op het terrein moeten behouden blijven. Er dient op toegezien te worden dat deze niet zonder vergunning gekapt worden.

5. Vriendelijker aanzicht daken

De dakhelling van met name de twee-onder-een-kapper, maar ook de andere woningen, levert een groot zwart oppervlak op dat goed zichtbaar zal zijn vanuit onze woningen en tuinen onder de

huidige omstandigheden. Wanneer deze bedekt worden met sedem, ogen ze in onze optiek vele malen vriendelijker, doen ze recht aan het uitgangspunt om milieubewust te bouwen en levert dat de bewoners bovendien ook betere isolatie en waterhuishouding op het dak op.

6. Raampartijen

Wij vinden het positief dat rekening is gehouden met inkijk vanaf de eerste woonlaag van de voorgestelde woningen richting onze woningen en tuinen. Wat ons betreft wordt in volgende iteraties van het plan aan dit ontwerpprincipe vastgehouden. Aanvullend pleiten wij voor ontspiegeld glas om weerkaatsing van de zon te voorkomen, vanwege de zuidelijke ligging. Tevens willen wij garanties dat de uitvoering door bewoners en de opvolgende kopers niet aangepast mag worden ten aanzien van een uiteindelijk goedgekeurd ontwerp. Daarbij gaat het o.a. om de vorm en grootte van dakkapellen, de doorkijk die ze hebben, en voorkoming van verdere uitbreiding van het bouwvolume.

7. Aardwarmtepompen in plaats van luchtwarmtepompen

Het plan om gasloos te bouwen juichen wij toe. We hebben echter bezwaar tegen de uitvoering op basis van luchtwarmtepompen, zoals die ons ter ore is gekomen. De huidige verkrijgbare luchtwarmtepompen brengen een lage toon voort. Het ligt voor de hand dat de vijf ventilatoren van de buitenunits grotendeels tegelijk een dergelijke toon zullen produceren. Ondanks het geadverteerde geluidsvolume van leveranciers zal een dergelijke toon, afkomstig van meerdere woningen tegelijk en weerkaatst door de dichtbij liggende omringende bebouwing, vervelend zijn voor omwonenden, met name 's nachts. Wij pleiten derhalve voor *aard*warmtepompen (al dan niet gezamenlijk), voor een geruisloze werking met overigens een beter rendement en lager stroomverbruik. Hogere investeringen worden in de exploitatie terugverdiend.

8. Zonnepanelen

Wij dringen aan op gebruik van zonnepanelen die volledig zwart zijn (inclusief bevestigingen en accessoires) en zo weinig mogelijk glimmen.

9. Erfafscheiding

Wij dringen eropaan om de omtrek van het plan te voorzien van een duurzame erfafscheiding. In onze optiek is deze tot een hoogte van 2 meter nodig ten behoeve van de privacy en het aanzicht. Deze zien wij graag uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen (geen 'Gamma-vlechtschutting'). Wat ons betreft wordt ook boven een hoogte van 2 meter de erfafscheiding op groene wijze doorgetrokken op basis van hoge begroeiing, zoals leibomen, om het aanzicht van de dakpartijen zoveel mogelijk weg te nemen en de optische en akoestische privacy te verbeteren. Uiteraard dient de uitvoering afgestemd te worden op de individuele staat van de bestaande erfafscheidingsvormen ter plaatse. Graag zouden wij over de uitvoering ervan in overleg treden.

Dit laat onverlet de bovenstaande punten ten aanzien van bouwvolume, aantal woningen, afstand tot onze percelen en aanzien van het dak.

10. Vastlegging in erfdienstbaarheden

Wij willen erop aandringen dat afspraken die relevant zijn voor omwonenden in het verkoopproces geborgd worden door middel van erfdienstbaarheden. Dat betreft in elk geval, maar niet uitsluitend, bovenstaande punten.

11. Proces

De planvorming met betrekking tot het Menningterrein is langdurig en heeft al vele wendingen gekend. Reeds in 2012 zijn plannen ingediend waarop meerdere woningen op het ingesloten deel

van het terrein beoogd werden. Deze plannen zijn door de gemeente afgewezen. Nog pas in 2017 is het huidige bestemmingsplan tot stand gekomen. Dat bevat het inmiddels gerealiseerde bouwvolume aan de Korte Ossendam 39, en één woning op het ingesloten deel van het terrein, op veel ruimere afstand van de percelen aan de Korte Ossendam dan beoogd in het nieuwe voorstel.

Bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan, dat uit 2017 stamt, heeft de gemeente afgedwongen dat dit het gehele Menningterrein inclusief Korte Ossendam 39 zou beslaan. Nu het deel aan de Korte Ossendam daadwerkelijk is verkocht en bebouwd, dient de planvorming nog steeds in deze oorspronkelijke context beschouwd te worden, zoals ook de gemeente dat steeds afgedwongen heeft. Het bevreemdt ons derhalve ten zeerste dat de gemeente de stap van drie naar zeven woningen in deze voorbereidende fase al lijkt goed te keuren.

Het feitelijke verloop kent veel meer relevante feiten en data, die wij op verzoek kunnen aanreiken om onze twijfels over het verloop van het proces te staven.

Vertrouwend op een positieve uitkomst wensen wij u veel succes met de planvorming. Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid tot nadere toelichting en overleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 09:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak - Bouwplan Schoutenkampweg
Bijlagen: Vragen- zorgenlijst Bouwplannen Menningterrein.pdf

Geachte heer [redacted]

Hierbij ontvangt u een reactie, namens de projectontwikkelaar op de door u gemaakte opmerkingen.

Het nieuwbouwplan wordt een hofje onderdeel uitmakend van de Schoutenkampweg. De huisnummering, straatverlichting en voorrangsregels is aan de Gemeente, hoe hier mee om te gaan.
Het peilpunt is in de algemeenheid het midden van de openbare weg.
Er is geen openbaar groen gepland in het plan.
De aannemer is aansprakelijk voor de realisatie van het bouwplan.
Het bouwplan voldoet aan de eisen met betrekking tot de toegankelijkheid en de veiligheid.
De Gemeente Soest beoordeelt of er vergunningsproblemen ontstaan m.b.t. stikstofproblematiek. Soest grenst niet aan een "Natura2000 gebied".
De aannemer is aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door bouwactiviteiten tijdens de bouw aan de omliggende percelen.
Het ontwerp is zo gemaakt, dat er geen inkijk is vanaf de 1e verdieping, zodat er nagenoeg geen sprake is van privacy verlies.
In het bouwplan wordt rekening gehouden met voldoende afwatering op het terrein zelf.
Het bouwplan is voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

Ik vertrouw erop u naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 november 2019 17:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak - Bouwplan Schoutenkampweg

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van onze afspraak voor komende vrijdag (8-11 12.00 uur) vraag ik uw aandacht voor het volgende:

Bouwplannen Menningterrein

Vraagpunten:

Wat wordt de status van de infrastructuur?

