Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c

Geanonimiseerd

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....3
2. Zienswijzen.....3
3. Overzicht van wijzigingen.....14

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 31 appartementen en 5 grondgebonden woningen mogelijk.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij veertien zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens. Hiermee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

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

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij veertien zienswijze ontvangen

Nr		Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1						6-2-2024
2						5-2-2024
3	**3.1**					3-2-2024
	3.2					3-2-2024
	3.3					3-2-2024
	3.4					4-2-2024
	3.5					5-2-2024
	3.6					29-2-2024
	3.7					20-1-2024
	3.8					1-2-2024
4						31-1-2024
5						4-2-2024
6						4-2-2024
7						5-2-2024

Er is per zienswijze of bundeling van dezelfde zienswijze (nr 3) aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

NR.	ZIENSWIJZE
1.	**A: Leefbaarheid, veiligheid en parkeerdruk** Er zijn zorgen over de leefbaarheid, veiligheid en parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling **Reactie gemeente** In het kader van deze ontwikkeling is beoordeeld wat de gevolgen zijn voor de omwonenden door deze ontwikkeling. Zo is in paragraaf 5.5.3.3 bijvoorbeeld het volgende opgenomen: als gevolg van de ontwikkeling worden woningen (met bijbehorende voorzieningen) gerealiseerd. De functie wonen is niet milieubelastend en zorgt daarmee niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gelet op de (bedrijfs)functies die komen te vervallen met het voorliggende bestemmingsplan, zal de druk in het gebied niet toenemen. In tegendeel, met deze herziening van het bestemmingsplan vervallen juist diverse functies die zouden kunnen leiden tot een toename van de druk in (de omgeving van) het plangebied, zowel qua milieubelasting (zoals bijvoorbeeld geluidsbelasting) als verkeersdruk. Ook krijgt het plangebied in de nieuwe situatie een parkachtige groene uitstraling (zoals te zien in afbeelding

	3.1 in de toelichting van het bestemmingsplan). Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarin het plangebied bijna geheel verhard is. Deze vergroening heeft juist een positief effect op de leefbaarheid. Op het aspect parkeren wordt in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan. Het aantal parkeerplaatsen is bepaald op basis van de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, 14 oktober 2021). Zoals hieruit blijkt is als gevolg van de nieuwe woningen binnen het plangebied sprake van een verwachte parkeerbehoefte van afgerond 38 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn 46 parkeerplaatsen voor auto's voorzien, waardoor het de parkeerbehoefte binnen het plangebied zelf kan worden opgelost en dus niet zorgt voor een extra parkeerdruk op de omgeving. Er worden 8 extra parkeerplaatsen dan de norm voorschrijft gerealiseerd om parkeerdruk in de huidige situatie op de omgeving naar verwachting juist afneemt. **B: Effecten wegwerkzaamheden Soest Zuid** In de komende 2,5 jaar worden er wegwerkzaamheden uitgevoerd tussen de Pimpelmees en de Soesterbergsestraat en als gevolg hiervan zal de verkeersintensiteit op de Dalweg, Kerkstraat en Birkstraat toenemen. Er zijn zorgen over de verkeerskundige gevolgen van het plan ten aanzien van deze situatie. **Reactie gemeente** In het kader van deze ontwikkeling is beoordeeld wat de verkeerskundige gevolgen zijn voor de omgeving. Er wordt in de zienswijze verwezen naar de werkzaamheden in Soest Zuid. Binnen Verkeersplan Soest-Zuid anticiperen we samen met Mobiliteit zoveel als mogelijk is op de knelpunten die kunnen ontstaan. Het betreffen wegwerkzaamheden die tijdelijk zijn en geen permanente situatie, waardoor dit niet wordt gezien als een grond om een ontwikkeling geen doorgang te laten vinden. Doordat binnen het plangebied bedrijfsfuncties komen te vervallen, zal de verkeersdruk niet dusdanig toenemen dat dit leidt tot een overschrijding van de maximale capaciteit van het omliggende wegennet. Doordat het aandeel vrachtverkeer vrijwel geheel komt te verdwijnen, als gevolg van het vervallen van de bedrijfsbestemming is ook sprake van een positieve effect op de bestaande verkeerskundige situatie. **C: Eerst omgevingsvisie Kerkebuurt daarna ingrijpende bouwbesluiten** Er wordt aangegeven dat er eerst een omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest moet worden uitgewerkt voordat ingrijpende bouwbesluiten kunnen worden genomen. **Reactie gemeente:** De voorgenomen ontwikkeling is integraal afgewogen en past binnen de beleidsdoelen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau (behandeld in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Met het woningbouwplan wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Daarnaast is sprake van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met de ontwikkeling wordt namelijk bestaande bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie gesloopt en er worden binnen de kern nieuwe woningen toegevoegd. Dit ziet de gemeente als een gewenste ontwikkeling. Daarbij heeft een uitgebreide beoordeling plaatsgevonden van alle relevante milieu- en omgevingsaspecten, waaruit geen belemmeringen naar voren zijn gekomen. **Conclusie:** De punten uit deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2	**A: Ontbreken participatieverslag 25 oktober 2023 ontbreekt.** Er wordt aangegeven dat er een participatietraject is doorlopen, waarbij de initiatiefnemer diverse punten van de omwonenden heeft meegenomen in de planontwikkeling. Met name het groene binnengebied dat zal worden gecreëerd wordt als zeer positief ontvangen. Het verslag van de participatieavond op 25 oktober 2023 echter ontbreekt.

Reactie gemeente*:*
Goed om te lezen dat de aanpassingen die als gevolg van het participatietraject zijn gemaakt positief worden ontvangen. Als gemeente zien wij dit natuurlijk graag. De ontwikkelaar geeft aan dat inderdaad geen verslag is gemaakt. Het betrof een inloopbijeenkomst. Achteraf zou dit wel beter zijn geweest. Ontwikkelaar geeft aan dat er tijdens de inloop vragen zijn gesteld over parkeren en verkeer in het plan en in de Kerkebuurt als geheel. Deze zijn tijdens de inloopbijeenkomst door de ontwikkelaar beantwoord. Ook zijn er vragen gesteld over de afstand van Blok B tot de westelijke erfgrens en de tussenliggende rij bomen waarvan aanwonenden graag zien dat deze gehandhaafd blijven. Zoals is aangegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan) is na het participatiemoment de aanpassing gedaan om de gevel welke parallel ligt aan de Kerkstraat op de rooilijn van de huidige hal te leggen om zo de bomenrij van 5 bomen te handhaven.

B: Maximale bouwhoogte gelijk stellen aan huidige hoogte van te slopen bedrijfshal
De indiener van de zienswijze geeft aan dat de maximale bouwhoogte van appartementen ''blok B" (pagina 10 afbeelding 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan) gelijk moet zijn aan de huidige dakhoogte van de te slopen bedrijfshal, om het uitzicht van omwonenden (met name Kerkstraat 71-81) te borgen. Daarom moet ook de hoogte van eventuele zonnepanelen op het dak meegenomen worden in de maatgeving die vanwege nauwkeurigheid overal in centimeters dient te worden weergegeven om later discussies over afronding te voorkomen.
Reactie gemeente:
In de bouwregels van het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen voor het te realiseren appartementencomplex B, namelijk 7 meter. Dit betreft een exacte maat, oftewel 700 centimeter. In de wijze van meten (artikel 2 van de regels) is opgenomen hoe dit wordt gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw. Ondergeschikte bouwonderdelen (zoals zonnepanelen) worden hierin niet meegenomen. Dit wijkt niet af van de bestaande maximale bouwhoogte op basis van het tot nu toe geldende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" en de wijze van meten uit dit bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan zijn gebouwen tot 7 meter hoogte ook al toegestaan. Wel is in het ontwerp bestemmingsplan te bebouwen oppervlakte kleiner geworden, doordat het oppervlakte dat is voorzien van een bouwvlak aanzienlijk is teruggebracht. Van een verruiming ten opzichte van de bestaande situatie is dan ook geen sprake.

