

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Verseonnr.:

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Zienswijzen.....	5
2. Staat van wijzigingen.....	12

Inleiding

De eigenaar van het perceel naast Korte Ossendam 39 heeft het voornemen om op dit perceel de voormalige boerderij en het grootste deel van de bedrijfsloodsen op het perceel te slopen. In plaats daarvan wordt op het binnenterrein in plaats van de boerderij een vrijstaande woning gebouwd. Daarbij wordt een deel van de bedrijfsloods als bijgebouw gehandhaafd.

In de bouwstrook langs de Korte Ossendam wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De ontwikkeling van deze woning op het perceel is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader voor de realisering van voornoemd bouwplan.

Bij besluit van 15 november 2016 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendamweg 39' inzake de bouw van 2 woningen op het perceel Korte Ossendam 39 (voorm. coatingbedrijf Menning) ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om voor deze ontwikkellocatie de coördinatie-regeling toe te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan, de concept omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid worden gecoördineerd vastgesteld op grond van de 'Coördinatieverordening Soest 2014'. Hierbij is het college van burgemeester en wethouders het coördinerende orgaan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het besluit inzake de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid.

Alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit hogere grenswaarden geluid kan worden verleend c.q. vastgesteld door het college dient het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' te worden vastgesteld door de raad. Alle besluiten worden dan, op basis van de coördinatie-regeling, gelijktijdig ter inzage gelegd voor de mogelijkheid om beroep aan te tekenen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendam 39', de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid hebben van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. In zienswijze 1 worden een achttal punten ingebracht, waarvan een aantal betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan en een aantal op de ontwerp omgevingsvergunning. Zienswijze 2 heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze Nota van Zienswijzen ziet enkel op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'. Kortom, in casu wordt alleen ingegaan op de punten die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Na de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de raad zal zo spoedig mogelijk het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de beantwoording van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid aan het college worden voorgelegd.

In hoofdstuk 1 van deze nota worden de ingebrachte punten die betrekking hebben het ontwerpbestemmingsplan samengevat en zijn zij voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de ambtshalve aanpassingen aangegeven.

Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 2 zienswijzen ontvangen.

Het nummer refereert naar het nummer van de beantwoording van de zienswijze.

1. mr. R. de Kamper van Ankers Rechtshulp namens de heer Menkhorst en mevrouw Reiling wonende aan de Korte Ossendam 37;

In Zienswijze 1 worden een achttal punten ingebracht, te weten:

- a) Te bepalen dat aanvrager niet wordt ontvangen in zijn aanvraag, dan wel te motiveren waarom hij toch ontvangen wordt.
- b) Aanvrager op te dragen onderzoek naar verminderende lichtinval te laten uitvoeren.
- c) Reclamant verzoekt alsnog over te gaan tot het opnemen van een maximaal bouwvolume in kubieke meters, zodat een te massaal bouwwerk kan worden voorkomen.
- d) Aanvrager op te dragen minder openingen in de linkerzijgevel aan te brengen.
- e) De publicatie te rectificeren in die zin dat duidelijk wordt dat voor slechts één woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd en slechts voor één woning een omgevingsvergunning is verleend.
- f) De publicatie van het bouwplan zo te rectificeren dat het de bewoners van Tensenhof en Schoutenkampweg ook duidelijk is dat het plan voor hen relevantie heeft.
- g) Medewerking aan het bouwplan te weigeren, onder andere vanwege het ontbreken van financiële haalbaarheid, dan wel het ontbreken van redelijk inzicht in de haalbaarheid.
- h) De volledige omgevingsvergunning met alle daaraan ten grondslag liggende stukken, de aanvraag en de stukken behorende bij de aanvraag in te zenden.

De punten a, d, g en h hebben betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning en worden afgehandeld door het college bij de besluitvorming rond het verlenen van de omgevingsvergunning. De overige punten hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

2. De heer J. Zandwijk wonende aan de Korte Ossendam 41; (bijlage II)

De aangevoerde punten in Zienswijze 2 hebben allen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan

- a) Aanvrager op te dragen onderzoek naar verminderende lichtinval te laten uitvoeren;
- b) De publicatie te rectificeren dat er maar voor 1 vrijstaande woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd;
- c) Planologisch nogmaals wordt gekeken naar de gigantische woning op de "Korte Ossendam" in vergelijking met de bestaande bouw aldaar;
- d) Een haalbaarheidsplan op te stellen voor het Menning terrein aan de Schoutenkampweg.