- Wat wordt het?
  (een apart zelfstandige straat of hofje of doornummering van de Schoutenkampweg)
- Wat zijn dan de voorrangsregels van de uitrit?
- Komt er eigen straatverlichting, zo ja waar?

Wat is en/of waar ligt het peilpunt voor de vaststelling van de bouwhoogten c.q. goot- en nokhoogtes.

Komt er openbaar groen in plan?
Zo ja, wie wordt er dan verantwoordelijk voor het onderhoud ?

Wie is en/of wordt juridisch aansprakelijk voor de realisatie van het bouwplan?

Zorgpunten:

Veiligheid/Toegankelijkheid in geval van calamiteiten? (b.v. grote voertuigen Brandweer)

Voor de bouw:
Kunnen er, gelet op de huidige actualiteit, (stikstof) vergunningsproblemen ontstaan?

Tijdens de bouwactiviteiten:
Schade en/of overlast door (zwaar) bouwverkeer. (wie is hiervoor aansprakelijk?)

Na de realisatie van het plan
Verlies aan privacy langs en achter de woningen Schoutenkampweg 17 en 19
Kunnen er na de realisatie van het nu voorliggende bouwplan afwateringproblemen ontstaan bij de aangrenzende woningen (Schoutenkampweg 17 en 19) Zo ja, wie is dan aansprakelijk?
Parkeeroverlast door bezoekers en visite van de nieuw te bouwen woningen e.e.a. gezien in samenhang met het tegenover de uitrit gelegen Medisch Centrum "De Bundeling".
(Nu al ondervinden wij, meer of minder, regelmatig hiervan parkeeroverlast)

Kernvraag:
Hoe kunnen de mogelijke problemen zo goed mogelijk beperkt blijven?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 15:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: Nieuwbouwplan Schoutenkampweg 17-A
Bijlagen: verslag participatiebijeenkomst.pdf

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.
Tevens ontvangt u een reactie op uw bezwaren:

1. Het klopt dat het bouwplan afwijkt van het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt deze procedure gevolgd.
2. Ten tijde van de start van de bouw zal de grond voldoende gesaneerd moeten zijn. Dit wordt door de Gemeente en de Provincie gecontroleerd.
3. Er zal door het Kadaster geïnventariseerd worden of de bestaande erfafscheidingen op de juiste plaats staan. Als dit het geval is, kunnen deze blijven bestaan.
4. Er worden voldoende parkeerplaatsen gecreëerd op het terrein zelf. Dus er zal geen extra parkeerdruk ontstaan voor de buurt.

Ik vertrouw erop u naar genoegen geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aan, kopy voor [redacted]

Leiding participatie bijeenkomst, d.d.24 Oktober 19,30 uur 2019

Na het inzien van de bouwplannen op het terrein Schoutenkampweg 17 a ! teken ik bij deze brief bezwaar aan.

1 Tegen de forse bouwplannen t.o.v het huidige bestemmingsplan waarin staat dat er 3 grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd met een hoogte van 5,20 meter hoog. Hiervan zijn er reeds 2 onder een kap gebouwd.
2 Er is nog steeds geen grondonderzoek gedaan bij de aangrenzende woningen Ik breng U in herinnering dat wij indertijd een verzoek hebben gekregen geen voedsel te verbouwen in onze tuinen Deze waarschuwing kwam van een erkend grondonderzoek bureau van de Provincie. Het is dus nu de beurt aan de Gemeente en de Provincie om onderzoek te doen al vorens een eventuele bouwvergunning af te geven.Denk bv aan onderzoek naar PFAS in de grond In geen enkel rapport kan ik daar iets over lezen.
3 Geen eisen te stellen aan al jaren bestaande erfafscheidingen zoals Bomen,Hagen en Struiken.
4 Afwikkeling verkeer. Nog een uitgang op de toch al drukken gedeelte van de Schoutenkampweg. Uitgang Dokterspraktijk -Seminariehof ,Buntweg en

Lijsterbeslaan.Parkeren op dit gedeelte van de Schoutenkampweg is nu al moeilijk (bezoekers winkelcentrum en dokters praktijk Ook de vrachtwagens voor de bevoorrading van Fa de Jong bakkerij.

Vetrouwende dat U mijn bezwaar tegen dit veel te grote bouwplan in U besluitvorming meeneemt teken ik

Hoogachtend,

[redacted]

Kopy: Naar Gemeente

P.S. zie ook bijgaande brief.

Aanvulling op de kopy brief

Participatie bijeenkomst. Soest 25 oktober 2019.

Aan Gemeente Soest

t.a.v [redacted]

Geachte Heer,

Tijdens de participatie bijeenkomst werd gesproken over Semibungalows wat eigenlijk helemaal niets zegt .Vandaar dat er ook van een **inpressie van de woningen** werd gesproken waardoor er nog van alles kan worden aangebracht ter kwade voor de omwonende. Graag wil ik weten wat nu eigen het gemeente beleid voor dit terrein is.Eerst 3 woningen en nu 7 woningen en krijgen wij nog iets te horen over het mileu van de te bouwen eenheden en hoe dicht komen bungalows te staan op de erfgrenzen van de aangrenzende woningen Denk hier vooral aan **bezonning!** En geluid overlast.

Ik wil dat het bestaande bestemmings plan gehandhaafd blijft Vooral ook omdat er al zoveel in dit kleine gebied is gebouwd Denk aan het voor dit gebied veel te kolosale appartementen gebouw waar **heel** Soest zuid tegen was.

Graag ontvang ik van de gemeente het verslag van het vooroverleg tussen initiatief nemer en gemeente (w.o.b).