C: Afstand erfgrens Blok B en handhaven bomenrij
Er is aangegeven dat de buitengevel van het appartementsgebouw "blok B" niet dichter bij de erfgrens van kadastrale percelen met nummers 4114 en 4358 dient te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bedrijfshal. Zodoende kan de huidige bomenrij gehandhaafd blijven. Handhaving van de bomen geeft een mooie groene overgang van bestaande bouw en nieuwbouw en draagt zo bij aan het behoud van privacy en groene leefomgeving.
Reactie gemeente*:*
Het bouwvlak voor het nieuwe appartementengebouw valt voor wat betreft de zijde parallel aan de kerkstraat (noordwestzijde) op de buitengevel van de huidige bedrijfshal. Aan de zuidwestzijde valt het bouwvlak ruimer dan de huidige loods. De afmetingen van het appartementengebouw zijn tot stand gekomen op basis van de stedenbouwkundige ontwerpstudie en is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) positief beoordeeld. Aanvullend wordt opgemerkt dat niet meer bouwmogelijkheden worden geboden dan in het huidige bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid", waarin een groter bouwvlak is opgenomen dan in de nieuwe situatie. Daarnaast zijn er met de verdere uitwerking mogelijkheden om het uiteindelijk gebouw meer richting de gevel van de huidige loods te plaatsen dan de uiterste maten van het bouwvlak. Deze mogelijkheden zijn afhankelijk van de toetsing van de concept vergunningsaanvraag bij de CRK en de mening van andere omwonenden. De bomenrij ten

	westen van de bedrijfshal, waar over wordt gesproken, kan behouden blijven en is ook opgenomen in het ontwerp (zie bijvoorbeeld afbeelding 3.1 in de toelichting van het bestemmingsplan). **D: Blinde gevel richting Kerkstraatzijde appartementenblok B** Om dezelfde reden van privacy als opgenomen onder punt c wordt aangegeven dat is overeengekomen dat de gevel richting Kerkstraatzijde (evenwijdig met snijvlak kadastraal nummer 4114 en 4358) geen ramen of andere openingen bevat. **Reactie gemeente:** De ontwikkelaar heeft aangegeven dat dit inderdaad zo is afgesproken met omwonenden en heeft toegezegd dat deze gevel (westelijke gevel) geen ramen of andere openingen zal bevatten ten behoeve van de privacy van omwonenden. Deze toezegging wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar. **E: Duidelijkheid over behoud van bomen** Er wordt duidelijkheid gewenst over het behoud van de bomenrij aan de voorkant van de huidige bedrijfshal. De indiener is van mening dat de bomenrij de nieuwbouw niet in de weg staat. Er is ook toegezegd dat de bomenrij gehandhaafd blijft aldus de indiener van de zienswijze. **Reactie gemeente:** Er worden voor nu 7 van de 10 bomen gehandhaafd. Uit de Bomen Effect Analyse blijkt dat deze een redelijke landschappelijke waarde hebben en niet verplantbaar zijn. Ter compensatie van de bomen die niet behouden kunnen worden, worden er 14 nieuwe bomen in het plangebied geplaatst. Overigens heeft ontwikkelaar niet toegezegd dat de allemaal zouden worden gehandhaafd omdat de plannen nog wijzigden naar aanleiding van de participatieavonden. Bij de uitwerking van de plannen zal blijken of er nog een van de 7 boom zal moeten verdwijnen, waarbij gemeente er op toe zal zien dat dit alleen gebeurt als dit onvermijdelijk is. Er worden ruim voldoende bomen ter compensatie nieuw voor aangeplant en het groene karakter van het gebied wordt met de beoogde inrichting sterk verbeterd. **F: Vuilcontainers** Er wordt aangegeven dat in de plannen geen/onvoldoende rekening gehouden is met het ophalen van vuilcontainers. **Reactie gemeente:** Voor het pand aan de Kerkstraat 87 komen twee ondergrondse vuilcontainers. Hiervan zullen bewoners van het project eerste fase ontwikkelingen Ferdinand Huycklaan dat recent is opgeleverd almede de bestaande appartementen aan de overzijde van de weg gebruik maken. De capaciteit van deze containers is voldoende om ook voor bewoners van voorliggend plan en het plan van Kerkstraat 56-58 te kunnen gebruiken. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst verankerd. De 5 eengezinswoningen zullen wel gewoon van rolcontainers worden voorzien. **G: Ontsluiting parkeerplaatsen Kerkstraat** Er is aangegeven dat het parkeren deels mooi in een ondergrondse parkeergarage plaatsvindt en aan de randen van het terrein. Echter is ook een parkeerterrein te zien met een ontsluiting op de Kerkstraat. In het bestemmingsplan worden enkel "twee overzichtelijke in- en uitritten op de Ferdinand Huycklaan" benoemd. Deze omissie is aanleiding om gemeente op te roepen met een integraal beleid te komen om te voorkomen dat er een project doorheen rolt en een ander daar de hinder van ondervindt. **Reactie gemeente:** De ontsluiting van de parkeerplaatsen aan de westzijde op de Kerkstraat worden inderdaad niet als zodanig benoemd in dit bestemmingsplan. Echter is dit een bestaande inrit waarmee 8 extra nieuwe parkeerplaatsen in dit plan worden ontsloten. De parkeerplaatsen die hier worden gerealiseerd zijn op basis van de parkeerberekening (paragraaf 3.3.2 toelichting bestemmingsplan) ook niet benodigd om te voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van de

	woningen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Deze hebben betrekking op het invullen van de eerdere toezegging van de ontwikkelaar in het kader van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87'. Dit betreffen ook openbare parkeerplaatsen. **Conclusie:** De ontsluiting aan de Kerkstraat wordt verwerkt in de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan. De overige punten uit deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3	Deze beantwoording gaat in op afzonderlijk ingediende zienswijzen (3.1 t/m 3.8), met (nagenoeg) dezelfde inhoud. Allen in de lijst opgenomen onder zienswijze nr 3. **A: Bouwhoogte appartementenblok B** Men heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouwhoogte van appartementenblok B (noordelijke appartementenblok). Indieners zijn van mening dat de dakhoogte gelijk dient te zijn aan de dakhoogte van de in de huidige situatie aanwezige bedrijfshal. **Reactie gemeente:** Dit bezwaar komt overeen met punt B van zienswijze 2. Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder dit punt. **B:Afstand appartementenblok B ten opzichte van de erfgrens** Men is van mening dat de buitengevel van het appartementenblok B niet dichter bij de percelen met kadastrale nummers 4114 en 4358 mag komen te staan. **Reactie gemeente***:* Dit bezwaar komt overeen met punt C van zienswijze 2. Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder dit punt. **C: Doorsneetekeningen ontwerpboek geven geen juiste weergave** Er is aangegeven dat de doorsnedetekeningen uit het ontwerpboek (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) geen correct beeld geven van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen. **Reactie gemeente:** Deze is inderdaad niet goed genoeg ingetekend voor het plangebied zelf en de aansluiting op de bestaande omgeving. Het huidige terrein kent een hoogteverschil dat nu niet is ingetekend. Dit is correct opgemerkt. **D: Afstand buitengevel appartementenblok B ten opzichte van de erfgrens** De buitengevel van het appartementsgebouw "blok B" dient niet dichter bij de erfgrens kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing bedrijfshal, hierdoor kan de huidige bomenrij gehandhaafd blijven. Handhaving van de bomen geeft een mooie groene overgang van bestaande bouw en nieuwbouw en draagt zo bij aan het behoud van privacy en groene leefomgeving. **Reactie gemeente***:* de westelijke rooilijn van het nieuwe gebouw komt op dezelfde plaats als rooilijn huidige gebouw. Hierdoor blijven de vijf bomen welke op een rij staan gehandhaafd. **E: Verlichting galerij appartementenblok B** Er wordt aangegeven dat de verlichting van/aan de galerijzijde van het appartementenblok B, gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, de galerij dient te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving. Daarnaast dient dit licht na 22 uur alleen op bewegingssensor aan te gaan. **Reactie gemeente:** Alhoewel een begrijpelijke zorg, is dit geen item voor het bestemmingsplan en zal dit punt door ontwikkelaar worden meegenomen in de planuitwerking.

	F: Ontbreken participatieverslag 25 oktober 2023 ontbreekt. Er mist het verslag van de 3e inloopavond op 25 oktober 2023. **Reactie gemeente*:*** Dit punt komt overeen met punt A van zienswijze 2. Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder dit punt. **G: Controle uitgevoerde onderzoeken** Er wordt opgemerkt dat de juistheid van de onderzoeken bij het bestemmingsplan door gebrek aan kennis niet te controleren is. Men verwacht van de gemeente dat zij deze heeft gecontroleerd. **Reactie gemeente:** De onderzoeken zijn inderdaad door het bevoegd gezag beoordeeld en goedgekeurd. Afhankelijk van het type onderzoek is dit de gemeente Soest en Omgevingsdienst, de provincie Utrecht of het waterschap Vallei en Veluwe. **H: Weergave maten in centimeters** De indiener is van mening dat maten moeten worden vermeld in centimeters in plaats van meters. Men vreest dat gebouwen anders hoger kunnen worden dan in de regels vastgelegd, doordat getallen worden afgerond. **Reactie gemeente:** De in de bouwregels opgenomen maten voor bijvoorbeeld de bouwhoogte betreffen exacte maten. Waar bijvoorbeeld een maximale maat van 7 meter is opgenomen, betreft de maximale maat dus 700 centimeter. **I: Watertoetsresultaten** Er wordt afgevraagd of het watertoetsresultaat overeenkomt met de werkelijke situatie. **Reactie gemeente:** De watertoets is uitgevoerd en naar aanleiding van het resultaat is contact opgenomen met het waterschap. Gelet op de afname van de verharding ten opzichte van de bestaande situatie heeft de wijziging een positief effect op de waterhuishouding. De wadi in het centrale deel van het plan biedt voldoende mogelijkheden voor het laten infiltreren van het hemelwater. **J: Effect van de woningbouwplannen op de leefbaarheid, veiligheid en parkeergelegenheid** Men geeft aan niet tegen de woningbouwplannen op zich te zijn, maar vindt wel dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Ferdinand Huycklaan/Veldweg leiden tot een vermindering van de leefbaarheid, veiligheid en parkeergelegenheid. **Reactie gemeente:** Deze opmerking is ook beantwoord bij punt B van zienswijze 1. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. **Conclusie*:*** De doorsnede wordt voor de huidige hoogteverschillen aangepast en toegevoegd aan de vastgestelde versie van het plan De andere punten uit deze zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4	**A: Bouwhoogte appartementenblok B** Er wordt aangegeven dat de bouwhoogte van het appartementengebouw blok B (noordelijke appartementengebouw) gelijk moet zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nog aanwezige bedrijfshal. De dakhoogte dient volgens de indiener door een referentie-meting door de gemeente voor de sloop worden vastgelegd.