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	<p>Zienswijze 1:</p> <p>A. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat het bouwplan is geaccepteerd zonder dat er vanuit initiatiefnemer onderzoek is verricht naar de vermindering van lichtinval. Door de hogere nokhoogte van het nieuwe bouwwerk en de geringe onderlinge afstand (de aanbouwen worden (haast) tegen elkaar aan gebouwd) kan in redelijkheid worden aangenomen dat er sprake is van een forse vermindering. In de procedure tussen zijn cliënt en de eigenaar van het perceel Korte Ossendam 35 blijkt uit het uitgevoerde onderzoek dat gelet op de oriëntatie van de woningen aan de Korte Ossendam de vermindering van lichtinval vanuit het (zuid)oosten aanzienlijk is. Een onderzoek (bezonningstudie) had in dit verband uitsluitel kunnen en moeten geven hetzelfde geldt voor een deskundigenbericht. Reclamant verzoekt u onderzoek te (laten) doen naar inkijk en verminderde lichtinval.</p> <p>Gemeentelijke reactie:</p> <p>Initiatiefnemer heeft een schaduwstudie laten uitvoeren. In deze schaduwstudie is een vergelijking gemaakt tussen de schaduwwerking als gevolg van de bomen die inmiddels zijn gekapt en de woning die op het perceel aan de Korte Ossendam wordt gebouwd. Daarbij is een vergelijking gemaakt voor het begin van de lente, de zomer en de herfst.</p> <p>In de schaduwstudie is op basis van foto's van het perceel ervan uitgegaan dat de bomen op het perceel 10 meter hoog waren. Sommige bomen zijn waarschijnlijk nog hoger. Voor de situering van de bomen zijn inmeetgegevens gebruikt. Voor de nieuwe situatie met de woningen zijn de bouwtekeningen gebruikt.</p> <p>In 2013 heeft de gemeente Soest een omgevingsvergunning verleend voor de kap van 24 bomen op het perceel om het leefklimaat ter plaatse te verbeteren.</p> <p>Omdat de bomen dicht bij de perceelsgrenzen aan weerszijden stonden en de bomen bovendien hoger waren dan de toekomstige woning werd in de oude situatie een groter deel van die percelen beschaduwd dan in de toekomstige situatie. Daarbij moet wel worden aangetekend dat met name in het voor- en najaar, voor- en nadat er blad aan de bomen zat, sprake was van een diffuser schaduwbeeld dan dat er als gevolg van de toekomstige woningen zal zijn.</p> <p>Uit de schaduwstudie blijkt dat er door de realisatie van het bouwplan geen sprake is van een onevenredige afname van de lichttoetreding en dat er hierdoor evenmin sprake is van een aantasting van het woongenot van de bewoners op de belendende percelen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de schaduwstudie (bijlage III).</p> <p>Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.</p>

B. Reclamant wenst duidelijkheid over het bouwvolume van de woning(en). Hoe groter het bouwwerk wordt, hoe groter de kans op overlast in de vorm van inkijk en verlies van lichtinval. Het is mogelijk om het maximale bouwvolume op te nemen in het bestemmingplan. Reclamant verzoekt u alsnog over te gaan tot het opnemen van een maximaal bouwvolume in kubieke meters, zodat een te massaal bouwwerk kan worden voorkomen.

Gemeentelijke reactie:

Voor wat betreft de hoogtematen wordt voor bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied van Soest per bouwvlak aangegeven hoe hoog de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mag zijn. Aangezien er voor het perceel waar de aanvraag om gaat geen bouwvlak is opgenomen in het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is voor de woning nu een goot- en nokhoogte aangegeven. Om te kunnen bepalen welke hoogtemaat in de straat passend is, is aansluiting gezocht bij de omliggende hoofdgebouwen aan de Korte Ossendam. De passendheid van een woning in de straat kan niet worden geborgd door middel van het opnemen van een maximaal bouwvolume in kubieke meters.

De goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen aan de Korte Ossendam variëren van 4/8 tot 4/9 meter. De aangevraagde woning is daarop aangepast. Voor de woning is de goot-en nokhoogte gesteld op 4/9. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die in artikel 7 van het onderhavige bestemmingsplan zijn voorgeschreven. Kortheidshalve wordt verwezen naar artikel 7 van het bestemmingsplan (bijlage IV)

Voor wat betreft inkijk het volgende. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat je geen ramen mag hebben binnen een afstand van twee meter van de erfgrans. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrans (de grens tussen uw grond van die van uw burens). Voor balkons en dakterrassen geldt een zelfde regel. In het plan is hiermee rekening gehouden.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

C. Afgaande op de omgevingsvergunning wordt er één woning aan de Korte Ossendam gerealiseerd. Van de gepubliceerde twee-onder-een-kapwoningen is geen sprake. Mogelijk wordt in de toekomst op basis van een nieuwe omgevingsvergunning één woning met uitrit aan de Schoutenkampweg gerealiseerd. Planologisch gezien is die laatste woning in dit bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt. De publicatie wekt de indruk dat alleen de situatie aan de Korte Ossendam wijzigt. Het is waarschijnlijk dat bewoners van de Schoutenkampweg (en eventueel bewoners van de Tensenhof) daar bezwaar tegen hebben omdat de uitweg van de woning op het Menning-terrein uitkwam op de Korte Ossendam en dat die situatie gewijzigd zou moeten worden. De relevantie voor de Schoutenkampweg blijkt onze zienswijze echter niet uit de publicatie maar wellicht zijn die bewoners aangeschreven.