Vertrouwende op veel meer overleg

Teken ik

Hoogachtend;

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 09:32
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: betreft nieuwbouwplan gelegen aan schoutenkampweg.

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u namens de projectontwikkelaar een reactie op uw opmerkingen m.b.t. het nieuwbouwplan aan de Schoutenkampweg.

Het bouwplan is zo ontworpen, dat er vanaf de 1e verdieping geen inkijk is naar de omliggende percelen. Door de beperkte hoogte van de bebouwing en de afstand tot uw perceel zal er geen nadelige invloed ontstaan ten aanzien van bezonning. De architect kan dit desgewenst schriftelijk aantonen. Er worden voldoende parkeerplaatsen gecreëerd op het terrein zelf, zodat er geen extra parkeerdruk zal ontstaan in de buurt. De sanering van de grond gebeurt volgens alle wettelijke regels onder auspiciën van de Gemeente Soest en de Provincie Utrecht.

Ik vertrouw erop u naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Soesterbergsestraat 46 | 3768 EJ Soest
t. 035 6015050
www.vanwijkmakelaars.nl

Van: [redacted]
Datum: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: betreft nieuwbouwplan gelegen aan schoutenkampweg.

Reactie op participatiebijeenkomst betreft nieuwbouwplan gelegen aan Schoutenkampweg 17a Soest.

Niet Conform.
Huidig bouwplan dat uitging van 3 woningen 39+39a en
vervangen nieuwbouw bestaande boerderij, nieuwplan van 5 semi bungalows is te grootschalig i.v.m. privacy en bezonning. Daarnaast is de parkeeroverlast op de Schoutenkampweg nu al een probleem door sluipverkeer, dokterspraktijk, fysio de Bundeling en semi sportschool.
Het niet volledig afhandelen van de bodemverontreiniging (grondwater) deze verontreinig houdt niet op bij de erfafscheiding of schutting.

Wij hopen op een eerlijke behandeling van gemeente en planontwikkelaar voor de omwonende.

Hoogachtend [redacted]

[redacted]

Verzonden vanuit Mail voor Windows 10

---------- Disclaimer ----------
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.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 15:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: nieuwbouw plan Schoutenkampweg 17-a te Soest
Bijlagen: verslag participatiebijeenkomst.pdf

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.
Tevens ontvangt u een reactie op uw bezwaren:

Ten tijde van de start van de bouw zal de grond voldoende gesaneerd moeten zijn. Dit wordt door de Gemeente en de Provincie gecontroleerd. De rapporten zijn te zijner tijd in te zien bij de Gemeente.

Ik vertrouw erop u naar genoegen geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?	X		
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?			niet duidelijk wat betreft verwijdering grond.
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	X		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?		X	

Overige opmerkingen/suggesties:

Hoe kan de grond schoon verklaard zijn.
Er staat nog een enorme schuur.
Ik wil graag op de hoogte blijven van de grond metingen.
* meting grond door kadaster.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

gemeente stuurt altijd haar onderzoek

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 15:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: nieuwbouw plan Schoutenkampweg 17-A te Soest
Bijlagen: verslag participatiebijeenkomst.pdf

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.
Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:
Het ontwerp van de woningen is voorgelegd aan de Gemeente Soest. Zij hebben het ontwerp in de basis goedgekeurd.

Ik vertrouw erop u naar genoegen geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]	
Adres:		
E-mail:		

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?	X		
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?	X		
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	X		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?		X	

Overige opmerkingen/suggesties:

MOOI PLAN, ALLEEN VINDEN WY DE NIEUW TE BOUWEN HUIZEN TE MODERN VOOR DEZE BUURT.
EN HADDEN WE GRAAG "JAREN 30" WONINGEN GEZIEN.

MAAR WE VINDEN ZE ACCEPTABEL

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 15:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: nieuwbouw plan Schoutenkampweg 17-A te Soest
Bijlagen: verslag participatiebijeenkomst.pdf

Geachte [redacted]
Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.
Tevens ontvangt u een reactie op uw bezwaren:

De kleur van de buitengevel zal warmer van kleur worden, dan op de verbeelding weergegeven. Huis nummer 1 wordt enigszins opgeschoven, zodat er een grotere afstand komt tot aan de bestaande bebouwing.
Ik vertrouw erop u naar genoegen geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?	X		
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?	X		
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	X		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?	X		

Overige opmerkingen/suggesties:

- kleur stenen past niet, beter rood/bruin
- huis 1 staat erg dicht bij huidige bebouwingen kleven nummer 2 dieper ~~bij~~ achterin en nummer 1 opschuiven.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

→ opschuiven huis

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 15:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]utenkampweg 17-A te Soest
Bijlagen: verslag participatiebijeenkomst.pdf

Geachte [redacted]
Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.
Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:

Zoals besproken komt er een afsluitbare poort bij het pad dat om het gebouw heen loopt. Woning 1 wordt enigszins verschoven, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementsgebouw.

Ik vertrouw erop u naar genoegen geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?	Ja		
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?	Ja		
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	Ja		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?	Ja		

Overige opmerkingen/suggesties:

Mondeling is afgesproken (met projectontwikkelaar?) dat er een afsluiting zal worden gerealiseerd tussen appartementnr. 14 van Thesaurierstaete en de achterliggende bungalow. Dit om eventuele hangjongeren en andere kwaadwillenden de toegang via onze "achterdeur" onmogelijk te maken. Ook zou bekeken worden of de afstand tussen beide bovenbedoelde panden (achterliggende bungalow – appartementnr. 14) iets vergroot kan worden. Graag zo spoedig mogelijk beginnen met de werkzaamheden. Wij zijn de rotzooi achter ons appartementnr.12 na bijna 20 jaar zo langzamerhand wel zat!
Succes!
[redacted]

afsluitbaar pad kunnen

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 15:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: nieuwbouw plan Schoutenkampweg 17-A te soest
Bijlagen: verslag participatiebijeenkomst.pdf

Geachte[redacted]
Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.
Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:
Zoals besproken komt er een afsluitbare poort bij het pad, dat om het gebouw heen loopt. Woning 1 wordt enigszins verschoven, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementsgebouw. Dit conform de bij u aangeleverde tekening.