	Reactie gemeente: Dit punt komt overeen met punt B van zienswijze 2. Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder dit punt. In de bouwregels van het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen voor het te realiseren appartementencomplex, namelijk 7 meter. Dit is dan ook het toetsingscriteria voor de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw. **B Afstand buitengevel appartementenblok B ten opzichte van de erfgrens.** Er wordt aangegeven dat de buitengevel van het appartementsgebouw "blok B" niet dichter bij de erfgrens van kadastrale percelen met nummers 4114, 4358 en 4892 dient te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bedrijfshal. Zodoende kan de huidige bomenrij gehandhaafd blijven. Handhaving van de bomen geeft een mooie groene overgang van bestaande bouw en nieuwbouw en draagt zo bij aan het behoud van privacy en groene leefomgeving. **Reactie gemeente:** Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op punt c van zienswijze 2. **C Onjuiste doorsneetekeningen uit ontwerpboek** Er is geconstateerd dat de doorsnedetekeningen uit het ontwerpboek (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) geen correct beeld geven van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen. **Reactie gemeente*:*** Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op punt C van zienswijze 3. **D: Handhaven bomenrij** Tussen de erfgrens van kadastrale perceelnummers 441 en 435 en de huidige buitengevel van de bedrijfshal bevindt zich een rij bomen die gehandhaafd dient te worden. **Reactie gemeente*:*** De genoemde perceelnummers bevinden zich niet in de omgeving van het plangebied. We gaan er hier vanuit dat de percelen met kadastrale nummers 4114 en 4358 bedoeld worden. De westelijke rooilijn van het nieuwe gebouw komt op dezelfde plaats als rooilijn huidige gebouw. Hierdoor blijven de vijf bomen welke op een rij staan gehandhaafd. Er wordt verwezen naar punt C van zienwijze 2 **E: Blinde gevels appartementenblok B richting Kerkstraatzijde** Er wordt aangegeven is overeengekomen dat de gevel richting Kerkstraatzijde geen ramen of andere openingen bevat. **Reactie gemeente*:*** De ontwikkelaar geeft aan dat dit inderdaad zo is afgesproken en zegt toe dat deze gevel (westelijke gevel) geen ramen of andere openingen zal bevatten ten behoeve van de privacy van omwonenden. Dit wordt in de planuitwerking meegenomen. **F: Mogelijke planschadeclaim in verband met de hoogte van de bebouwing.** De bezwaarmaker heeft moeite met de hoogte van de geplande bebouwing binnen het plangebied en geeft aan zich te gaan beraden op het indienen van planschade. **Reactie gemeente:** Het indienen van planschade staat een ieder vrij. Bij de planvorming is zorgvuldig stedebouwkundig afgewogen welke hoogte voor het plangebied passend is in de directe omgeving. Naar aanleiding van de participatie is de hoogte van appartementenlok B met 1 laag verminderd. De CRK heeft positief hierover geadviseerd.

	G: Ontbreken participatieverslag 25 oktober 2023 ontbreekt. Het verslag van de 3e inloopavond op 25 oktober 2023 mist. **Reactie gemeente:** Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op punt A van zienswijze 2. **H: Aanduiding maatvoering in centimeters** De indiener van de zienswijze is van mening dat maten moeten worden vermeld in centimeters in plaats van meters. Er wordt gevreesd dat gebouwen anders hoger kunnen worden dan in de regels vastgelegd, doordat getallen worden afgerond. **Reactie gemeente***:* Bij de wijze van meten wordt standaard een maatvoering in meters aangegeven. Dit punt komt overeen met punt B van zienswijze 2. Er wordt derhalve hiernaar verwezen. ***I Watertoetsresultaat*** Er wordt afgevraagd af of het watertoetsresultaat overeenkomt met de werkelijke situatie. **Reactie gemeente:** Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op punt I van zienswijze 3. ***J:* Leefbaarheid, veiligheid en parkeerdruk** Er wordt aangegeven niet tegen de woningbouwplannen op zich te zijn, maar vind wel dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Ferdinand Huycklaan/Veldweg leiden tot een vermindering van de leefbaarheid, veiligheid en parkeergelegenheid. **Reactie gemeente:** Deze opmerking is ook beantwoord bij punt A van zienswijze 1. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. **Conclusie:** De punten uit deze zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5	**A: Bouwhoogte appartementenblok B** Er wordt aangegeven dat de maximale bouwhoogte van appartementen ‘’blok B” (pagina 10 afbeelding 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan) gelijk moet zijn aan de huidige dakhoogte van de te slopen bedrijfshal. Daarom moet ook de hoogte van eventuele zonnepanelen op het dak meegenomen worden in de maatgeving die vanwege nauwkeurigheid overal in centimeters dient te worden weergegeven om later discussies over afronding te voorkomen. **Reactie gemeente:** Dit punt komt overeen met punt B van zienswijze 2. Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder dit punt. In de bouwregels van het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen voor het te realiseren appartementencomplex, namelijk 7 meter. Dit is dan ook het toetsingscriteria voor de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw. **B: Afstand buitengevel appartementenblok B ten opzichte van de erfgrens.** Er wordt opgemerkt dat de buitengevel van het appartementsgebouw “blok B” niet dichter bij de erfgrens van kadastrale percelen met nummers 4114 en 4358 dient te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bedrijfshal. Zodoende kan de huidige bomenrij gehandhaafd blijven. Handhaving van de bomen geeft een mooie groene overgang van bestaande bouw en nieuwbouw en draagt zo bij aan het behoud van privacy en groene leefomgeving.

Reactie gemeente*:*
Dit bezwaar komt overeen met punt C van zienswijze 2. Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder dit punt.

C: Onjuiste doorsneetekeningen uit ontwerpboek
De indiener geeft aan dat de doorsnedetekeningen uit het ontwerpboek (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) geen correct beeld geven van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen.
Reactie gemeente:
Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op punt C van zienswijze 3.

D: Handhaven bomenrij
Tussen de erfgrens van kadastrale perceelnummers 441 en 435 en de huidige buitengevel van de bedrijfshal bevindt zich een rij bomen die gehandhaafd dient te worden.
Reactie gemeente*:*
De genoemde perceelnummers bevinden zich niet in de omgeving van het plangebied. We gaan er hier vanuit dat de percelen met kadastrale nummers 4114 en 4358 bedoeld worden. De westelijke rooilijn van het nieuwe gebouw komt op dezelfde plaats als rooilijn huidige gebouw. Hierdoor blijven de vijf bomen welke op een rij staan gehandhaafd. Er wordt verwezen naar punt C van zienwijze 2

E: Blinde gevels appartementenblok B richting Kerkstraatzijde
Er wordt aangegeven is overeengekomen dat de gevel richting Kerkstraatzijde geen ramen of andere openingen bevat.
Reactie gemeente*:*
De ontwikkelaar geeft aan dat dit inderdaad zo is afgesproken en zegt toe dat deze gevel (westelijke gevel) geen ramen of andere openingen zal bevatten ten behoeve van de privacy van omwonenden. Dit wordt in de planuitwerking meegenomen.

F: Verlichting galerij appartementenblok B
Er wordt aangegeven dat de verlichting van/aan de galerijzijde van het appartementenblok B, gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, de galerij dient te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving. Daarnaast dient dit licht na 22 uur alleen op bewegingssensor aan te gaan.
Reactie gemeente:
Alhoewel een begrijpelijke zorg, is dit geen item voor het bestemmingsplan en zal dit punt door ontwikkelaar worden meegenomen in de planuitwerking.

G: Ontbreken participatieverslag 25 oktober 2023 ontbreekt.
Er mist het verslag van de 3e inloopavond op 25 oktober 2023.
Reactie gemeente*:*
Dit punt komt overeen met punt A van zienswijze 2. Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder dit punt.

