



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Schoutenkampweg 17a

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Zaaknr.: 823747

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van dewijzigingen.....	12

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling die het kader biedt voor de bouw van vier grondgebonden woningen.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' kenbaar maken. In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

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				
02				
03				
04				

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota opgenomen en van een reactie voorzien. Om het overzicht te behouden is een samenvatting van de zienswijzen gegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	ZIENSWIJZE
01.	A. Notarieel vastleggen dat alle ramen op de eerste verdieping worden gericht op de andere woningen in het plangebied en niet op de omliggende woningen. (wegens het belang van privacy voor omwonenden) Reactie gemeente: Vooraleerst moet worden opgemerkt dat zaken vastleggen in een notariële akte, zoals gesteld onder de punten 1 A t/m 1 D een civiele aangelegenheid is en wij als gemeente dat niet kunnen afdwingen. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt artikel 5:50 van het burgerlijk wetboek dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. De afstand van de betreffende woningen grenzend aan de Korte Ossendam bedraagt minstens 6 meter. Daarnaast krijgen de woningen een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. Zie bijlage 1. Dit is een stuk lager dan de gemiddelde eengezinswoning met 2 lagen en een kap. Het bouwplan is zo ontworpen dat er vanaf de 1e verdieping nauwelijks inkijk is naar de omliggende percelen. In het kader van het participatietraject is door ontwikkelaar aan appelanten toegezegd dat notarieel zal worden vastgelegd dat de bewoners en toekomstige bewoners geen dakkapel aan de achterzijde van de woning mag plaatsen. Op deze manier wordt de privacy voor de omwonenden gewaarborgd. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. B. Notarieel vastleggen dat alle toekomstige aanbouw zo gesitueerd wordt dat de ramen op de eerste verdieping gericht worden op de andere woningen in het plangebied en niet op de omliggende woningen. (wegens het belang van privacy voor omwonenden) Reactie gemeente: Het ontwerp van de woning laat geen aanbouw toe met een 1e verdieping met ramen gericht op de Korte Ossendam. Overigens, is het volgens de regels van het bestemmingsplan niet mogelijk om bijbehorende bouwwerken (aanbouw) te realiseren met een verdieping. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. C. Notarieel vastleggen dat het toegestaan is om op de erfgrans leibomen/bomen te plaatsen. (wegens het belang van privacy voor omwonenden Korte Ossendam) Reactie gemeente: Een ieder heeft het recht om op zijn of haar perceel leibomen/bomen te plaatsen. De plaatsing op de erfgrans zal echter in overleg moeten plaatsvinden met de toekomstige eigenaren van de aangrenzende woningen. Daar waar de erfgrans niet al met natuurlijke begroeiing is gemarkeerd, zal ontwikkelaar ervoor zorg dragen dat de planlocatie een erfafscheiding krijgt met een Heras hekwerk (of soortgelijk) van maximaal 2 meter hoog met hederla beplanting. Dit zal vooraf worden afgestemd met de betreffende bewoners van de aangrenzende erven.

	Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. D. Notarieel vastleggen dat er in de toekomst geen balkon of iets dergelijks aan de woning geplaatst mag worden. (wegens het belang van privacy voor omwonenden) Reactie gemeente: Zie het gestelde onder punt 1A. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. E. Het behouden van de 3 bomen op het perceel Schoutenkamp 17a, als dit niet mogelijk is ondanks rapport Bomen Effect Analyse Schoutenkamp 17a Soest dd November 2021, anders graag vooraf overleg met de bewoners Korte Ossendam Reactie gemeente: In de BEA wordt het volgende gesteld: 'De verwachte projectinvloed op het huidige bomenbestand behoeft geen belemmerende invloed op de duurzame instandhouding van de bomen te hebben. Mits de bescherming van de bodem tijdens de bouw (en tuinaanleg) gespaard wordt of verbeterd wordt'. De initiatiefnemer zorgt ervoor dat er voor de nieuwbouw een aannemer wordt ingeschakeld met ervaring met het werken conform de adviezen die in het BEA-rapport worden genoemd. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. F. Graag zouden wij zien dat de woningen aan de Korte Ossendam xxxxx ieders 7500 euro planschade ontvangen. (dit als een tegemoetkoming voor het plaatsen van een erfafscheiding eventueel leibomen/bomen en een heel klein beetje planschade) De bewoners van xxxxx zien daardoor af van verdere aanvraag planschade Project Schoutenkamp 17a Soest (Nr 532837) en eventuele juridische afwikkeling van het aangevraagde Bestemmingsplan en de latere aanvraag van een Omgevingsvergunning. Reactie gemeente: In eventuele waardevermindering van de woningen van appellanten ten gevolge van de voorziene ontwikkeling wordt voorzien in de Wet ruimtelijke ordening door een specifieke regeling voor planschade. Gedurende 5 jaar vanaf datum onherroepelijkheid bestaat de mogelijkheid van deze regeling gebruik te maken door het indienen van een planschadeclaim. Voor een tegemoetkoming voor het plaatsen van een erfafscheiding dan wel eventueel leibomen/bomen dient u in contact te treden met ontwikkelaar Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
02.	A. Behoud van de aanwezige bomen op het perceel; Reactie gemeente: Betreffende kastanjeboom zal behouden blijven. De adviezen in het BEA-rapport zullen worden nageleefd. In het rapport staat: 'De verwachte projectinvloed op het huidige bomenbestand behoeft geen belemmerende invloed op de duurzame instandhouding van de bomen te hebben. Mits de bescherming van de bodem tijdens de bouw (en tuinaanleg) gespaard wordt of verbeterd wordt'. De ontwikkelaar zorgt ervoor dat er voor de nieuwbouw een aannemer wordt ingeschakeld met ervaring met het werken conform de adviezen die in het BEA-rapport worden genoemd. Tevens worden er extra bomen aangeplant. Dit ter compensatie van enkele bomen die een aantal jaren terug zijn gekapt. Zoals valt op te maken uit het ontwerp van ontwerp bureau Maak Space zal de buitenruimte een groene aanblik krijgen. Zie bijlage 2. Dit nog afgezien van de tuinen van de vier beoogde woningen. Een groot verschil met de kale vlakte waar omwonenden thans uitzicht op hebben. De indiener van de zienswijze heeft daarnaast zorg dat de kastanjeboom door een toekomstige bewoner zal worden gekapt. Dat kan echter niet zonder kapvergunning. Ontwikkelaar heeft er daarnaast geen probleem mee als de gemeente boomnummer 1 (en 3) op de lijst "bijzondere" bomen van de gemeente

plaatst, waarmee de bomen beleidsmatig verder beschermd zijn voor de toekomst. Overigens heeft de toekomstige bewoner aan de westzijde van het perceel nog voldoende zontoetreding en zit dus niet - zoals de indiener van de zienswijze aangeeft - door de boom in de schaduw.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. Voldoende waterafvoer;

Reactie gemeente:

Het plan voldoet aan het beleid voor water en riolering zoals beschreven in de omgevingsvisie en het verlengde gemeentelijk water en rioleringsplan. Hierin staat dat er geen regenwater geloosd mag worden op de vuilwaterriolering. Er komen infiltratiekragen van voldoende capaciteit conform geldende regels, waarmee regenwater op eigen terrein wordt afgevoerd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

C. De woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit;

Reactie gemeente:

Nieuwe gebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 voldoen aan strengere eisen voor energiegebruik: de Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen (BENG-eisen). De nieuwe eisen zijn op 1 januari 2021 opgenomen in het Bouwbesluit 2012. De woningen zullen hieraan voldoen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

D. Er is een tekort aan woningen voor senioren;

Reactie gemeente:

Appellant ziet graag dat er senioren komen wonen op het perceel. Dit is ook de doelgroep die ontwikkelaar voor ogen heeft. De woningen zijn levensloopbestendig met een slaap- en badkamer op de begane grond en zijn derhalve zeer geschikt voor senioren.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

E. Hoe zit het met mijn erfafscheiding. Met de komst van de vier woningen heb ik geen vrij uitzicht meer;

Reactie gemeente:

In het kader van het participatietraject heeft ontwikkelaar reeds aan appellant te kennen gegeven dat daar waar de erfgrans niet al met natuurlijke begroeiing is gemarkeerd, zal ontwikkelaar ervoor zorgen dat de planlocatie een erfafscheiding krijgt met een Heras hekwerk (of soortgelijk) van maximaal 2 meter hoog met hederaplanting. Dit zal vooraf worden afgestemd met de betreffende bewoners van de aangrenzende erven.

Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht, zoals de Afdeling bestuursrechtspraak eerder in haar uitspraak van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10) heeft overwogen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

F. In de toelichting, afbeelding 3 lees ik een nok-/goothoogte van 9/4. Is dit van toepassing op de nieuw te bouwen woningen?

Reactie gemeente:

Onjuist, afbeelding 3 in de toelichting betreft de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39', vastgesteld op 20 april 2017. Voornoemd bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op het binnenterrein een woonboerderij te bouwen met een nok-/goothoogte van 4/9.

De nieuw te bouwen woningen hebben een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. Zie bijlage 1.

	Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. <i>G. Appellant vraagt naar de definitieve verkavelingstekening;</i> Reactie gemeente: De verkaveling zal niet anders zijn dan is aangegeven in het plan zoals deze ter inzage ligt. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. <i>H. Onduidelijkheid over de te bouwen type woningen;</i> Reactie gemeente: Het type woning is af te lezen in het ontwerp van architect Jevanhet Architectuur, welke is terug te vinden in het plan dat ter inzage is gelegd. Het type woning, de specifieke verkaveling en de buitenruimte zijn akkoord bevonden door de afdeling Stedenbouw en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Soest. Zie bijlage 1. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
03.	<i>A. Incorrecte basis voor nieuw bestemmingsplan;</i> Reactie gemeente: Het vigerende bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' heeft op het binnenterrein weliswaar een bouwvlak maar het bouwvlak is niet passend voor het huidige plan. Het stedenbouwkundig bureau heeft abusievelijk verkeerde teksten gebruikt in de toelichting. De toelichting wordt gescreend op fouten en wordt aangepast. Wellicht ten overvloede. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend, De toelichting is juridisch niet bindend, maar geeft een beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. <i>B. Onnodige belasting gemeentelijke middelen en mogelijk bestuurlijke dwaling</i> Reactie gemeente: Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Het plan draagt bij aan de doelen van het woonbeleid. In Soest bestaat een grote behoefte aan woningen. Het benodigde aantal is nog niet gerealiseerd. Extra woningen zijn daarom wenselijk. Met de komst van vier grondgebonden woningen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave. In eventuele waardevermindering van de woning van appellant ten gevolge van de voorziene ontwikkeling wordt voorzien in de Wet ruimtelijke ordening door een specifieke regeling voor planschade. Gedurende 5 jaar vanaf datum onherroepelijkheid bestaat de mogelijkheid van deze regeling gebruik te maken door het indienen van een planschadeclaim. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. <i>C. Plan past niet in Masterplan Wonen Soest</i> Reactie gemeente: Vanuit de diverse betrokken gemeentelijke beleidsvelden zijn er geen overwegende bezwaren tegen het plan. Het plan draagt bij aan de doelen van het woonbeleid. In Soest bestaat een grote behoefte aan woningen. Het benodigde aantal is nog niet gerealiseerd. Extra woningen zijn daarom wenselijk. Met de komst van vier grondgebonden woningen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave. Op

grond van artikel 12 van de oude doelgroepenverordening, de hardheidsclausule, dient artikel 10 over de woningdifferentiatie in de kern Soest (50% betaalbare woningen) hier buiten toepassing te worden gelaten. Want het plan is al teruggebracht van vijf naar vier woningen, en het ligt op een binnenterrein. De ontwikkelaar heeft hier al voldoende opgave aan, omdat er niet meer dan vier woningen op de locatie kunnen worden gerealiseerd en doordat de aard van de locatie (een binnenterrein) de verkoopprijzen drukt, is het niet mogelijk om van de woningen op de locatie een deel in de betaalbare categorie uit te voeren. Dat is financieel onmogelijk voor de ontwikkelaar.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

D. *Onverlet blijft dat de woning(en) veel dichterbij komen dan ons oorspronkelijk is voorgeschoteld, dus we blijven pleiten voor een indeling waarbij de afstand niet kleiner wordt dan in het recente bestemmingsplan.*

Reactie gemeente:

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht, zie o.a. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, rechtsoverweging 10).

Vwb afvoerproblemen en onderhoud aan de schuur van appellant het volgende.