Ik vertrouw erop u naar genoegen geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?			
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?			
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?			
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?	ja		alleen de afstand tussen het appartement en bungalow is ERG krap zie pijlen

Overige opmerkingen/suggesties:

0640023060 / 6030232

MAAT VOERING

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 15:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: nieuwbouwplan Schoutenkampweg 17-A te Soest
Bijlagen: verslag participatiebijeenkomst.pdf

Geachte [redacted]
Hierbij ontvangt u het verslag van de participatie bijeenkomst van 24 oktober jl. m.b.t. de nieuwbouwplannen aan de Schoutenkampweg 17-A.

Tevens ontvangt u een reactie op uw opmerkingen:
De woningen krijgen een maximale hoogte van 6,93 m. De perceelgrenzen worden kadastraal ingemeten. Indien gewenst krijgt de vereniging van eigenaren hier bericht over. De strook grond langs de zuidzijde van Thesaurierstaete is in het bezit van de familie Uyland. De projectontwikkelaar schenkt een stukje grond aan de Vereniging van eigenaren, zodat men om het gebouw heen kan lopen.

Ik vertrouw erop u naar genoegen geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ENQUÊTE

5 SEMIBUNGALOWS - SCHOUTENKAMPWEG 17 A



Naam:	[redacted]
Adres:	
E-mail:	

Geef aan of u het eens bent met onderstaande vragen en geef desgewenst een toelichting

Vraag	Ja	Nee	Anders/toelichting
Vond u de presentatieborden en toelichting duidelijk?		-	Erg vaag
Bent u voldoende en juist geïnformeerd door Ovile BV?	x		
Heeft u voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen aan Ovile BV?	x		
Heeft u inhoudelijke opmerkingen op het deelplan kenbaar en bespreekbaar kunnen maken?			

Overige opmerkingen/suggesties:

Wat is de totale hoogte van de huizen.
Wordt het kadastraal gemeten en krijgt de VvE daar bericht over.
Wat gebeurt er met de strook grond langs huisnrijde van Theseuslaan 1 t/m 7 straks.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? U kunt zich inschrijven via info@vanwijkmakelaars.nl

Is van nyland

E-mail naar omwonenden

Betreft: Beoogde herontwikkeling van het binnenterrein aan de Schoutenkampweg 17a

Geachte heer/mevrouw ……,

Op 24 oktober 2019 heeft Ovile1 B.V. u en ander omwonenden aan o.a. de Schoutenkampweg en Korte Ossendam mogen zien op de participatiebijeenkomst over het beoogde nieuwbouwproject van woningen aan de Schoutenkampweg 17a.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft u het daartoe ter beschikking gestelde enquête formulier ingevuld, waarop u onder andere uw vragen en opmerkingen kwijt kon over dit project. U heeft daarvan gebruik gemaakt. Onze makelaar Van Wijk die ook aanwezig was tijdens de bijeenkomst heeft u namens Ovile1 B.V. vervolgens antwoord gegeven in onderstaande e-mail.

Mede door Covid is er vertraging ontstaan in de ontwikkeling, maar thans kan ik u informeren dat wij dankbaar gebruik hebben gemaakt van alle suggesties, opmerkingen en aandachtspunten van u en andere omwonenden en daarmee aanpassingen hebben aangebracht in het plan. Wij denken dat het plan in kwaliteit is toegenomen, zeker voor wat betreft omvang en inbedding in de woonomgeving.

Kort samengevat zijn:

- de vrijstaande woningen teruggebracht van 5 naar 4 woningen, waarbij de twee-onder-een-kapwoning is verdwenen;
- de 4 woningen heringedeeld op het perceel, waardoor de afstand ten opzichte van omliggende bebouwing veelal is verkleind;
- de woningen voorzien van een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter;
- de bomen aan de erfgrens met de Korte Ossendam behouden gebleven én plant Ovile1 B.V. extra bomen aan;
- de ramen op de 1^{e} verdieping gericht op de andere woningen op het plangebied en niet op de omliggende woningen ter verhoging van uw privacy.

Overige punten die het waard zijn om te vermelden.

Parkeren
Het plangebied kent conform de parkeernorm van de gemeente Soest voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om te voorzien in parkeren voor bewoners en bezoekers. Er zal dus geen extra parkeerdruk ontstaan voor de buurt.

Warmtepomp
De eigenaren van de nieuwbouwwoningen krijgen een luchtwarmtepomp. Uiteindelijk zullen ook alle bestaande woningen in Nederland van het gas af moeten en overstappen op een warmtepomp. De geluidsbelasting van de luchtwarmtepomp die voor de woningen geschikt zijn bedraagt op de erfgrens maximaal 40 decibel. Dit valt binnen de wettelijke bepalingen

en staat ongeveer gelijk aan het geluid in een rustige ruimte. Tevens zal er qua positionering van de ventilator rekening gehouden worden met de omliggende woningen. De koper heeft uiteraard straks wel de keuze om (eventueel gezamenlijk met andere koper(s) te kiezen voor een bij aanschaf fors duurdere aardwarmtepomp in plaats van een luchtwarmtepomp.

Zonnepanelen
De hellingshoek van de zonnepanelen is zodanig bepaald dat er geen hinderlijke reflectie zal plaatsvinden.

Erfafscheiding
Daar waar de erfgrens niet al met natuurlijke begroeiing wordt gemarkeerd, zal ervoor worden gezorgd dat de planlocatie een erfafscheiding krijgt met een Heras Hekwerk (of soortgelijk) van maximaal 2 meter hoog met hedera beplanting. Dit zal vooraf worden afgestemd met de betreffende bewoners van de aangrenzende erven.

Erfdienstbaarheden
Er zal notarieel worden vastgelegd dat de bewoners en toekomstige bewoners nimmer een dakkapel aan de achterzijde mogen plaatsen welke leiden tot inkijk. Op deze manier wordt de privacy voor de omwonenden gewaarborgd.

Proces
Ovile1 B.V. heeft rekening houdend met de standpunten en wensen van omwonenden het plan significant aangepast, waarbij duidelijk is gekozen voor een goede inpassing van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de omliggende woningen.

Als bijlagen vindt u het ontwerp van de woningen, de verkaveling en situatietekening van de openbare ruimte in het plangebied. Tevens treft u toelichting van de gemeente aan inzake participatie bij nieuwbouw initiatieven.