H: Controle uitgevoerde onderzoeken
Er wordt opgemerkt dat de juistheid van de onderzoeken bij het bestemmingsplan door gebrek aan kennis niet te controleren is. Men verwacht van de gemeente dat zij deze heeft gecontroleerd.
Reactie gemeente:
De onderzoeken zijn inderdaad door het bevoegd gezag beoordeeld en goedgekeurd. Afhankelijk van het type onderzoek is dit de gemeente Soest en Omgevingsdienst, de provincie Utrecht of het waterschap Vallei en Veluwe.

	I: Weergave maten in centimeters De indiener is van mening dat maten moeten worden vermeld in centimeters in plaats van meters. Er wordt gevreesd dat gebouwen anders hoger kunnen worden dan in de regels vastgelegd, doordat getallen worden afgerond. **Reactie gemeente:** De in de bouwregels opgenomen maten voor bijvoorbeeld de bouwhoogte betreffen exacte maten. Waar bijvoorbeeld een maximale maat van 7 meter is opgenomen, betreft de maximale maat dus 700 centimeter. **J: Watertoetsresultaten** Er wordt afgevraagd of het watertoetsresultaat overeenkomt met de werkelijke situatie. **Reactie gemeente:** De watertoets is uitgevoerd en naar aanleiding van het resultaat is contact opgenomen met het waterschap. Gelet op de afname van de verharding ten opzichte van de bestaande situatie heeft de wijziging een positief effect op de waterhuishouding. De wadi in het centrale deel van het plan biedt voldoende mogelijkheden voor het laten infiltreren van het hemelwater. **K: Geen controle op parkeereis** Er wordt aangegeven dat niet controleerbaar is of aan de parkeereisen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, 14 oktober 2021) wordt voldaan. **Reactie gemeente:** In het ontwerp van de ontwikkeling is rekening gehouden met de eisen die vanuit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' worden gesteld. Dit is uitgewerkt in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de paragraaf is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan kan worden aan de eisen van deze nota. In de regels van het bestemmingsplan is bovendien vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of gebruiken van de gronden pas wordt verleend onder voorwaarde dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid (artikel 13 van de regels). **L: Inzamelen (huis)afval** Er wordt aangegeven dat dat onbekend is waar en hoe (huis)afval zal worden verzameld en verwijderd en wat de impact hiervan is op de omgeving. **Reactie gemeente:** Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op punt F van zienswijze 2. **M: Impact Privacy van omwonenden** Het is onduidelijk of de bouwplannen een impact hebben op de privacy van omwonenden (door bijvoorbeeld inkijk). **Reactie gemeente:** In de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met impact van privacy voor omwonenden. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat er geen ramen in de gevels aan de kops kant van het gebouw komen. **M: Doelgroepenverrodening 2021** Er moet voldaan worden aan de vigerende doelgroepenverordening 2021. ***Reactie gemeente:*** De invulling van het plan is getoetst en voldoet aan deze verordening. **N: Punten uit participatie meegenomen in de planontwikkeling** Er wordt aangegeven dat er een participatietraject is doorlopen, waarbij de initiatiefnemer diverse punten van de omwonenden heeft meegenomen in de planontwikkeling. *Reactie gemeente:* Goed om te lezen dat als gevolg van het participatietraject aanpassingen zijn gemaakt die positief worden ontvangen. Als gemeente zien wij dit natuurlijk graag.

	O: Gebrek aan visie vraagt, pas op de plaats Er wordt aangegeven dat er een gebrek is aan een algemene visie en dat uitvoering van verkeersplan Soest zuid de aanleiding is om eerst een omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest kan worden uitgewerkt voordat ingrijpende bouwbesluiten worden genomen. **Reactie gemeente:** De voorgenomen ontwikkeling is integraal afgewogen en past binnen de beleidsdoelen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau (behandeld in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Met het woningbouwplan wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Daarnaast is sprake van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met de ontwikkeling wordt namelijk bestaande bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie gesloopt en er worden binnen de kern nieuwe woningen toegevoegd. Dit ziet de gemeente als een gewenste ontwikkeling. Daarbij heeft een uitgebreide beoordeling plaatsgevonden van alle relevante milieu- en omgevingsaspecten, waaruit geen belemmeringen naar voren zijn gekomen. Voor voorgenomen ontwikkeling is beoordeeld wat de verkeerskundige gevolgen zijn voor de omgeving. Er wordt in de zienswijze verwezen naar de werkzaamheden in Soest Zuid. Binnen Verkeersplan Soest-Zuid anticiperen we samen met Mobiliteit zoveel als mogelijk is op de knelpunten die kunnen ontstaan. Het betreffen wegwerkzaamheden die tijdelijk zijn en geen permanente situatie, waardoor dit niet wordt gezien als een grond om een ontwikkeling geen doorgang te laten vinden. **Conclusie*:*** De doorsnede wordt voor de huidige hoogteverschillen aangepast en toegevoegd aan de vastgestelde versie van het plan De andere punten uit deze zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
6	**A: Verkeersveiligheid** Er wordt aangegeven dat het voorgestelde bouwplan de verkeersveiligheid in de buurt verder lijkt te compromitteren. Deze is volgens de indiener van de zienswijze al kwetsbaar gezien de verkeersintensiteit op de Kerkstraat. Er wordt aan de gemeente verzocht om een grondige analyse uit te voeren van de impact op de verkeerssituatie en passende maatregelen te nemen om de veiligheid van zowel voetgangers, fietsers als automobilisten te waarborgen. **Reactie gemeente:** In het kader van deze ontwikkeling is beoordeeld wat de verkeerskundige gevolgen zijn voor de omgeving. Hierbij wordt gekeken naar het aantal verkeersbewegingen en type voertuigen te verwachten bij de nieuwe functie gerelateerd aan de verkeersbewegingen en type verkeer van van huidige mogelijkheden binnen het vigerend bestemmingsplan. Dit wordt getoetst aan de aan de maximale toelaatbare verkeersintensiteit van de Kerkstraat. Doordat binnen het plangebied bedrijfsfuncties komen te vervallen, zal de verkeersdruk niet dusdanig toenemen dat dit leidt tot een overschrijding van de capaciteit van het omliggende wegennet. Doordat het aandeel vrachtverkeer vrijwel geheel komt te verdwijnen, als gevolg van het vervallen van de bedrijfsbestemming is ook sprake van positieve effecten op de verkeerskundige situatie. Daarnaast voorziet de ontwikkeling niet in nieuwe ontsluitingen op de Kerkstraat. De ontsluitingen van het plangebied bevinden zich juist aan de oostzijde, aan de rustigere Ferdinand Huycklaan. **B:Toename parkeerproblemen** De voorgenomen bouwplannen zullen volgens de indiener bestaande parkeerproblemen in de buurt verergeren. Het is verder niet controleerbaar of het plan voldoet aan de nota parkeernormen auto en fiets. **Reactie gemeente:** Deze opmerking is beantwoord bij punt D van zienswijze 5. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. **C: Leefbaarheid onder druk**

	Er wordt aangegeven dat de leefbaarheid van de omgeving onder druk staat door de voorgestelde bouwplannen. **Reactie gemeente:** Deze opmerking is beantwoord bij punt A van zienswijze 1. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. **D: Wateroverlast** Er wordt aangegeven dat in de huidige situatie veel sprake is van wateroverlast. Er wordt de gemeente verzocht om uitgebreid onderzoek te doen naar de waterhuishouding in de voorgestelde bouwplannen en passende maatregelen te nemen om wateroverlast op straten en in de kelders van woningen te voorkomen. **Reactie gemeente:** Als gevolg van de voorgenomen bouwplannen is sprake van een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. In de huidige situatie is het plangebied bijna geheel verhard. Als gevolg van de voorgenomen bouwplannen verdwijnt een substantieel deel van deze verharding, waardoor meer ruimte ontstaat voor water om te infiltreren. **E: Leebaarheid, veiligheid en parkeergeleenheid** De indiener geeft aan niet tegen de woningbouwplannen op zich te zijn, maar vind wel dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Ferdinand Huycklaan/Veldweg leiden tot een vermindering van de leefbaarheid, veiligheid en parkeergelegenheid. **Reactie gemeente:** Deze opmerking is ook beantwoord bij punt A van zienswijze 1. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. **Conclusie:** De punten uit deze zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
7	**A: Voorkomen schade omliggende woning** Er wordt aangegeven dat de geplande woningbouw zich op korte afstand van zijn/haar woning en bijgebouw bevindt en daarom wordt gevraagd voorzieningen te treffen c.q. mogelijke procedures te volgen om schade te voorkomen. **Reactie gemeente:** De ontwikkelaar heeft toegezegd dat voorafgaand aan de sloop en start van de bouw nulmetingen worden gedaa bij direct aanwonenden. Daarnaast dient de ontwikkelaar zo nodig maatregelen te treffen ter voorkomen van schade. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat kosten voor mogelijke schade voor rekening van de ontwikkelaar komt. **Conclusie:** De punten uit deze zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van wijzigingen

Hierbij treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de nota van zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijzen		
Ad	**Wijziging in:**	**Wijziging**
2	Toelichting	Benoemen ontsluiting parkeerplaatsen op de Kerkstraat
3	Bijlage toelichting	Aanpassing doorsneetekening schetsboek

Gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760CA Soest

Betreft: Zienswijze ontwerpwijzigingsplan Huyklaan 20 a, b, c

Soest, 6 februari 2024

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Bij deze dien ik graag mijn zienswijze in m.b.t. het ontwerpwijzigingsplan Huyklaan 20 a, b, c.

