

Nota van zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan Koninginnelaan 81-83

Afdeling Ruimte
d.d. december 2020

Reactie op de ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is hieronder samengevat opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Daarbij zijn sommige naar voren gebrachte punten geclusterd beantwoord. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '*cursief en vet*' weergegeven.

SAMENVATTING ZIENSWIJZE

1. Indiener heeft bezwaar tegen de plannen om hier (Koninginnelaan 81-83) in hoge dichtheid appartementen te bouwen.
2. Het bouwen van de appartementen past niet in het uitgangspunt, van het geldende bestemmingsplan en de visie Dorpsranden (nov 2011), dat het landelijk karakter (dorpsrand) van de laan in acht moet worden genomen.
3. Het bouwen van de appartementen past niet in het algehele beeld van de straat en het zal zeker het karakter van de straat verder doen aantasten.
4. Het plan zal, ondanks parkeerplaatsen op eigen terrein, leiden tot extra parkeerdruk. Hiervoor is in de bocht van de Koninginnelaan geen plek.
5. Het plan maakt niet duidelijk op welke wijze deze, van de dorpsrandvisie afwijkende plannen, in de omgeving ingepast worden.
6. Er ontbreekt een ruimtelijke visie.
7. Indiener maakt uit de tekening op dat 80% van het perceel bebouwd wordt. Dat terwijl het gros van de huizen op de laan juist vrijstaand zijn, met veel grond rond de woning.
8. De kans bestaat dat dit plan een opmaat is voor meer verdichtingsplannen in de omgeving.
9. Het lijkt erop dat de ondernemer (initiatiefnemer) met het plan streeft naar winstmaximalisatie, ten koste van de omgeving.

REACTIE VAN DE GEMEENTE

Algemene opmerking

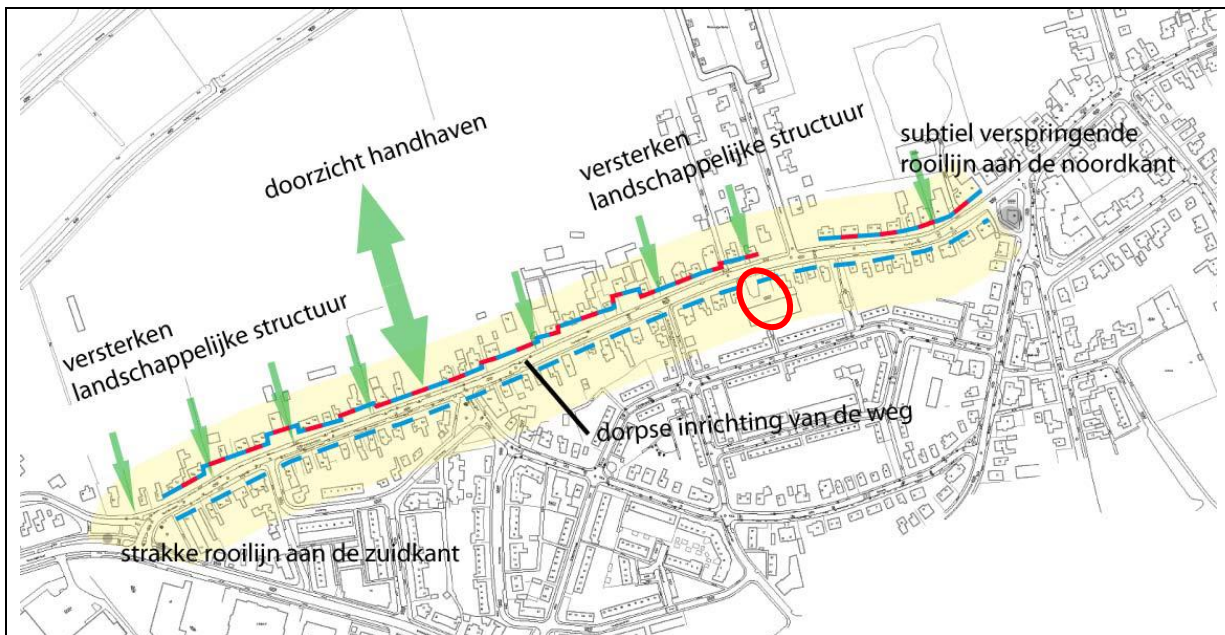
In de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Koninginnelaan 81-83 stond per abuis vernoemd dat het bouwplan betrekking had op 14 appartementen. Dit is niet correct. Wij beschouwen dit als een kennelijke schrijffout. Onze excuses hiervoor. De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor 7 appartementen en 4 rij woningen. Op grond hiervan is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en vorm gegeven, zoals eerder al vastgelegd in het principebesluit in de voorfase van dit bestemmingsplan.