Wij zijn voornemens na afronding van de participatie en de behandeling in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) de procedure wijziging bestemmingsplan / aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente op te starten en dienen dan daartoe de stukken aan.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bijlage: nieuwbouwplan Schoutenkampweg 17a

[redacted]

Aan: bewoners korte Ossendam [redacted]
Gemeente Soest

[redacted]

Ons kenmerk
2022br03
Uw kenmerk

Betreft: Beoogde herontwikkeling van het binnenterrein aan de Schoutenkampweg 17a

Geachte bewoners van de [redacted],

Hartelijk dank voor de gezamenlijke standpunten die u over bovenstaande heeft verwoord in uw schrijven d.d. 8-11-2019. Mede door Covid heeft de planvorming enige vertraging opgelopen.

Wij hebben getracht uw standpunten en die van de andere omwonenden zo goed als mogelijk mee te nemen in een aangepast plan. Wij denken dat het goed is gelukt en dat de kwaliteit van het plan door uw input nog beter is geworden. De verbeelding van het plan treft u aan in de bijlagen.

Wij zullen nu ingaan op de standpunten die u in uw brief heeft verwoord.

1. Vergroten afstand tot bestaande bebouwing

Woningen 1 en 2 op de verbeelding (in bijlage) zijn in de verkaveling enkele meters naar zuidelijke richting opgeschoven, waardoor de afstand ten opzichte van de woningen Schoutekampweg nummer 15 en 17 is vergroot. Tevens zijn de woningen een stukje naar het pleintje in het plangebied opgeschoven.

2. Minder woningen

Het aantal nieuwbouwwoningen is teruggebracht naar 4 in plaats van 5, waarbij de twee-onder-een-kapwoning (gelegen aan de zijde van Korte Ossendam) is komen te vervallen en daarvoor in de plaats één vrijstaande woning is teruggekomen.

3. Nadruk op laagbouw

De woningen krijgen een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. Dit is een stuk lager dan de gemiddelde eengezinswoning met 2 lagen en een kap. Het bouwplan is zo ontworpen dat er vanaf de 1^{e} verdieping nauwelijks inkijk is naar de omliggende percelen.

4. Behoud bestaande bomen

Ovile B.V. heeft een bomen effect analyse laten uitvoeren. Conclusie uit het rapport is dat de bomen de huidige bouwontwikkeling niet in de weg staan, mits de nieuwbouw wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften ten aanzien van boombescherming op bouwlocaties. Uiteraard zal hieraan worden voldaan. De 4 bomen bij de erfgrens blijven behouden. Tevens zal Ovile1 B.V. verspreid over de planlocatie extra bomen laten planten.

5. Vriendelijker aanzicht daken

U geeft aan zorg te hebben over de daken die een groot zwart oppervlak zouden opleveren dat goed zichtbaar zal zijn vanuit uw woningen. De woningen kennen een zogenaamd lessenaarsdak, met dus slechts één dakvlak. Dit type dak wordt juist gekenmerkt door een vriendelijk aanzicht. Uiteraard zal dit ontwerp ook nog worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

6. Raampartijen

De woningen zijn ten opzichte van de woningen aan de Korte Ossendam zo gelegen dat de slaapkamers op de 1e verdieping niet uitkijken op de Korte Ossendam. U behoudt dus uw privacy.

7. Aardwarmtepompen in plaats van luchtwarmtepompen

De eigenaren van de nieuwbouwwoningen krijgen een luchtwarmtepomp. Uiteindelijk zullen ook alle bestaande woningen in Nederland van het gas af moeten en overstappen op een warmtepomp. De geluidsbelasting van de luchtwarmtepomp die voor de woningen geschikt zijn bedraagt op de erfgrens maximaal 40 decibel. Dit valt binnen de wettelijke bepalingen en staat ongeveer gelijk aan het geluid in een rustige ruimte. Tevens zal er qua positionering van de ventilator rekening gehouden worden met de omliggende woningen. De koper heeft uiteraard straks wel de keuze om (eventueel gezamenlijk met andere koper(s) te kiezen voor een bij aanschaf fors duurdere aardwarmtepomp in plaats van een luchtwarmtepomp.

8. Zonnepanelen

De hellingshoek van de zonnepanelen is zodanig bepaald dat er geen hinderlijke reflectie zal plaatsvinden.

9. Erfafscheiding

Daar waar de erfgrens niet al met natuurlijke begroeiing wordt gemarkeerd, zal ervoor worden gezorgd dat de planlocatie een erfafscheiding krijgt met een Heras Hekwerk (of soortgelijk) van maximaal 2 meter hoog met hedera beplanting. Dit zal vooraf worden afgestemd met de betreffende bewoners van de aangrenzende erven.

10. Vastlegging in erfdienstbaarheden

Er zal notarieel worden vastgelegd dat de bewoners en toekomstige bewoners nimmer een dakkapel aan de achterzijde mogen plaatsen welke leiden tot inkijk. Op deze manier wordt de privacy voor de omwonenden gewaarborgd.

11. Proces

Ovile B.V. heeft rekening houdend met de standpunten en wensen van omwonenden het plan significant aangepast, waarbij duidelijk is gekozen voor een goede inpassing van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de omliggende woningen. Dit blijkt onder andere uit

het terugbrengen van het aantal woningen (5 in plaats van 4), het aanplanten van extra bomen, een fraaie openbare ruimte en een ontwerp van woningen met een lage hoogte, waarbij de inkijk op de omliggende woningen zo gering mogelijk is.

Als bijlagen bij deze brief vindt u het ontwerp van de woningen, de verkaveling en situatietekening van de openbare ruimte in het plangebied.

Ovile1 B.V. is voornemens na afronding van de participatie en de behandeling in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) de procedure wijziging bestemmingsplan / aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente op te starten en dient dan daartoe de stukken aan.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Bijlage: nieuwbouwplan Schoutenkampweg 17a

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 11:51
Aan [redacted]
[redacted]>
Onderwerp: Fwd: Brief project Menningterrein

Beste [redacted]

Er kwam gisteren nog een zeer late reactie op het bouwplan voor de Schoutenkampweg. Met betrokkene is al vaker gecommuniceerd en deze correspondentie is al in jouw bezit. Ik heb zojuist gereageerd met onderstaande e-mail en wil je daarvan bij deze op de hoogte stellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

in de voortuin dienen te worden geplaatst. Dat is echter onder het voorbehoud dat de gemeente deze positionering ook goedkeurt.

