Hierbij dienen wij een zienswijze in tegen uw ontwerp besluit met het ontwerpplan t_NL.IMRO.0342.BPSOE0087-0201 dat tot 13 september 2023 ter inzage ligt.

Wij zijn direct woonachtig naast genoemd perceel en wij kunnen niet met dit ontwerpplan instemmen en wel om de navolgende redenen.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit bebouwing in de vorm van een bijgebouwtje welke eerder onderdeel was van het perceel behorende bij Parklaan 102. In de beoogde situatie wordt dit object gesloopt en vervangen door een nieuw te bouwen huis.

Vast staat dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan “tuin”. U bent voornemens om toch een omgevingsvergunning te verlenen op grond van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit plan.

In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen worden alle milieucomponenten onderzocht en zijn er -zo te zien- geen belemmeringen om een omgevingsvergunning te verlenen. De vraag is of dit wel een juiste conclusie is.

In het ontwerpbestemmingsplan (t_NL.IMRO.0342.BPSOE0087-0201) staan diverse discrepanties waarvan wij er een aantal van zullen benoemen. In het plan wordt herhaaldelijk melding gemaakt van onjuiste feiten en wordt regelmatig gesproken over het wijzigen van een kantoorpand in een kantoor-woonbestemming. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens gesproken over een bouwplan van 36 appartementen. Er wordt vermeld dat er geen cumulatie is met andere projecten, maar dat aan het naastliggende perceel een woningbouwlocatie geprojecteerd is van 23 eengezinswoningen. Er wordt vermeld dat het bestaand grondgebruik Bedrijfsgebouw, woning en weiland betreft. Dit zijn wellicht grondgebruiken voor het gebied in en rondom de Parklaan en Nieuweweg, maar daar is op en direct aan het perceel Parklaan 104A allerminst sprake van. Zoals hierboven al gemeld is het perceel bebouwd met een bijgebouw/schuur en heeft het perceel tuin als huidige bestemming.
Verder wordt vermeld dat het perceel ca. 615m2 groot is. Dit is incorrect. De perceelgrootte is 415m2.
Er wordt vermeld dat het kantoor-woonpand levensloop geschikt is en dat dit aansluit op de binnen het Masterplan Soest geconstateerde behoefte. De aanleiding van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan betreft één woonhuis. Waarom wordt hier terugkerend gesproken over een woon-kantoorpand?

Dit betreft een aantal voorbeelden van verkeerde informatie en stellingnames die meerdere keren terugkomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.
Het getuigt van onzorgvuldigheid en onvolledigheid in onderzoek om een dergelijk plan met zoveel grove fouten en onwaarheden te presenteren, laat staan goed te keuren.

Verder wordt in het plan vanuit nationale belangen gesproken over vier prioriteiten, te weten:
1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

In diezelfde paragraaf wordt nog de conclusie getrokken dat de bouw van een enkel huis op die specifieke plek op geen enkele wijze bijdraagt aan deze vier prioriteiten. Het is daarom opmerkelijk dat dit verderop in datzelfde plan weer wordt tegengesproken alsof deze kans om een huis te bouwen op deze locatie een wezenlijke bijdrage levert aan de samenleving in Soest.

Vervolgens heeft de aanvraagster diverse onderzoeken laten verrichten. Niets uit die onderzoeken wijst op een negatief advies, maar wij zijn van mening dat er wel degelijk negatieve gevolgen zijn voor de omwonende en omgeving. Deze vatten we hieronder voor u samen.

1) De aanwezigheid van vleermuizen op het perceel. Die schijnen daar niet te huizen dus dat punt wordt verder genegeerd. Dit terwijl de eigenaar van het perceel na melding van onze kant over vleermuizen direct daarop de dakpannen heeft verwijderd en het dak afgedekt heeft met een blauw bouwzeil. Als er geen vleermuizen aanwezig waren was dit onnodig en van lekkage was ook geen sprake.

2) De geluidsnorm. Het perceel ligt direct aan het spoor en de gemeten geluidsbelasting ligt 7dB hoger dan de maximale voorkeursgrenswaarde. 7 dB betekent 7 keer een verdubbeling van het geluid, dat is dus een substantiele toename boven de voorkeursgrenswaarde. Wij zien geen reden om in te stemmen met een ontheffing en overschrijding op deze voorkeursgrenswaarde temeer de gevels van de geplande woning volledig in glas worden uitgevoerd en er door weerkaatsing van het spoorweggeluid op deze glazen gevels tot een verdere toename van de geluidsoverlast bij de naastgelegen woningen en percelen zullen leiden. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

3) Onder bescherming en kap van bomen wordt vermeld dat er in en nabij het plangebied geen te behouden bomen bevinden. Op het perceel en direct aangrenzende percelen bevinden zich echter oude (monumentale) en waardevolle bomen.

