

Zaaknummer: 2110668

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Amersfoortsestraat 124

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen	4

1. Inleiding

Vanaf 10 oktober 2019 tot en met 20 november 2019 heeft ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 124' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de transformatie van de vijf bestaande kantoorpanden tot 28 woningen in de voorste vier gebouwen en de transformatie van het vijfde achterste gebouw in maximaal 24 woningen dan wel 28 zorgwoningen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij een zienswijze ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen 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 een zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	Buurtwerkgroep Basje	P/a Amersfoortsestraat 134	3769 AN	Soesterberg

De zienswijzen van de werkgroep Basje (bestaande uit 10 leden) is in deze nota overgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	Zienswijze
1.	<p>Zienswijze:</p> <p>De letterlijke tekst van de zienswijze is als volgt: "In grote lijnen kunnen wij ons goed vinden in het Ontwerp Bestemmingsplan dat voorligt. Onze reactie spitst zich toe op een drietal punten die te maken hebben met de bouw van de appartementen en de ontsluiting van het terrein.</p> <p>1. Wonen 3.3.1. De Buurtwerkgroep BASje heeft problemen met de situering van bepaalde balkons die onderdeel uitmaken van de appartementen in Gebouw III en IV. De privacy van de direct aanwonenden wordt ingeperkt door het zicht van de nieuwe bewoners op de aangrenzende huizen en tuinen. In een tweetal gevallen is hier sprake van. Wij vragen u tot een acceptabele oplossing te komen, wellicht door het creëren van een groenscherm, en het plan in overleg met de directbetrokkenen hierop aan te passen.</p> <p>2. Kantoren 3.3.2. In het grootste van de 5 aanwezige gebouwen blijft de kantoorfunctie voorlopig behouden. Er is voor de komende 5 jaar duidelijkheid geboden aan de huurders van het pand. Vooralsnog willen wij openhouden welke functie dit gebouw in de toekomst moet gaan krijgen en welk effect de dan voorliggende varianten hebben op de directe woonomgeving. Op het terrein van Zon & Schild wordt de komende jaren intensief gebouwd. Zowel huizen als (nieuwe) zorginstellingen maken onderdeel uit van de planvorming. Graag willen wij te zijner tijd met de Gemeente en eigenaar van gedachten wisselen over een geschikte bestemming, mede in het licht van de dan opgedane ervaring met de nieuwe appartementen en de ontwikkelingen op het terrein van Zon & Schild.</p> <p>3. Structuurvisie Soest (2009-2030) In par. 4.1.4. Structuurvisie Soest (2009-2030) wordt aangegeven dat de tuin rondom de toekomstige woningen groener wordt en de verharding afneemt. Dat juichen wij toe. Echter de bestaande verharding heeft behalve een parkeerfunctie voor de toekomstige appartementen ook een functie als doorgangsroute naar het Recreatiepark Het Jachthuis en aangrenzende huizen. In de tekeningen is onvoldoende duidelijk dat het recreatieverkeer van en naar het Jachthuis gebruik moet blijven maken van de verharde weg tussen de toekomstige appartementen in. In het bestemmingsplan op blz. 35 (Onderzoek verkeer) wordt duidelijk aangegeven dat dit een voorwaarde is die door de gemeente is gesteld. Wij zijn blij met de recente ambtelijke informatie van de Gemeente Soest dat met de eigenaar van de kantoren en het Jachthuis duidelijk is besproken dat de ingang van het park op de huidige plek blijft, namelijk de veilige afslag bij de Amersfoortsestraat 124 en centrale weg langs de kantoren richting het Jachthuis. Een extra argument hiervoor is dat de verkeersgeneratie zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie (4.1.4 Verkeer en parkeren blz.36).</p> <p>In het verlengde van bovenstaand punt vragen wij aandacht voor een open toegang tot de drukke en gevaarlijke Amersfoortsestraat waarbij de veiligheid en niet het groen moet prevaleren. Dit komt in de tekeningen onvoldoende tot uitdrukking.</p> <p>4. Tot slot willen wij u informeren over het feit dat wij de Provincie Utrecht zullen benaderen voor door ons noodzakelijk geachte aanpassingen van de Amersfoortsestraat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft het terugdringen van de geluidsoverlast en het geproduceerde fijn stof en het reguleren van ongewenste verkeersstromen. In de paragraaf 4.4. Geluid wordt geconstateerd dat de gemeente Soest hogere waarden tot maximaal 53 dB moet vaststellen ten gevolge van het verkeerslawaaï, zelfs na het toepassen van maatregelen zoals schermen, dove gevels en gesloten</p>

balkons.