Wat betreft de dakkappellen kunnen wij u verzekeren dat deze er niet gaan komen. Dit wordt opgenomen in een erfdienstbaarheid.

Een bijgebouw of aanbouw is binnen bepaalde grenzen vergunningsvrij, maar zoals gezegd leent het ontwerp van de woning zich daar niet toe.

De maatvoeringen waaronder die van de parkeerplaatsen op de tekening zijn juist weergegeven.

Het nieuwbouwplan ligt bij de gemeente. U zult nog gelegenheid krijgen om in de procedure uw zienswijze in te dienen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

***** DISCLAIMER *****
Dit e-mail bericht is vertrouwelijk en is bedoeld voor de geadresseerde. Als u niet de bedoelde geadresseerde bent kunt u geen gebruik maken van de inhoud van deze e-mail en verzoeken wij u deze e-mail terug te sturen. Er kunnen geen rechten ontleent worden aan deze e-mail.

This e-mail message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. If you are not the intended recipient you are kindly requested not to make any use of the contents and to notify the sender immediately by returning this e-mail message. No legal right can be derived from this message.

Op 6 jul. 2022, om 11:13 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen,

Dank voor uw reactie.
Een aantal antwoorden heeft geen betrekking op de vraag, en de belangrijkste bezwaarpunten blijven ontweken worden.

Bijvoorbeeld, en niet uitputtend:

Uw reactie dat ‘het overgrote deel van de nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd met een luchtwarmtepomp’ doet wat ons betreft niet ter zake, dat is een keuze die projectontwikkelaars maken met het oog op kostenbesparing zonder oog voor de belangen van de toekomstige bewoners

en omwonenden. Juist bij woningen die in eigen beheer worden gebouwd die wij kennen zijn aardwarmtepompen veruit het populairst.
Ook blijft uitsluitend aan geluids*niveau* gerefereerd worden, daar waar ons bezwaar ook de aard van het geluid betreft.

De leibomen hebben wij nooit benoemd met als doel voor geluidswering te dienen, maar als privacy-maatregel.

Dat vele tientallen jaren geleden een verfcoatingfabriek voor verkeersbewegingen zorgde is al heel lang niet meer relevant, dus de toegenomen verkeersdruk dient niet daarmee vergeleken te worden. Die is nu namelijk vrijwel nihil.

Ook is de vraag niet beantwoord of het in het contract opnemen van het uitsluiten van dakkapellen voldoende juridische grondslag biedt om dit te voorkomen, gezien het Bouwbesluit en de vrijheden die dit biedt. Wij zijn geen partij in het koopcontract en kunnen nieuwe bewoners daar ook niet aan houden.

Dat nog voor u onbekende bouwwerken niet meegenomen zijn, lijkt in uw reactie een detail, maar is van wezenlijk belang voor de beoordeling van de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting. Aangezien er beduidend meer bouwvolume in de directe omgeving staat dan aangegeven, is het voor een CRK en stedenbouwkundige, wethouder(s) en gemeenteraad lastiger in te schatten hoe dicht het huizenblok waarin deze grond ingeklemd zit nog verder bebouwd wordt. Sterker nog: wij vinden de geschetste tekeningen zelfs misleidend in dit opzicht en roepen op om z.s.m. de tekeningen te corrigeren en de betrokkenen in het traject die de daadwerkelijke situatie niet kennen hierover te informeren.

De witte vakjes duidt u aan als Parkeerplaats, maar gezien de schaal kan dat niet kloppen, en vergeleken met andere plekken die aangeduid zijn als parkeerplaats zijn ze veel kleiner. Wat is de daadwerkelijke bestemming van deze vakjes?

Dat het ontwerp van de woningen zodanig is dat aanbouw niet te verwachten is, is geen enkele garantie op het voorkomen van aanbouw en een erg teleurstellende reactie. In een dorp als Soest waar grond schaars is en woningen duur zijn, wordt op velerlei creatieve manieren gepoogd meer woonoppervlak te creëren. Dat zal zeker voor deze panden gelden gezien het beperkte aantal kamers. Wij zien duidelijk de mogelijkheid dat toekomstige bewoners de woning verder doortrekken wat binnen het huidige wettelijke kader zelfs zonder vergunning toegestaan is, en de tuin dan zodanig inrichten dat een terras aan de zijkant zal worden gesitueerd, waardoor dit zeer dicht bij onze erfgrens komt te liggen.
Graag een serieus voorstel om de woning te verkleinen en met stippellijnen de maximale toegestane uitbreidingsmogelijkheid te schetsen die de beoogde bouwvlekken te nimmer zullen overschrijden in oppervlakte.

Onverlet blijft dat de woning(en) veel dichterbij komen dan ons oorspronkelijk is voorgeschoteld, dus we blijven pleiten voor een indeling waarbij de afstand niet kleiner wordt dan in het recente bestemmingsplan.

Deze reactie gaat niet in op alle individuele antwoorden die in uw PDF zijn gegeven, om nieuwe misverstanden en ellenlange tekstuitwisselingen te voorkomen. Beschouw deze reactie dan ook niet als uitputtend.
De strekking is dat ons inziens nog onvoldoende rekening is gehouden met ons als omwonenden, de bebouwing veel meer zal zijn en veel dichterbij komt dan bij de verkoop van de grond is vastgelegd in het recente bestemmingsplan en dat belangrijke aspecten onvoldoende onderbouwd zijn en in elk

geval de kwaliteit van wonen en de waarde van ons huis te lijden zullen hebben van het voorgestelde plan.

Wij beraden ons op het vervolg.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Subject: Fwd: Brief project Menningterrein

Geachte [redacted]

In de bijlage treft u onze inhoudelijke reactie aan. Daarbij heb ik de tekst uit uw e-mail geplakt in een bestand en onze reactie (in geel gearceerd) daaraan toegevoegd.