4) In het Beelkwaliteitsplan Flanken van de Eng uit 2004 wordt voor de Parklaan aangegeven dat het een markant gebied betreft en gestreefd wordt naar een minder verdichte overloop naar de Eng. Het betreffende perceel bevindt zich aan het einde van de Parklaan tegen de Eng aan. Over de Parklaan heeft de gemeente Soest de volgende bepaling opgenomen: *“De betekenis is vooral van cultuurhistorische en landschappelijke aard en verdient in dat opzicht bescherming evenals de unieke woonomgeving.”* Met de nu voorliggende plannen wordt dit juist aangetast en niet beschermd.

5) In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de maximale goot-en nokhoogte van de te bouwen woning ondergeschikt is aan de

overige woongebouwen en men het zou kunnen zien als bijgebouw. Deze vermelde hoogte komen echter praktisch overeen met de goot- en nokhoogtes van de bestaande woningen aan de Parklaan 102 en 104. De hoogte van de te bouwen woning wordt hiermee bijna 1,5 keer zo hoog als het bestaande bijgebouwtje. Verder is onduidelijk vanaf welke hoogte dit gemeten wordt. Is het de bestaande hoogte van het perceel of wordt het perceel nog opgehoogd.

6) Er wordt aangegeven dat door de groene invulling van de gronden rondom de woning het plangebied een veel groener karakter krijgt dan in de huidige situatie. Ons is volstrekt onduidelijk hoe dit gerealiseerd wordt als er drie parkeerplaatsen, een groter woonoppervlak en een 1,5 keer hogere zwart/antraciet bebouwing worden gecreëerd.

   Op alle percelen aan de Parklaan welke direct of indirect grenzen aan het spoor is een dichte groene buffer aanwezig om inkijk en overlast van het perron zoveel mogelijk te beperken. In voorliggend ontwerpplan wordt dit voor het perceel 104a verder teruggebracht en is van een natuurlijke afscherming en ruime afstand tussen woongebouw en perron nauwelijks sprake.

Wat niet oplosbaar is, is het feit dat niet gekeken is naar de consequenties van dit bouwplan ten opzichte van de directe omgeving en dan speciaal naar de bewoners die daar al jaren woonachtig zijn.

Wij hadden samen met omwonende al in een vroeg stadium, zowel telefonisch als per mail aan de [redacted] op 3 februari 2021, aangegeven tegen de bouw van een woonhuis te zijn op het betreffende perceel. U hebt daar helaas niets mee gedaan en dat is teleurstellend te noemen.
Tevens hebben wij op 14 september 2022 via het daarvoor bestemde portaal “Mijn.Soest.nl” middels Contactformulier 283594: verzocht om inzage te krijgen in de plannen naar aanleiding van een vergunningsaanvraag voor, zoals vermeld in de melding “*Het slopen van een bouwvallig schuurtje op het Perceel Parklaan 104-A*” (zaaknummer 262799). Daar hebben wij tot op heden niets op vernomen en de gepubliceerde vergunningsaanvraag is na verloop van tijd verdwenen zonder nadere melding of terugkoppeling op ons inzageverzoek.
In het licht van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan waarin gesproken wordt over een bijgebouw geeft de term bouwvallig schuurtje zoals in de eerdere aanvraag tot sloop een geheel andere betekenis aan het huidige bouwwerk en blijkt er al vergevorderde afstemming tussen aanvrager en gemeente te hebben plaatsgevonden.

Het bouwplan zoals nu voorligt is te kolossaal ten opzichte van wat er nu staat en dat heeft dus ernstige negatieve consequenties voor ons en de beeldbepaling van de Parklaan. Er komt een bouwwerk dat groter is dan het huidige gebouwtje met een hogere dakgoot en een nog hogere nokhoogte.

Wij hebben eerder in 2021 al aangegeven bezwaar te hebben tegen de bouwplannen . In onze ogen is sprake van een aanzienlijke aantasting van ons woongenot en is er een aantasting van onze privacy.

Als dit bouwplan gerealiseerd gaat worden dan leiden wij een aanzienlijke schade zowel materiele (waardedaling woning/perceel) als immateriële schade door directe inkijk in onze tuin. We behouden ons dan ook alle rechten voor deze schade op u te verhalen.

Het is helaas evident dat onze belangen en die m.b.t. de beeldkwaliteit van de Parklaan op dit stuk momenteel minder verdicht overlopend naar de Eng geen rol hebben gespeeld in deze gehele discussie terwijl wij wel tijdig aan de bel hebben getrokken. U kijkt naar het algemeen belang en het belang van de aanvrager, maar dat is niet correct en in strijd met de wet. Het voorgenomen besluit is in strijd met het bepaalde artikel in art. 3: 2jc 3 : 4 Awb.

Gelet op bovenstaande verzoeken wij u dan ook geen omgevingsvergunning te verlenen.

Graag nodigen we de gemeente uit om ter plaatse de situatie te komen bekijken en bespreken met ons.