Ik heb geen direct belang betreffende het bouwplan aan de Huyklaan 20 a, b, c. Ik ben namelijk geen directe buur. Toch wil ik graag mijn zienswijze indienen. Tegelijk met dit plan is een ander bestemmingsplan ingediend dat zorgt voor bouwdruk op de buurt. De afgelopen jaren zijn diverse projecten die grenzen aan de Kerkstraat uitgevoerd en we weten dat er nog meerdere aan zitten te komen. Ik maak mij zorgen over het stapeleffect van al deze ontwikkelingen op de leefbaarheid, veiligheid en parkeerdruk in onze buurt.
Wij zijn niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vinden wij dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van die leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid. Wij hebben daarover willen spreken met de Wethouder en ambtenarij voorafgaand aan deze plannenmakerij, maar kregen 'niet thuis'. We hebben ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" wat onze moeite is en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen (wat, waar, waarom, hoeveel etc). De uitvoerbaarheid wordt alleen aan bestaande kaders getoetst en niet aan de bestaande situatie en dat is zorgelijk. Mijn zienswijze is dat deze overkoepelende belangen eerste gewogen moeten worden, alvorens grootse bouwplannen goed te keuren en later te concluderen dat dat een voorbarige stap is geweest.
Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment om de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted] Soest

Gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

Soest, 5 februari 2024

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ferdinand Huycklaan 20 a,b,c,
(NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201)

Geachte Raad,

Op 19 december 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Ferdinand Huyklaan 20, a,b,c. Ondergetekende wil daarop de volgende zienswijze inbrengen

Hoewel pas na enig aandringen van de omwonenden is er in het voortraject sprake geweest van een participatie traject waarin de initiatiefnemer diverse punten van omwonenden heeft meegenomen. De initiatiefnemer doet zich zelfs tekort door geen verslag mee te sturen van participatie-avond die ook nog op 25 oktober 2023 heeft plaatsgevonden. Ik denk dat ik spreek namens vele direct omwonenden en andere buurtbewoners dat met name het groene binnen-gebied dat is ontstaan in het ontwerp proces als zeer positief is ontvangen.

Een aantal van de besproken punten vinden echter niet -of niet volledig- zijn weerslag in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de goede orde -en vooral om discussies achteraf te voorkomen- zou ik graag in de definitieve aanvraag terugzien:

- De maximale bouwhoogte van appartementen "blok B" (pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp) moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de te slopen bedrijfshal. Dit is van belang voor in stand houden van het uitzicht van omwonenden (met name Kerkstraat 71-81). Daarom moet ook de hoogte van eventuele zonnepanelen op het dak meegenomen worden in de maatgeving die vanwege nauwkeurigheid overal in centimeters dient te worden weergegeven om later discussies over afronding te voorkomen.

- De buitengevel van het appartementsgebouw "blok B" dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing bedrijfshal, hierdoor kan de huidige bomenrij gehandhaafd blijven. Handhaving van de bomen geeft een mooie groene overgang van bestaande bouw en nieuwbouw en draagt zo bij aan het behoud van privacy en groene leefomgeving.

- Om dezelfde reden van privacy is overeengekomen dat op de gevel richting Kerkstraatzijde (evenwijdig met snijvlak kadastraal nummer 4114 en 4385) geen ramen of andere openingen bevat.

- Hoewel de aanvraag dit niet expliciet vermeld en het op de tekeningen moeilijk te verifiëren is, zou ik ook graag de bevestiging zien van de handhaving van de bomenrij aan de voorkant van de huidige bedrijfshal (Hoca hal). Op de ene tekening lijkt de rij te zijn vervangen door een parkeerplaats waar op de andere ze gehandhaafd blijven. De afbeelding 3.1 op pagina 10 lijkt de handhaving van de

bomenrij te suggereren maar graag bevestiging. Ook hier dragen de bomen bij aan een mooie groene leefomgeving en mooie overgang van bestaande bouw en nieuwbouw. Daarnaast is dit goed voor de privacy van met name de nieuwe bewoners aan de Ferdinand Huycklaan (inclusief de net gerealiseerde laagbouw). Naar mijn mening staat handhaving van de bomenrij de nieuwbouw niet in de weg, is het ook vanaf het toegezegd door initiatiefnemer maar ontbreekt dit enkel expliciet in de aanvraag.

Voorgaand zijn punten ter bevestiging van het participatietraject maar er zijn een aantal punten die bij eerdere bouwplannen in de buurt wel zijn aangegeven als randvoorwaarden en in de ontwerpaanvraag niet zijn terug te vinden:

Afval-ophaaldienst
De geformuleerde randvoorwaarde is dat de afvalophaaldienst het terrein dient te kunnen bereiken met een vrachtwagen, de zogenaamde stempelwagen waarbij de wegen dienen dusdanig te worden ingericht en maatgevend te zijn dat de vrachtauto de vuilcontainers (al dan niet ondergronds) kan bereiken en ruimte heeft om de containers te legen. Voorwaarde is dat de vrachtwagen het terrein vooruitrijdend kan inrijden en verlaten.
Dit lijkt in het voorliggende plan niet te zijn meegenomen want de opzet kent twee in/uitritten op de Ferdinand Huycklaan en de verbinding bevindt zich mogelijk tussen de laagbouw die al gerealiseerd is. Achteruitrijdende vrachtwagens zijn niet bevorderlijk voor de veiligheid op straat. Naar mijn inzien dient dit aspect direct te worden meegenomen en minimaal 2 ondergrondse vuilcontainers als optie voor de 31 appartementen te worden ingezet. Het alternatief van (minstens) 31 vuilcontainers aan de straat is ook niet bevorderlijk voor de leefomgeving en beleving.
Het is in die zin jammer dat de Gemeente toestaat om projectgewijs alle ontwikkelingen in deze buurt toe te staan zonder integraal te kijken naar het totaal effect op de buurt. Zou dit wel gebeuren dan hadden dit punt direct in het ontwerp meegenomen kunnen worden en misschien ook al in de participatie opgelost.

Parkeren
Hoewel het parkeren deels mooi in een garage onder het complex en verspreid aan de randen van het terrein plaatsvindt is er ook een parkeerplaats te zien met ontsluiting op de Kerkstraat. De tekst vermeld enkel "twee overzichtelijke in- en uitritten ontsloten op de Ferdinand Huycklaan". Hoewel voor dit deelproject de verkeersdruk zich grotendeels naar de Ferdinand Huycklaan richt zie ik in deze tekstuele omissie aanleiding om wederom de Gemeente Soest op te roepen om een integrale visie te ontwikkelen voor de hele buurt waar aspecten als leefbaarheid, veiligheid en parkeergelegenheid/verkeer integraal worden meegenomen. Hiermee wordt ook voorkomen dat het ene deelproject zich geconfronteerd ziet met onherroepelijke keuzes in eerdere project.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Ik ga ervan uit dat u deze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
[redacted]
[redacted] Soest
Telefoon [redacted]

Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

Ik ben leek op dit gebied, vandaar de misschien niet altijd juiste juridische bewoordingen, maar het gaat om de intentie/bedoeling van de opmerking

1 Ontbrekende gegevens

De meegeleverde tekeningen bevatten voor mij te weinig gegevens die wel afgesproken zijn en die ik in de beschikking opgenomen willen hebben:

*De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan. Hierdoor blijft er een acceptabel uitzicht voor mij over.

*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.

*De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.

*Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen, die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.

*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw(m.u.v. de winter)

*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

*De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving en na 22 uur alleen op bewegingscensoren “aan" te gaan.

In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.

*De juistheid van de geluid-, water, stikstof- en verkeersberekeningen zal ik voor waar aan moeten nemen aangezien de kennis om het te controleren ontbreekt. Ik ga er van uit dat deze door de gemeente zelf gecontroleerd is/wordt op de huidige stand van zaken en rekening houdend met de overige bouwplannen in onze directe omgeving.

*Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid.

6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.

600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

*Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

2 Participatie Projectontwikkelaar

Dankzij de nodige moeite vanuit de omwonenden vind ik dat de projectontwikkelaar voor dit project de benodigde aanpassingen/wensen/bezwaren voor een groot deel verwerkt heeft in de uiteindelijke plannen.(met uitzondering van de onder 1. genoemde “ontbrekende gegevens”).