Ik ga ervan uit hiermee uw vragen te hebben kunnen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.jpg>

[redacted]
T 06-48626120 | KvK 31049272

***** DISCLAIMER *****
Dit e-mail bericht is vertrouwelijk en is bedoeld voor de geadresseerde. Als u niet de bedoelde geadresseerde bent kunt u geen gebruik maken van de inhoud van deze e-mail en verzoeken wij u deze e-mail terug te sturen. Er kunnen geen rechten ontleent worden aan deze e-mail.

This e-mail message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. If you are not the intended recipient you are kindly requested not to make any use of the contents and to notify the sender immediately by returning this e-mail message. No legal right can be derived from this message.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Onderwerp: Doorst: Brief project Menningterrein
Datum: 25 maart 2022 om 14:01:50 CET
Aan: [redacted]

Geachte [redacted]

Wij hebben uw e-mail in goede orde ontvangen en komen spoedig met een inhoudelijke reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

T 06-48626120 | KvK 31049272

***** DISCLAIMER *****
Dit e-mail bericht is vertrouwelijk en is bedoeld voor de geadresseerde. Als u niet de bedoelde geadresseerde bent kunt u geen gebruik maken van de inhoud van deze e-mail en verzoeken wij u deze e-mail terug te sturen. Er kunnen geen rechten ontleent worden aan deze e-mail.

This e-mail message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. If you are not the intended recipient you are kindly requested not to make any use of the contents and to notify the sender immediately by returning this e-mail message. No legal right can be derived from this message.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]>
Onderwerp: Doorst: Brief project Menningterrein
Datu [redacted]

Fyi graag behandelen

Vriendelijke groet,

[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Datum: 15 maart 2022 om 09:23:35 CET
Aan: [redacted]
Kopie: [redacted]
Onderwerp: Brief project Menningterrein

Geachte [redacted]

[redacted]

ten opzichte van wat ons is beloofd ten tijde van de koop van ons deel van dit perceel, grote negatieve gevolgen.

Geluid

- Het geluid dat de beoogde luchtwarmtepompen zullen produceren is bij voorbaat onaanvaardbaar. Wij hechten zeer zwaar aan het afzien van de inzet van luchtwarmtepompen in een zo ingesloten terrein. De huidige normen staan terecht ter discussie, want 40dBA mag dan vergelijkbaar zijn met de geluidssterkte van een gesprek aan de erfgrens, maar niemand wil 's nachts een gesprek horen dat bij de schutting gevoerd wordt. De geluidsnormen houden bovendien geen rekening met de aard van het geluid, en dat het geluid een additie is ten opzichte van het omgevingsgeluid 'in ruste', dat op dit terrein 's nachts vrijwel nihil is. In een onlangs gerealiseerd inbreidingsplan in Soest Zuid heeft de inzet van luchtwarmtepompen tot verstoring van de nachtrust geleid, die op haar beurt heeft geresulteerd in onderlinge problemen tussen de nieuwe bewoners en extra kosten voor demping.
- De voorgestelde erfafscheiding is van de meest basale kwaliteit en is vrijwel transparant voor geluid. Bij voorbaatdient een erfafscheiding onderdeel van het plan te zijn die meer geluidswerend is (onafhankelijk van de inzet van luchtwarmtepompen).
- Het plan met vier woningen leidt tot hogere verkeers- en parkeerdruk en toename van het buitengeluid. Dit staakt haaks op het vigerende bestemmingsplan dat uitgaat van een enkelvoudige woning.
- De hoogte van de voorgestelde erfafscheiding is onvoldoende om geluid met laagfrequente componenten te dempen. Derhalve vragen wij om als onderdeel van de erfafscheiding ook groenblijvende leibomen te incorporeren die boven de schutting uitsteken.
- We verwachten dat gezinnen deze huizen zullen kopen. Derhalve is te verwachten dat de toename van lawaai ten opzichte van het huidige, recente, bestemmingsplan nog veel groter zal zijn dan te verwachten van vier 'seniorenwoningen'.

Milieu

- Luchtwarmtepompen hebben een laag rendement in de winter. De projectontwikkelaar lijkt met slechts minimale investeringen de hoogst noodzakelijke maatregelen te willen treffen om de huidige normen te behalen, terwijl landelijk en internationaal de roep om toekomstvast te bouwen met een steeds kleiner wordende milieufootprint overduidelijk is en niet genegeerd kan worden. Dit is ook zeker in het belang van de nieuwe bewoners. Derhalve wijzen wij nogmaals op de alternatieven, mede ingegeven door eigen ervaring met onze nieuwbouwwoning. Denk daarbij ook aan een gedeelde aardwarmtepomp met hoge capaciteit, waardoor de kosten per huishouden niet significant hoger hoeven te zijn dan de kosten voor vier separate luchtwarmtepompen, maar met een beter rendement en comfortzekerheid in de winter. Wij zullen bij het in behandeling nemen van een nieuw bestemmingsplan (welk dan ook) de gemeente vragen om de door haar met grote regelmaat verkondigde ambities op milieugebied toe te passen op dit plan.

Inkijk

- Gezien het hoogteverschil met onze huidige woning, en de veel kortere afstand van de bebouwing tot onze woning ten opzichte van het recente bestemmingsplan, is

inkijk te verwachten richting onze eerste verdieping en vice versa. Ook is het zicht op een groot zwart dakvlak vanuit onze huidige woning esthetisch twijfelachtig. Om dit nadeel te ontnemen moeten de eerdergenoemde groenblijvende hoge leibomen onderdeel van de erfafscheiding zijn, bij voorkeur aan de zijde van de nieuwe bebouwing en met garanties voor dichtheid en wintergroen. Dit is ook in het belang van de nieuwe bewoners. De leibomen hebben daarmee een drievoudig voordeel: lawaaibestrijdig, privacy en vervanging van het verloren gegane groen.

- In dit opzicht is het wenselijk dat de basisafscheiding een hoogte van ca 2,5m zal hebben, onverlet de leibomen.
- Het risico op het achteraf installeren van dakkapellen is nu niet uitgesloten, gezien landelijke regelgeving. Het plan dient de dakkapellen juridisch sluitend uit te sluiten, vergezeld van juridisch bouwkundig onderzoek.