Daarbij merken wij op dat het bestemmingsplan niet specifiek het aantal woningen regelt. Het bestemmingsplan geeft invulling aan de hoogte en omvang van de woningen. Bij de verdere beantwoording gaan wij dus uit van het gegeven dat het gaat om een beoogd bouwplan van 7 appartementen en 4 rij woningen.

Reactie op punt 1., 2., 3., 5., 6., en 7.

De locatie is gesitueerd aan één van de entrees van Soest, de Koninginnelaan. Deze laan vormt de overgang tussen de Praamgrachtzone, buitengebied en de woonwijk het Hart waarin de locatie is gelegen.

Kenmerkend voor de verkaveling is dat deze veelal in diepte is ontwikkeld waardoor de woonwijk het Hart nog als achtergrond voelbaar en zichtbaar, is vanaf de Koningsweg (doorzichten). Het karakter van de Koninginnelaan is van oudsher niet éénduidig. Er staan woningen tussen uit verschillende bouwperiodes en ook zeer uitéénlopende bouwstijlen. In dit palet van stijlvormen is nieuwbouw, vormgegeven als twee geschakelde woningen, een moderne aanvulling van de laan. Kenmerkend aan de zuidzijde van de laan waaraan ook de locatie gesitueerd is de strakke rooilijn waarin de voorgevel van de bebouwing staat. Dit is anders aan de noordzijde van de Koninginnelaan waar veel meer een wisselende rooilijn aanwezig is en ook het buitengebied door de doorzichten voelbaar is.



Het bestemmingsplan staat nu toe dat er een bedrijfsgebouw op het perceel mag worden gebouwd aan de achterzijde van het perceel over de volledige breedte. Als de omvang van het huidige bouwvlak wordt vergeleken met de nieuw te bouwen woningen, vormgegeven in de bouwvlakken, dan is het volume aan bebouwing kleiner. De oppervlakte van de ingetekende bouwvlakken bedraagt totaal ca. 480 m². De totale oppervlakte van de kavels die in de ontwikkeling betrokken zijn bedraagt 1.553 m². De te bebouwen oppervlakte bedraagt derhalve circa 31%.

Het aantal woningen (7 appartementen en 4 rij woningen) is, gezien de wijze waarop het bouwvolume is vormgegeven, passend in de Koninginnelaan. Het plan speelt in op de ruimtelijke opzet van de zuidzijde van de Koninginnelaan. Het plan heeft als uitgangspunt een ontwikkeling die haaks staat op de Koninginnelaan daarmee ontstaat aan de zijde van de weg een bebouwing die qua silhouet en gevelmassa past in de straat. Dit is vertaald in een appartementengebouw aan de laan met een groene voortuin die aansluit bij de massaopbouw bij de naastgelegen kavels. Dit heeft zich vertaald in de vormgeving van de gevel, als twee (geschakelde) woningen, die daarmee aansluiten bij de aard en omvang van de omliggende panden in de laan. De woningen achter op de kavel vallen door hun positie en massaopbouw als het ware weg achter de bebouwing aan de Koninginnelaan. Hierdoor blijft het karakter van de laan gehandhaafd. De plan opzet zorgt er dus voor dat er doorzichten blijven bestaan naar de achterliggende woonwijk het 't Hart. In dit doorzicht is op het achter-terrein in een groen setting het parkeren opgelost.

Bij de beoordeling van de plannen is getoetst aan de beleidsdocumenten Praamgrachtzone, beeldkwaliteitplan buitengebied 2004 en het Beeldkwaliteitplan Entrees van Soest 2005.

Door de invulling van het perceel meer aan de laan en met woningen in plaats van bedrijvigheid beoordelen wij dat het plan een kwalitatieve verbetering doormaakt ten aanzien van de huidige situatie.

Reactie op punt 4.

De te realiseren parkeerplaatsen zijn direct gekoppeld aan de omvang van de te realiseren woningen. De Nota parkeernormen heeft als doel om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken zonder de parkeerdruk te laten toenemen in het omliggend gebied. Het parkeerterrein biedt voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwe woningen. Wij verwachten om die reden geen parkeerdruk op de Koninginnelaan door de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Reactie op punt 8.

De omvorming van voormalige bedrijfsbestemmingen die liggen in een omgeving met voornamelijk woningen draagt altijd bij aan een positief woon- en leefklimaat. Het aantal vervoersbewegingen van vracht- en/of

bestelwagens neemt af. Mogelijk geluids- en stankoverlast wordt minder en in de meeste gevallen komt er bij de nieuwe invulling naar woningbouw meer groen op het perceel terug. Om die reden staat de gemeente in de meeste gevallen positief tegenover bedrijfstransformaties naar woningbouw. Het is dan ook niet ondenkbaar dat dit op andere plekken aan de Koninginnelaan ook nog zal plaatsvinden in de toekomst. Altijd zal een dergelijk plan beoordeeld worden naar de daar geldende specifieke situatie en omstandigheden. Wij zien dan ook geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan dit plan om een mogelijke precedentwerking tegen te gaan.