3 Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de “Inspreektijd” en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Wellicht dat een aantal bovenstaande elementen nog niet tot dit ontwerp bestemmingsplan behoren, maar ik wil voorkomen dat achteraf gezegd wordt, dat ik dat eerder had moeten doen.

Bijlage Kadasternummers Kerkstraat

Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

Ik ben leek op dit gebied, vandaar de misschien niet altijd juiste juridische bewoordingen, maar het gaat om de intentie/bedoeling van de opmerking

1 Ontbrekende gegevens

De meegeleverde tekeningen bevatten voor mij te weinig gegevens die wel afgesproken zijn en die ik in de beschikking opgenomen willen hebben:

*De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf, middels een referentie-meting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan. Hierdoor blijft er een acceptabel uitzicht voor mij over.

*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.

*De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.

*Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen, die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.

*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw(m.u.v. de winter)

*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

*De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving en na 22 uur alleen op bewegingssensoren “aan" te gaan.

In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.

*De juistheid van de geluid-, water, stikstof- en verkeersberekeningen zal ik voor waar aan moeten nemen aangezien de kennis om het te controleren ontbreekt. Ik ga er van uit dat deze door de gemeente zelf gecontroleerd is/wordt op de huidige stand van zaken en rekening houdend met de overige bouwplannen in onze directe omgeving.

*Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenste nauwkeurigheid.

6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.

600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

*Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

2 Participatie Projectontwikkelaar

Dankzij de nodige moeite vanuit de omwonenden vind ik dat de projectontwikkelaar voor dit project de benodigde aanpassingen/wensen/bezwaren voor een groot deel verwerkt heeft in de uiteindelijke plannen.(met uitzondering van de onder 1. genoemde “ontbrekende gegevens”).

3 Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de “Inspreektijd” en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Wellicht dat een aantal bovenstaande elementen nog niet tot dit ontwerp bestemmingsplan behoren, maar ik wil voorkomen dat achteraf gezegd wordt, dat ik dat eerder had moeten doen.

Bijlage Kadasternummers Kerkstraat

Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

Soest, 3 februari 2024

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Bij deze dien ik graag mijn zienswijzen in m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023.

1 Ontbrekende gegevens

*De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan.

*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.

*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw(m.u.v. de winter)

*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

*De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving en na 22 uur alleen op bewegingscensoren "aan" te gaan.

*Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid. 6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn, 600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

2 Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Hoogachtend,

[redacted], [redacted] [redacted] Soest, Tel: [redacted]

Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

De volgende punten wil ik benoemen:

1 Ontbrekende gegevens

De meegeleverde tekeningen bevatten voor mij te weinig gegevens die wel afgesproken zijn en die ik in de beschikking opgenomen willen hebben:

- De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan. Hierdoor blijft er een acceptabel uitzicht voor mij over.

- De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.

- De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 71-81A t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.

- Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen, die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.

- De bomen zijn behalve een mooie aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw (m.u.v. de winter)

- In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden: het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

- De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving, en na 22 uur alleen op bewegingssensoren "aan" te gaan.

- In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.

- De juistheid van de geluid-, water, stikstof- en verkeersberekeningen zal ik voor waar aan moeten nemen aangezien de kennis om het te controleren ontbreekt. Ik ga er van uit dat deze door de gemeente zelf gecontroleerd is/wordt op de huidige stand van zaken en rekening houdend met de overige bouwplannen in onze directe omgeving.

- Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenste nauwkeurigheid.

  6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.

  600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

- Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers, hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

2 Participatie Projectontwikkelaar

Dankzij de nodige moeite vanuit de omwonenden vind ik dat de projectontwikkelaar voor dit project de benodigde aanpassingen/wensen/bezwaren voor een groot deel verwerkt heeft in de uiteindelijke plannen.(met uitzondering van de onder 1. genoemde "ontbrekende gegevens").

3 Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkebuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Wellicht dat een aantal bovenstaande elementen nog niet tot dit ontwerp bestemmingsplan behoren, maar ik wil voorkomen dat achteraf gezegd wordt dat ik dat eerder had moeten doen.

Afzender:

[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted] SOEST

Bijlage: Kadasternummers Kerkstraat

Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

Ik ben leek op dit gebied, vandaar de misschien niet altijd juiste juridische bewoordingen, maar het gaat om de intentie/bedoeling van de opmerking

1 Ontbrekende gegevens

De meegeleverde tekeningen bevatten voor mij te weinig gegevens die wel afgesproken zijn en die ik in de beschikking opgenomen willen hebben:

*De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan. Hierdoor blijft er een acceptabel uitzicht voor mij over.

*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.

*De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.

*Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen, die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.

*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw(m.u.v. de winter)

*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

*De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving en na 22 uur alleen op bewegingscensoren “aan" te gaan.

In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.

*De juistheid van de geluid-, water, stikstof- en verkeersberekeningen zal ik voor waar aan moeten nemen aangezien de kennis om het te controleren ontbreekt. Ik ga er van uit dat deze door de gemeente zelf gecontroleerd is/wordt op de huidige stand van zaken en rekening houdend met de overige bouwplannen in onze directe omgeving.

*Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid.

6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.

600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

*Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

2 Participatie Projectontwikkelaar

Dankzij de nodige moeite vanuit de omwonenden vind ik dat de projectontwikkelaar voor dit project de benodigde aanpassingen/wensen/bezwaren voor een groot deel verwerkt heeft in de uiteindelijke plannen.(met uitzondering van de onder 1. genoemde “ontbrekende gegevens”).

3 Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de “Inspreektijd” en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Wellicht dat een aantal bovenstaande elementen nog niet tot dit ontwerp bestemmingsplan behoren, maar ik wil voorkomen dat achteraf gezegd wordt, dat ik dat eerder had moeten doen.

Bijlage Kadasternummers Kerkstraat

Afzender;

[redacted]

[redacted]

[redacted] Soest

Wij zijn leken op dit gebied, vandaar de misschien niet altijd juiste juridische bewoordingen, maar het gaat om de intentie/bedoeling van de opmerking

1 Ontbrekende gegevens

De meegeleverde tekeningen bevatten voor ons te weinig gegevens die wel afgesproken zijn en die wij in de beschikking opgenomen willen hebben:

- De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan.
- De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.
- De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.
- Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 4114 en 4385) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen, die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.
- De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barrière/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw(m.u.v. de winter)
- In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel.
- De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving en na 22 uur alleen op bewegingscensoren "aan" te gaan.
- In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3^{e} geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.
- De juistheid van de geluid-, water, stikstof- en verkeersberekeningen zullen wij voor waar aan moeten nemen aangezien de kennis om het te controleren ontbreekt. Wij gaan er van uit dat deze door de gemeente zelf gecontroleerd is/wordt op de huidige stand van zaken en rekening houdend met de overige bouwplannen in onze directe omgeving.

- Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid.
  - 6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.
  - 600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.
- Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het onze vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt ons bezijden de waarheid.

2 Participatie Projectontwikkelaar

Dankzij de nodige moeite vanuit de omwonenden vinden wij dat de projectontwikkelaar de benodigde aanpassingen/wensen/bezwaren voor een groot deel verwerkt heeft in de uiteindelijke plannen.(met uitzondering van de onder 1. genoemde "ontbrekende gegevens").

3 Gebrek aan algemene visie

Wij zijn zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vinden wij dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoeveel etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Wellicht dat een aantal bovenstaande elementen nog niet tot dit ontwerp bestemmingsplan behoren, maar we willen voorkomen dat achteraf gezegd wordt, dat we dat eerder hadden moeten doen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Bijlage Kadasternummers Kerkstraat

Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

Ik ben leek op dit gebied, vandaar de misschien niet altijd juiste juridische bewoordingen, maar het gaat om de intentie/bedoeling van de opmerking

1 Ontbrekende gegevens

De meegeleverde tekeningen bevatten voor mij te weinig gegevens die wel afgesproken zijn en die ik in de beschikking opgenomen willen hebben:

*De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan. Hierdoor blijft er een acceptabel uitzicht voor mij over.

*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.

*De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.

*Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen, die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.

*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw(m.u.v. de winter)

*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

*De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving en na 22 uur alleen op bewegingscensoren "aan" te gaan.

In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.

*De juistheid van de geluid-, water, stikstof- en verkeersberekeningen zal ik voor waar aan moeten nemen aangezien de kennis om het te controleren ontbreekt. Ik ga er van uit dat deze door de gemeente zelf gecontroleerd is/wordt op de huidige stand van zaken en rekening houdend met de overige bouwplannen in onze directe omgeving.

*Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid.

6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.

600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

*Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

2 Participatie Projectontwikkelaar

Dankzij de nodige moeite vanuit de omwonenden vind ik dat de projectontwikkelaar voor dit project de benodigde aanpassingen/wensen/bezwaren voor een groot deel verwerkt heeft in de uiteindelijke plannen.(met uitzondering van de onder 1. genoemde "ontbrekende gegevens").

3 Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Wellicht dat een aantal bovenstaande elementen nog niet tot dit ontwerp bestemmingsplan behoren, maar ik wil voorkomen dat achteraf gezegd wordt, dat ik dat eerder had moeten doen.