Ruimtelijkheid

- De bestaande bouw is niet correct weergegeven. Zo is de garage van de Korte Ossendam 39 langer en ontbreken de garage en uitbouw van de Korte Ossendam 41 en de uitbouw en de garage van de Korte Ossendam 37 op de tekening. De tekening wekt nu de indruk van ruimtelijkheid omdat het lijkt alsof er meer ruimte rondom de bebouwing is dan in werkelijkheid het geval zal zijn. Het netto bebouwde oppervlak van het terrein inclusief omringende percelen zal groter zijn dan nu op de tekening het geval lijkt.
- Het is niet duidelijk waartoe de kleine rechthoekjes op de tekening dienen. Indien het hokjes zijn voor de luchtwarmtepompen, dan zijn de locaties aan de zuidzijde onaanvaardbaar dicht bij de erfgrens. Als ze als opslag dienen, lijken ze nogal klein.
- Het is niet duidelijk of ook nog schuurtjes, bergruimtes en/of overkappingen bij voorbaat in het plan worden opgenomen. Voor de toekomstige bewoners lijkt ons dat wenselijk. Tegelijkertijd betekent dit dat het bebouwde oppervlak nog verder toeneemt.
- De veel grotere dichtheid van bebouwing ten opzichte van het huidige plan is een risico voor afwatering. De afwatering van de Korte Ossendam laat geregeld te wensen over, en dit geldt ook voor het huidige, nu nog braakliggende terrein. De gemeente wil vergroenen (‘tegels eruit’), hetgeen haaks staat op de intensiteit van de beoogde bebouwing. Ook als de afwatering richting Schoutenkampweg geschiedt, zal de hogere mate van afwatering zijn effect hebben op de lager gelegen Korte Ossendam.
- Het groter aantal woningen (4) dan in het recent goedgekeurd bestemmingsplan (1) leidt tot potentieel meer bebouwd oppervlak als gevolg van aanbouw, zeker gezien het beperkt aantal kamers van de beoogde woningen. Uitbouw is mogelijk volgens landelijke regels. Graag willen wij juridisch sluitende garanties dat uitbouw uit te sluiten is via erfdienstbaarheid, of op andere manieren zoals bijvoorbeeld het bij voorbaat verkleinen van de bouwvlekken zodat de maximale landelijk toegestane ruimte voor uitbouw in de realisatiefase meteen benut wordt.
- Het risico op op- en aanbouw en uitbreiding van bergruimte is zelfs nog groter gezien onze verwachting dat deze woningen (ook) door gezinnen gekocht zullen worden, die ten opzichte van senioren een nóg grotere potentiële behoefte hebben aan uitbouw en bergruimte. Makelaar Van Wijk heeft deze verwachting niet en stelde eerder dat de woningen gericht zijn op senioren. Echter, de woningen zijn gezien de huidige krapte zeker in trek bij gezinnen met weinig kinderen, zo blijkt uit de vele geïnteresseerde vragen die wij over het terrein

ontvangen. Woningen die verkocht zijn als onderdeel van een vergelijkbaar inbreidingsplan, zijn uiteindelijk (allemaal) verkocht aan gezinnen in plaats van aan senioren, ondanks de verwachting (van Van Wijk). Gezinnen staan te springen om woningen, en zeker nieuwbouw, in Soest en zijn bereid extreem hoge bedragen te betalen voor ruime woningen, zelfs voor woningen met relatief weinig kamers.

Proces

- Het voorliggende plan is in onze optiek nog onvoldoende rijp om een volledig beeld te vormen van de impact op onze leefomgeving. Derhalve kunnen bovenstaande opmerkingen niet beschouwd worden als definitieve en laatste terugkoppeling waarmee dit conceptplan als voorgesteld bestemmingsplan bij de gemeente ingediend kan worden. Indien dat wel beoogd wordt met dit conceptplan, is niet uit te sluiten dat meer, en meer gedetailleerde inbreng onzerzijds ingediend zal worden.
- De gemeente heeft bij de recente planvorming, voorafgaand aan het vigerende bestemmingsplan, veel tijd en geld gestoken in de voorbereiding en behandeling daarvan. Er zijn nog geen tekenen geweest van de invulling van het huidige bestemmingsplan, zoals het publiekelijk te koop aanbieden van de grond, impressies van de mogelijkheden om potentiële kopers aan te trekken et cetera. Derhalve zijn wij verbaasd dat de gemeente, gezien de drukte op het gebied van bouwzaken, nu na zo'n korte tijd na het vaststellen van het huidige bestemmingsplan, opnieuw kostbare tijd en (belasting)geld steekt in de nieuwe plannen van de eigena(a)r(en). Dat is des te vreemder aangezien dit plan niet bijdraagt aan het grote aantal betaalbare woningen dat de gemeente op korte termijn moet realiseren. Zowel wijzelf als de gemeente lijken inmiddels een speelbal van de ideeën om dit terrein winstgevend te maken voor de eigenaren.

De opzet van het plan met meerdere woningen wijkt nog steeds zeer ingrijpend af ten opzichte van het bestemmingsplan dat onlangs is aangenomen met daarop maar één lage woning.

Het grootste en allesomvattende bezwaar is genoegzaam bekend: wij hebben op basis van het recent aangenomen plan ons deel van de grond van het Menningterrein gekocht, zonder dat er tekenen waren van het bebouwen van de rest van het terrein met meerdere woningen. Een van de eigenaren deed nog destijds geloven er zelf te willen gaan wonen, maar is al snel na de verkoop naar een gemeente veel verderop verhuisd. Wij hebben persoonlijk een groot financieel risico genomen door te investeren in een ontwerp voor ons huis, zodat de eigena(a)r(en) van het terrein daarmee hun bestemmingsplan soepeler door het ambtelijke proces konden loodsen. Nadat de eigena(a)r(en) de grond aan ons verkocht hebben, is blijkbaar de planvorming voor meerdere woningen in gang gezet. Dat geeft de indruk dat er geen intentie is (en wellicht ook nooit bestaan heeft) om het plan te respecteren dat ons destijds is gepresenteerd en waaraan wij meegewerkt hebben. Wij kunnen ons niet aan de indruk van misleiding onttrekken. De gang van zaken geeft bovendien weinig vertrouwen in beloftes en aannames die in de recente planvorming gedaan worden.

Onze terugkoppeling is bedoeld als actieve en positieve participatie. Gezien de beloftes die ons zijn gedaan bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan kijken wij vooral uit naar een smaakvolle invulling van het vigerende bestemmingsplan.

Vriendelijke groet,