Concreet denken wij aan onder meer het terugbrengen van de maximumsnelheid van 80 km naar 60 km en het aanbrengen van geluidloos asfalt.”

Reactie gemeente:

Punt 1:

Het bestemmingsplan Amersfoortsestraat 124 creëert de mogelijkheid tot transformatie van de bestaande bestemming Kantoor naar Wonen voor alle vijf de gebouwen. Ook de bestaande verkeersbestemming wordt voor een groot deel gewijzigd naar de bestemming Tuin.

Hierbij is de bouwgrens van de gebouwen strak om de bestaande gevel gelegd. Wel bestaat op grond van de regels de mogelijkheid balkons te realiseren tot een diepte van ten hoogste 1,5 meter. Zie hiervoor artikel 11.1 van de regels. De uitvoering van de bouw is een vergunningplichtige activiteit en dient dan ook in dat kader te worden beoordeeld. Dus niet in het kader van dit bestemmingsplan.

Gebleken is dat de eigenaar in gesprek gaat met de burens hoe op kosten van de eigenaar/ontwikkelaar (mits redelijk) een nader te bepalen vorm van afscherming tussen het balkon in het project en de woning komt. De vorm die dit moet krijgen kan in overleg met deze buurman worden bepaald.

Punt 2:

Het bestemmingsplan Amersfoortsestraat 124 biedt de mogelijkheid dat voor het vijfde gebouw aan de achterzijde van het perceel de bestaande kantoorbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor woningen dan wel zorgwoningen in een woonzorgcomplex.

De keuze tussen de zorgwoningen of gewoon wonen hangt geheel af van de eigenaar en een geïnteresseerde. In het kader van dit bestemmingplan wordt die keuze tussen wonen of zorg niet gemaakt. Alleen wordt voor gebouw vijf de mogelijkheid geboden middels een wijzigingsbevoegdheid.

De mogelijkheid om in gesprek te gaan met een ontwikkelaar hangt geheel af van de toekomstige ontwikkelingen. Door de aanvrager van het bestemmingsplan is toegezegd dat als de eigenaar tot een uitvoering van de bestemming voor pand vijf wil gaan komen een overlegtraject met Basje hier deel van zijn.

Punt 3:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de verkeersintensiteit het volgende geconcludeerd:

Het plangebied wordt in de huidige en toekomstige situatie via dezelfde toegangsweg vanuit de Amersfoortsestraat ontsloten. Op basis van het huidige kantorenprogramma zijn er met toepassing van de CROW-rekentool circa 750 motorvoertuigbewegingen per etmaal berekend. Op basis van het nu in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte programma zijn dat met 500 motorvoertuigbewegingen duidelijk minder.

Het bestemmingsplan legt vast welke bestemmingen er gaan komen. De herinrichting van het terrein bij de Amersfoortsestraat (de toegang tot het terrein) moet verkeersveilig zijn. Door het bestemmingsplan wordt de verkeersintensiteit niet vergroot en dus ook niet onveiliger nu de weg en de uitrit gelijk blijven. De aansluiting op de provinciale weg is veilig vormgegeven, onder andere is er een opstelstrook voor links afslaand verkeer omdat dit verkeer de weg moet oversteken.

Punt 4:

Het verzoek aan de provincie voor het aanbrengen van ander asfalt en de maximumsnelheid maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar beide ingrepen zullen zeker bijdragen aan een verlaging van de geluidsbelasting.

Conclusie:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.