Gemeentelijke reactie:

Vanwege de toenemende digitale vereisten aan een ontwerpbestemmingsplan en te volgen procedure neemt ook de kans op gebreken in deze fase toe. In de tijd dat de ruimtelijke ordening nog niet te maken had met enige vorm van digitalisering, hanteerde de Raad van State in beginsel een vrij strenge jurisprudentielijn betreffende gemaakte fouten ten aanzien van procedurevoorschriften in de ontwerpfasen: geconstateerde gebreken hadden regelmatig een vernietiging tot gevolg. De Raad van State redeneerde dat de wettelijke eisen ter zake van de terinzagelegging en kennisgeving van een ontwerpbestemmingsplan als minimale waarborgen voor

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

belanghebbenden dienen te worden beschouwd, waarvan strikte naleving noodzakelijk is (AbRvS 21 oktober 2000, BR 2001, p. 42 (Bleiswijk) / AbRvS 1 februari 2001, BR 2001, p. 427 (Delfzijl)). Deze strenge jurisprudentielijn is de afgelopen jaren steeds meer door de Afdeling genuanceerd, waarbij de Afdeling met name het accent legt op de belangen van belanghebbenden (AbRvS 19 april 2006, LJN AW 2269 / AbRvS 30 januari 2008, LJN BC 3052). Indien niet aannemelijk is dat de belangen van belanghebbenden zijn geschaad, wordt in beginsel door de Afdeling voorbijgegaan aan de geconstateerde gebreken in de ontwerpfase met toepassing van artikel 6:22 van de Awb (Artikel 6:22 van de Awb luidt als volgt: "een besluit waartegen bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld, kan, ondanks schending van een vormvoorschrift, door het orgaan dat op het bezwaar op beroep beslist, in stand worden gelaten indien blijkt dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld). Hierdoor leidt een fout in de ontwerpfase vaker niet dan wel tot vernietiging van het bestemmingsplan. Dat dit uitgangspunt eveneens geldt voor de digitale verplichtingen van een ontwerpbestemmingsplan heeft de Afdeling in haar uitspraken van 30 juni 2010 (AbRvS 30 juni 2010, LJN BM 9688) en 9 maart 2011 (AbRvS 9 maart 2011, LJN BP 7191). Een ander voorbeeld van jurisprudentie inzake digitale gebreken van een ontwerpbestemmingsplan betreft: AbRvS 28 april 2011, LJN BQ 3412) bevestigd.

Er is geen grond voor het oordeel dat reclamant door deze omissie in de bekendmaking in zijn mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is benadeeld, omdat uit zijn zienswijze blijkt dat hij ervan op de hoogte was dat het om een vrijstaande woning gaat en niet om een twee-onder-een-kapwoning.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

D. Reclamant is van mening dat indien de publicatie van het gecoördineerde besluit niet gerectificeerd wordt er de mogelijkheid bestaat dat bewoners van de Schoutenkampweg of Tensenhof zich in een later stadium alsnog melden en dat zij alsnog rechtsmiddelen wensen aan te wenden. Die situatie komt reclamant ongewenst voor, omdat dan in theorie tot aan de Raad van State kan worden aangevochten of de publicatie voor de bewoners van de Schoutenkampweg en Tensenhof nu wel of niet duidelijk was.

Gemeentelijke reactie:

Zie ook het gestelde onder 1C.

Gesteld kan worden dat de bewoners aan de Tensenhof en Schoutenkampweg door de omissie in de bekendmaking niet in hun belangen zijn geschaad, omdat de betreffende bewoners in voldoende mate werden geïnformeerd over de ontwikkelingen in het plangebied tijdens de informatieavond (bijlage V). Daarnaast zijn de bewoners die in de nabijheid van de uitrit aan de Schoutenkampweg wonen geïnformeerd door de Regionale Uitvoerings Dienst (RUD) over de bodemsanering in verband met het toekomstig gebruik 'Wonen' (bijlage VI).