Reactie op punt 9.

Op verzoek van de gemeente heeft de ontwikkelaar invulling aan het perceel gegeven door appartementen en kleinere woningen te projecteren. Deze type bebouwing sluit aan bij de wensen zoals verwoord in het coalitieakkoord en het Masterplan wonen. De behoefte aan dit type woningen is groot in de gemeente. Om die reden is hier dan ook geen sprake van winstmaximalisatie maar van een passend bouwplan die voorziet in een reële behoefte aan woningen.

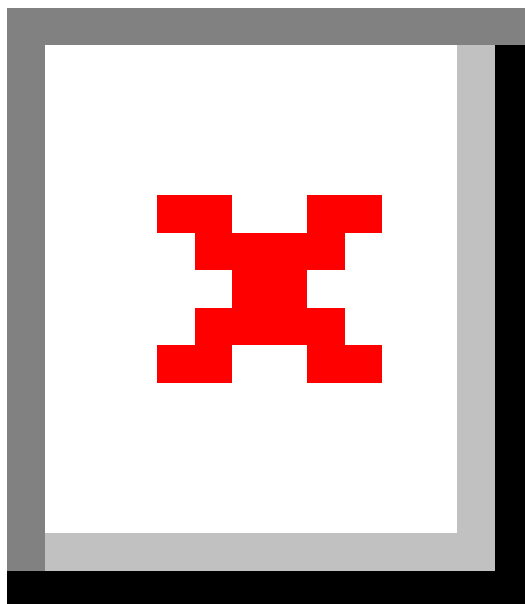
Conclusie

De naar voren gebrachte punten in de zienswijze geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd voor te leggen aan de gemeenteraad.

Bijlage: ingediende zienswijze

From: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Date: 13-10-2020
To: "SST-kofax_postDIV" <kofax_post@soest.nl>
Subject: FW: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: maandag 12 oktober 2020 23:23
Aan: SST-Postbus2000 <postbus2000@soest.nl>
Onderwerp: Zienswijze indienen -



Bevestiging van uw aanvraag

Beste [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van het formulier 'Zienswijze indienen'.

Uw aanvraag wordt door ons in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Soest

Raadhuisplein 1, 3762 AV Soest | postbus2000@soest.nl | (035) 609 34 11

Deze e-mail is automatisch gegenereerd. U kunt niet antwoorden op deze mail.
Voor contact met de gemeente Soest gebruikt u het e-mailadres postbus2000@soest.nl.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.



Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*

Burger

Uw gegevens

Voornamen:*

Tussenvoegsel(s):

Achternaam:*

Straatnaam:*

Huisnummer:*

Huisletter:

Huisletter/huisnummertoevoeging:

Postcode:*

Woonplaats:*

E-mailadres:*

Telefoonnummer:

Koninginnelaan

3762DJ

Soest

Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*

Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:

Omschrijving locatie:

De zienswijze*

12-10-2020

Koninginnelaan 81-83

Koninginnelaan 81-83

Tegen het aanpassen van het bestemmingsplan heb ik geen bezwaar, wel tegen de plannen om hier in hoge dichtheid appartementen te bouwen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan geldend voor de Koninginnelaan ben ik indertijd nauw betrokken. Daarbij was het uitgangspunt dat het landelijk karakter(dorpsrand) karakter van de laan in acht moet worden genomen en dat bestaande bebouwing het uitgangspunt is voor nieuwbouw.. Zo is dit ook besproken bij de daaropvolgende visie Dorpsranden.(nov 2011)

het bouwen van 14 appartementen past niet in deze voorwaarden. Het past niet in het algehele beeld van de straat en het zal het karakter van de straat verder doen aantasten. Weliswaar worden er op eigen terrein parkeerplaatsen gecreëerd maar buiten dit terrein zal dit ook tot extra parkeerdruk leiden. hiervoor is in deze bocht van de Koninginnelaan geen plek.

De plannen maken ook niet duidelijk op welke wijze deze van de dorpsrandvisie afwijkende plannen in de omgeving ingepast worden. Een ruimtelijke visie ontbreekt. op basis van de bestemmingsplan schets maak ik nu op dat 80% van het perceel bebouwd wordt. Dat terwijl het gros van de huizen op de laan juist vrijstaand is en veel grond rond de woning heeft. De kans bestaat dat deze plannen een opmaat zijn voor meer verdichtingsplannen in de omgeving. Het lijkt er nu op dat de ondernemer met de plannen naar winstmaximalisatie streeft. dat ten koste van de omgeving. aan het College en de Raad om hiervoor te waken en op deze locatie passende woningen te laten projecteren. Zie ook bijlage. Dat lukt niet om hier toe te voegen (foutmelding)



Gemeente
Soest

Zienswijze indienen

Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?

Nee, ik wil geen bijlagen meesturen