Bijlage Kadasternummers Kerkstraat



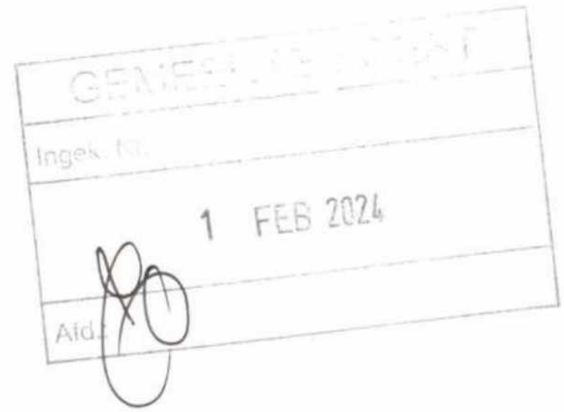
Gemeente Soest.

Betreft: Zienswijze ontwerpwijzigingsplan Kerkstraat

NL.IMRO.0342.WPSOE0028_0201.

NL.IMRO.0342-BPSOE0080-0201.

Betreft. Zienswijze bestemmingsplan.



Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

31 januari 2024

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

-De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd. Het terrein is niet geheel vlak vandaar dat dit van belang is.

*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114, 4385 en 4892 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven. In de nieuwe tekening van het bestemmingsplan alsmede in het voorstelde bouwplan wordt de huidige bouwvlak niet gehandhaafd wat wel is toegezegd door de ontwikkelaar. Het bouwvlak is verschoven naar kadasternummer 4892, het bouwvlak is 0.54 meter verschoven en de bestemming wonen is 1.8 meter (ten opzichte van de huidige Hoca hal) verschoven richting 4892, dit heeft een nog grotere impact op onze privacy. Ontwikkelaar heeft diverse malen toegezegd dat de nieuwe bebouwing op de exact huidige hal zou plaatvinden, in deze aanvraag wijkt dat af.

*De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.

*Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen inclusief twee eiken die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.

*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw

*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

Ten aanzien van bouwblok A heb ik grote moeite met de hoogte van de bebouwing (bouwblok A met een tweelaagse uitvoering zal minder impact hebben) en ik vrees hierdoor

behoorlijke inbreuk op de privacy alsmede in combinatie met bouwblok B een waardedaling van mijn woning. Ik zal me moeten beraden op het indienen van een planschade.

In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.

Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid.

6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.

600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

*Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.


Kerkdwarsstraat
straat

Gemeente Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

31 januari 2024

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023

-De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd. Het terrein is niet geheel vlak vandaar dat dit van belang is.

*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114, 4385 en 4892 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven. In de nieuwe tekening van het bestemmingsplan alsmede in het voorstelde bouwplan wordt de huidige bouwvlak niet gehandhaafd wat wel is toegezegd door de ontwikkelaar. Het bouwvlak is verschoven naar kadasternummer 4892, het bouwvlak is 0.54 meter verschoven en de bestemming wonen is 1.8 meter (ten opzichte van de huidige Hoca hal) verschoven richting 4892, dit heeft een nog grotere impact op onze privacy. Ontwikkelaar heeft diverse malen toegezegd dat de nieuwe bebouwing op de exact huidige hal zou plaatvinden, in deze aanvraag wijkt dat af.

*De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.

*Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen inclusief twee eiken die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.

*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw

*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.

Ten aanzien van bouwblok A heb ik grote moeite met de hoogte van de bebouwing (bouwblok A met een tweelaagse uitvoering zal minder impact hebben) en ik vrees hierdoor

behoorlijke inbreuk op de privacy alsmede in combinatie met bouwblok B een waardedaling van mijn woning. Ik zal me moeten beraden op het indienen van een planschade.

In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.

Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid.

6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.

600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.

*Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

Gebrek aan algemene visie

Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)

Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.

Gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 dec 2023
Ik ben leek op dit gebied, vandaar de misschien niet altijd juiste juridische bewoordingen, maar het gaat om de intentie/bedoeling van de opmerking.
1 Ontbrekende gegevens
De meegeleverde tekeningen bevatten voor mij te weinig gegevens die wel afgesproken zijn en die ik in de beschikking opgenomen willen hebben:
*De maximale bouwhoogte van appartementen blok B moet gelijk zijn aan de huidige dakhoogte van de daar nu nog staande bedrijfshal. Indien op het dak zonnepanelen geplaatst worden tellen deze niet mee voor deze hoogte. (Blok B verwijst in dit schrijven naar het appartementsblok als weergegeven op pagina 10 afbeelding 3.1 van dit ontwerp bestemmingsplan). De huidige dakhoogte dient vooraf middels een referentie-meeting door de gemeente vóór de sloop te worden vastgelegd, opdat er geen discussies achteraf ontstaan. Hierdoor blijft er een acceptabel uitzicht voor mij over.
*De buitengevel van het appartementsgebouw blok B dient niet dichter bij de erfgrens Kadastraalnummer 4114 en 4385 te komen dan de huidige buitengevel van de huidige bebouwing(de Hocahal). Hierdoor kan en dient ook de bomenrij gehandhaafd te blijven.
*De doorsnedetekeningen geven geen correct beeld van de werkelijke en/of toekomstige afmetingen m.b.t. en t.a.v. het appartementsgebouw Kerkstraat 73-81 t.o.v. het toekomstige appartementenblok B. De maximale hoogte van het blok B dient te worden als hierboven aangegeven.
*Tussen de erfgrens(kadastraalnummer 441 en 435) en de huidige buitengevel van de bedrijfshal(Hoca hal) bevindt zich een rij bomen, die gehandhaafd dienen te worden. Dit is vanaf het begin van de besprekingen aangegeven.
*De bomen zijn behalve een mooi aanblik, ook een visuele barriere/bescherming voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw(m.u.v. de winter)
*In de kopse kant van het appartementenblok B gezien vanaf de Kerkstraatzijde komen geen ramen/ openingen, met andere woorden het is een geheel dichte gevel. Dit betreft de privacy van zowel de bestaande als de geplande nieuwbouw.
*De verlichting van/aan de galerijzijde gezien vanaf de Kerkdwarsstraat, dient de galerij te verlichten met gericht licht en niet de rest van de omgeving en na 22 uur alleen op bewegingscensoren "aan" te gaan.
In de aanvraag wordt verwezen naar 2 verslagen van bewonersvoorlichtingen/participatie avonden. Er is echter nog een 3e geweest nl. een inloop-/informatie-avond op 25 oktober. Op deze bijeenkomst zijn de hierboven beschreven ontbrekende gegevens ook gemeld. Helaas is van deze bijeenkomsten door de ontwikkelaar geen verslag van gemaakt en toegevoegd.
*De juistheid van de geluid-, water, stikstof- en verkeersberekeningen zal ik voor waar aan moeten nemen aangezien de kennis om het te controleren ontbreekt. Ik ga er van uit dat deze door de gemeente zelf gecontroleerd is/wordt op de huidige stand van zaken en rekening houdend met de overige bouwplannen in onze directe omgeving.
*Graag alle vermelde maten te lezen in cm in plaats van m. Dit i.v.m. de gewenst nauwkeurigheid.
6 m1 max kan maximaal afgerond 6.49 m zijn.
600 cm kan maximaal afgerond 600,49 cm zijn.
*Gezien de recente en vermoedelijk ook toekomstige ontwikkelingen m.b.t wateroverlast is het mijn vraag of het rapport m.b.t. het water nog overeenkomt met de werkelijkheid. Immers hoe meer er wordt gebouwd, ook op omliggend terrein, des te minder water afgevoerd wordt langs natuurlijke

wijze, via de grond. Het antwoord op de eerste vraag van de digitale watertoets lijkt mij bezijden de waarheid.

2 Er moet worden voldaan aan de parkeernorm
O.b.v. ontwerp bestemmingsplan niet controleerbaar of aan eisen in van toepassing zijnde nota parkeernormen auto en fiets wordt voldaan.
Te noemen valt o.a. (maar niet uitputtend):
- Ontbrekende en/of onduidelijke informatie m.b.t. afmetingen en oppervlakten (van o.a. woningen)
- Mogelijk niet correcte toewijzing woningen aan woningtype in tabel 3.2 'berekening parkeerbehoefte' waardoor totale parkeerbehoefte niet correct wordt berekend
- Onduidelijk of en waar er sprake is van eigen terrein of openbaar terrein
- Onduidelijk of parkeerplaatsen, parkeergarage/-uitrit voldoen aan gestelde eisen
- Onduidelijk of parkeergarage openbaar is of gesloten
- Onduidelijk of parkeerplaatsen openbaar zijn of gesloten
- Onduidelijk of correctiefactoren bij woningen (paragraaf 4.1.4 uit de nota parkeernorm) correct zijn toegepast
- Onduidelijk of aan fietsparkeernorm wordt voldaan en dus niet duidelijk of terecht gebruik wordt gemaakt van verlaagde eis voor autoparkeernorm
- Onduidelijk waar de 4 electrische parkeerplaatsen worden voorzien (openbaar of besloten)

3 Mogelijk overlast van afvalinzameling
Onbekend waar en hoe (huis)afval zal worden verzameld/verwijderd en wat impact is (o.a. op evt verkeersstroom/parkeerplaatsen)

4 Onduidelijk o.b.v. huidige documentatie of bouwplannen zullen leiden tot meer impact op privacy (bijv inkijk)

5 Er moet worden voldaan aan vigerende doelgroepenverordening 2021
Dit is niet controleerbaar o.b.v. huidig bekende informatie en informatie hierover ontbreekt. Is er bijv. voldaan aan 25% sociale koop (er wordt alleen gesproken over huur appartementen) en wat zijn beoogde huurprijzen.