Daarnaast dienen de bewoners aan de Tensenhof en Schoutenkampweg en anderen rekening te houden met de procesregels omtrent het instellen van beroep bij de Raad van State.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' kan gedurende de termijn van terinzagelegging van zes weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden, die tijdig overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid Wet ruimtelijke ordening zienswijzen naar voren hebben gebracht bij de gemeenteraad.

Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Tevens kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen, die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

	<p>"Korte Ossendam 39" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Korte Ossendamweg 39".</p> <p>Indien de betreffende bewoners beroep instellen bij de Raad van State dan moeten zij redelijkerwijs kunnen aantonen dat zij niet in staat zijn geweest om tijdig een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Gelet op het feit dat de betreffende bewoners tijdens de informatieavond in voldoende mate werden geïnformeerd over de invulling van het plangebied en daarnaast ook de nodige informatie kunnen verschaffen uit de ter inzage gelegde stukken kan gesteld worden zij daardoor niet in hun belangen zijn geschaad. Het instellen van beroep heeft dan ook weinig kans van slagen.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.</p>
2.	<p>Zienswijze 2:</p> <p>A. Door de 9m nokhoogte van het nieuwe bouwwerk, de geringe afstand tot mijn woning en dat er op de erfgrans een 5m lange carport van 2,8m hoogte met daar aan vast een 8,5m lange gesloten muur van 2,8m hoog wordt gebouwd is er een behoorlijke vermindering van lichtinval. Deze carport komt precies 2m vanaf mijn zijraam en 1,1m vanaf mijn goot. Planologisch is deze alleenstaande woning een gigant naast mijn huis Korte Ossendam 41. De achterdeur en een zijraam zijn zo gepositioneerd dat er rechtstreeks inkijk is in mijn achterkamer. Het woongenot wordt hierdoor danig aangetast. Ik wil verzoeken om een onderzoek naar inkijk en verminderde lichtinval.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Zie het gestelde onder 1B.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.</p> <p>B. De omgevingsvergunning gaat uit van 1 woning en niet van de gepubliceerde twee-onder-een kap-woning aan de Korte Ossendam. Reclamant verzoekt de publicatie te rectificeren dat er maar voor 1 vrijstaande woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd.</p> <p>Gemeentelijke reactie: Zie het gestelde onder 1C.</p> <p>C. Reclamant is van mening dat planologisch deze alleenstaande woning een gigant is naast zijn huis Korte Ossendam 41.</p>

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

Gemeentelijke reactie:

Aan de Korte Ossendam is het planologisch mogelijk gemaakt om het gat in het bebouwingslint op te vullen met een vrijstaande of een twee-onder-één-kap-woning. In casu heeft de toekomstige eigenaar gekozen voor een vrijstaande woning. De woning krijgt één tot anderhalve bouwlaag met een kap. In onderstaande afbeelding is een indicatieve verkaveling van het plangebied te zien.

Afbeelding: Indicatieve toekomstige situatie.



Gezien de diversiteit van de bebouwing, de positie op de kavel, verschijningsvorm en bouwhoogte is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om een vrijstaande woning op te richten. Daarnaast is het plan op 9 september 2016 behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het positief advies luidt als volgt: De commissie constateert dat het huidige bouwplan is aangepast conform het gegeven advies en geeft een positief advies. Ook over de aangeleverde monsters geeft de commissie een positief advies.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

D. Reclamant stelt dat planologisch een woning aan de Schoutenkampweg wordt benoemd echter zonder omgevingsvergunning. Bij deze woning staat, op de omgevingsvergunningstekening van de Korte Ossendam 39, 5 parkeerplaatsen gesitueerd voor 1 woning. Het lijkt al erg onwaarschijnlijk dat er tussen de bebouwing een weggestopte woning met bijgebouw wordt gesitueerd. Het ergste doet me vrezen dat er andere plannen zullen komen. Reclamant wenst niet geconfronteerd te worden met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bestemming die niet uitvoerbaar geacht kan worden. Reclamant wil dan ook een haalbaarheidsplan zien van de zo bijzonder gesitueerde woning en bijgebouw aan de Schoutenkampweg, waarvoor ook daadwerkelijk geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Eén en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan het bevoegd gezag besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor deze bouwlocatie heeft de gemeente Soest met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin naast een planschadeovereenkomst ook de kosten van procesbegeleiding zijn opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De overeenkomst zal worden ondertekend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De totale stichtingskosten (sanering grond en bouwrijp maken van de locatie etc.) zijn vastgesteld en voorzien in de exploitatie van initiatiefnemer. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Op grond van het bestemmingsplan is het bij recht toegestaan om op het binnenterrein een woning te bouwen. Of de woning daadwerkelijk gebouwd gaat worden is geen gemeentelijke aangelegenheid, maar van de eigenaar van het perceel.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

2. Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Niet van toepassing.

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1		
2		
3		