6 Verkeers-/parkeeroverlast Kerkstraat
Er zijn doorgangen richting de Kerkstraat (bijv. voetpad) waardoor personen ook makkelijker aan Kerkstraat kunnen gaan parkeren. Bij een vorig bouwproject is in reactie op zienswijze Kerkstraat 85-87 door gemeente gesteld dat er nog voldoende parkeerplekken zijn op de Kerkstraat. Dit is m.i. een beoordeling in relatie tot alleen dat project. Ondertussen is die nieuwbouw gerealiseerd en ook zijn er meerdere nieuwe bouwprojecten op komst wat leidt tot een nieuwe situatie.

7 Participatie Projectontwikkelaar
Dankzij de nodige moeite vanuit de omwonenden vind ik dat de projectontwikkelaar voor dit project de benodigde aanpassingen/wensen/bezwaren voor een groot deel verwerkt heeft in de uiteindelijke plannen.

8 Gebrek aan algemene visie
Ik ben zoals u uit bovenstaande reactie kunt concluderen, niet tegen bouw op zich, aangezien de woningnood reëel is, maar in het algemeen vind ik dat de bouwplannen rondom de Kerkstraat/ Huycklaan/Veldweg leiden tot een sterke vermindering van de leefbaarheid/veiligheid/

parkeergelegenheid, zoals eerder al aan ook in de gemeenteraad toegelicht tijdens de "Inspreektijd" en dat de gemeente geen visie heeft m.b.t. bouwen.(Wat, waar, waarom, hoe etc)
Vanaf begin dit jaar zullen er gedurende de komende 2,5 jaar wegwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden tussen de Pimpelmees tot en met de Soesterbergsestraat. Deze zullen tot een aanzienlijke toename(verdubbeling) leiden van het verkeer t.p.v. de Dalweg/Kerkstraat/Birkstraat. De omliggende gemeenten is gevraagd met het plannen/uitvoeren wegwerkzaamheden rekening te houden met deze langdurige stremming van het doorgaande Soester verkeer. Tijdens de voorlichtingsavond in de gemeenteraad t.a.v. deze wegwerkzaamheden is toegezegd dat ook de gemeente Soest daar rekening mee zal houden. Alhoewel het dit project overstijgt, is het een mooi moment de tijd te nemen om de toegezegde omgevingsvisie voor het gebied Kerkenbuurt en de rest van Soest eerst uit te werken, alvorens ingrijpende bouwbesluiten te nemen en uit te voeren.
Wellicht dat een aantal bovenstaande elementen nog niet tot dit ontwerp bestemmingsplan behoren, maar ik wil voorkomen dat achteraf gezegd wordt, dat ik dat eerder had moeten doen.

Gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ferdinand Huycklaan 20 abc
NL.IMRO 0342.BPSOE0080-0201

Soest, 3 februari 2024

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Middels deze brief dien ik graag mijn zienswijze in m.b.t. tot het ontwerpbestemmingsplan Ferdinand Huycklaan 20 a,b,c. Als betrokken burger voel ik mij genoodzaakt om mijn zienswijze kenbaar te maken, omdat ik van mening ben dat de verkeersveiligheid, parkeersituatie en leefbaarheid in onze directe omgeving in het geding zijn.

Verkeersveiligheid:
Het huidige verkeerssysteem in onze buurt is al kwetsbaar met de drukke Kerkstraat en het voorgestelde bouwplan lijkt de verkeersveiligheid verder te compromitteren. De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing leidt tot een ongewenste toename van verkeersongevallen en ongemakken voor de bewoners. Ik verzoek de gemeente dan ook om een grondige analyse uit te voeren van de impact op de verkeerssituatie en passende maatregelen te nemen om de veiligheid van zowel voetgangers, fietsers als automobilisten te waarborgen. Op dit moment is het nl. al een onmogelijke taak om als bewoner de weg op te komen, laat staan met alle nieuwbouwprojecten in de directe omgeving.

Parkeerproblematiek:
Reeds bestaande parkeerproblemen in onze buurt zullen hoogstwaarschijnlijk verergeren door de realisatie van het bouwplan. Het is nu al onmogelijk om de weg op te komen door auto's die geparkeerd staan op uitritten door de nieuwe bewoners uit de recent opgeleverde appartementengebouwen van RvO en haar medewerkers. Bovendien is het plan niet controleerbaar of aan eisen in van toepassing zijnde nota parkeernormen auto en fiets wordt voldaan en of deze is toegespitst op deze hele drukke omgeving of generiek is.

Leefbaarheid:
De leefbaarheid van onze woonomgeving staat onder druk door de voorgestelde bouwplannen. Wij begrijpen dat er gebouwd moet worden in Soest i.v.m. de woningnood, echter de bouwprojecten concentreren zich nu vooral in en om de Kerkstraat. Het is van essentieel belang dat de gemeente de belangen van de huidige bewoners serieus neemt en zorg draagt voor een evenwichtige ontwikkeling in Soest die de leefkwaliteit niet aantast.

Wateroverlast:
Het probleem van wateroverlast, zoals bij het project aan de Ferdinand Huyklaan, baart mij ernstige zorgen. Straten en kelders die onder water komen te staan zoals nu het geval is, zijn een ernstig probleem dat niet genegeerd mag worden. Bij de ontwikkeling van dit nieuwbouwproject leek ook

alles vooraf op papier goed onderzocht te zijn, echter de praktijk laat anders zien en komt de straat blank te staan door de komst van deze nieuwe woningen. Ik verzoek de gemeente om uitgebreid onderzoek te doen naar de waterhuishouding in de voorgestelde bouwplannen en passende maatregelen te nemen om wateroverlast in de straten en in de kelders van de huidige woningen te voorkomen.

Gebrek aan visie en Integrale stedenbouwkundige regie op dit deel van Soest:
Tot slot wil ik benadrukken dat mijn zorgen en bezwaren niet slechts betrekking hebben op dit afzonderlijke bouwplan, maar ook op de cumulatieve gevolgen van alle plannen tezamen op de Kerkstraat en de directe omgeving. Dit is meerdere malen door een groot aantal bewoners kenbaar gemaakt bij de gemeente, echter dit is compleet genegeerd. Ik vrees dat de gecombineerde impact een zeer nadelige invloed heeft op onze algehele leefbaarheid, parkeergelegenheid en veiligheid.

Ik vertrouw erop dat mijn zienswijze zorgvuldig wordt beoordeeld en meegenomen in het besluitvormingsproces.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted] Soest
M: [redacted]
E. [redacted]

GEMEENTE
SOEST

Registratie Zienswijze indienen

Zaaknummer	:	712595
Registratiedatum	:	05-02-2024

Gegevens van de aanvrager

Naam	:	[redacted]
Email	:	[redacted]
Telefoonnummer	:	
Mobiel	:	[redacted]
Correspondentiegegevens	:	[redacted] Soest

Gegevens Zienswijze

Om welk soort plan of besluit gaat het?	Ontwerpbestemmingsplan
Wat is de naam van het plan of besluit?	Ferdinand Huycklaan RV&O
Om welke locatie gaat het?	Ferdinand Huycklaan 20, 3768HX Soest

Geef aan waarom u het niet eens bent met het ontwerp.

In aanvulling op de zienswijze d.d. 03-02-2024 nog een punt: de voorgenomen bebouwing is op geringe afstand van mijn huis en bijgebouw. Graag wil ik dat er voorzieningen worden getroffen c.q. mogelijke procedures worden gevolgd om schade te voorkomen aan mijn woning en bijgebouw. De nieuwbouw van Kerkstraat 85 en achtergelegen terrein bracht al behoorlijke trillingen teweeg bij de sloop, de aanleg van de fundatie en het straatwerk. Ervaring leert dat de gebouwen op dezelfde oerlaag worden gebouwd wat direct veel trillingen geeft bij deze werkzaamheden. Wellicht kan hiertoe onderzoek worden verricht om schade te voorkomen. Ontwikkelaar heeft toegezegd ook een 0 meting/opname te doen, echter voorkom ik liever de schade door vooraf al zaken zeker te stellen.