Er komt een schutting op de erfgrans. Er wordt op perceel 3 een berging tegen de schutting geplaatst. Als partijen ivm afvoerproblemen en onderhoud aan de berging op perceel 3 c.q. schuur van appellant elkaars perceel moeten betreden dan zullen partijen in overleg moeten treden en evt. een erfdienstbaarheid vestigen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

E. *Vriendelijker aanzicht van de daken, o.a. voorzien van groene bedekking zoals sedem. Geen GAMMA schuttingen, maar een erfafscheiding dient van niveau te zijn en geen ramen, balkons en dakkapellen op de 1^e verdieping gericht op de Korte Ossendam;*

Reactie gemeente:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft zich hierover al gebogen en heeft goedkeuring gegeven aan de zwarte daken. Er komen ook zwarte zonnepanelen op te liggen, welke tevens zijn afgestemd met de CRK.

Voor wat betreft de erfafscheiding het volgende.

Op de nieuwbouwkavel kan in plaats van een Heras hekwerk met beplanting ook een erfafscheiding worden geplaatst welke deels geluidswerend zal zijn.

Geen ramen, balkons en dakkapellen op de 1^e verdieping gericht op de Korte Ossendam.

Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt artikel 5:50 van het burgerlijk wetboek dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. De afstand van de betreffende woningen grenzend aan de Korte Ossendam bedraagt minstens 6 meter. Overigens zijn de ramen gericht op het hofje.

Daarnaast krijgen de woningen een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. Dit is een stuk lager dan de gemiddelde eengezinswoning met 2 lagen en een kap. Het bouwplan is zo ontworpen dat er vanaf de 1e verdieping nauwelijks inkijk is naar de omliggende percelen. In het kader van het participatietraject is door ontwikkelaar aan appellanten toegezegd dat notarieel zal worden vastgelegd dat de bewoners en toekomstige bewoners geen dakkapel aan de achterzijde van de woning mag plaatsen. Op deze manier wordt de privacy voor de omwonenden gewaarborgd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

F. *Ivm duurzaamheid is het beter om aardwarmtepompen te gebruiken ipv luchtwarmtepompen;*

Reactie gemeente:

Het overgrote deel van nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd met een luchtwarmtepomp. Ook gaan steeds meer bestaande woningen over op de luchtwarmtepomp. Dat hierbij enig geluid wordt

geproduceerd is inherent aan het systeem en kan niet volledig worden voorkomen, maar zal altijd binnen de toegestane norm blijven. Daarnaast zal ontwikkelaar zorgdragen voor een opstelling van de buitenunit, zodanig dat zowel rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting voor bewoner als omwonende. De buitenunit van de luchtwarmtepomp zal in geen geval bij de erfgrens in de buurt komen. De units worden geplaatst aan de voorzijde van de woning, dus niet bij de achtertuinen. Het geluidsniveau dient te voldoen aan het bouwbesluit en de daaraan gekoppelde normen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

G. Wij vragen de gemeente om een meer doordacht en gedetailleerd plan voor het omgaan met hemelwater als voorwaarde te stellen voor goedkeuring van een nieuw bestemmingsplan;

Reactie gemeente:

Het plan voldoet aan het beleid voor water en riolering zoals beschreven in de omgevingsvisie en het verlengde gemeentelijk water en rioleringsplan. Hierin staat dat er geen regenwater geloosd mag worden op de vuilwaterriolering. Er komen infiltratiekrachten van voldoende capaciteit conform geldende regels, waarmee regenwater op eigen terrein wordt afgevoerd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

H. Geluidhinder luchtwaterpompen;

Reactie gemeente:

Zoals gesteld onder punt 4F worden de units geplaatst aan de voorzijde van de woning, dus niet bij de achtertuinen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient het geluidsniveau te voldoen aan het bouwbesluit en de daaraan gekoppelde normen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

I. Groen, de aanwezige bomen dienen gehandhaafd te worden;

Reactie gemeente:

Ontwikkelaar houdt zich bij de bouw aan de adviezen van de uitgevoerde Bomeneffectanalyse (BEA). De BEA wordt ook opgenomen in de anterieure overeenkomst

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

J. Handhaving van natuurwaarden in plangebied;

Reactie gemeente:

Er wordt gehandhaafd wanneer er sprake is van enige overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming. Echter, op basis van het ecologisch onderzoek kan met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden vastgesteld dat geen gevaar bestond op overtreding van enige verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming,

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

K. Participatie; het verslag van het 'participatie'-traject laat zien, dat vrijwel niet inhoudelijk op bezwaarpunten is gereageerd. De participatie heeft overigens geen vervolg gekregen na aanpassing van het plan van 5 naar 4 woningen;

Reactie gemeente:

In het kader van het participatietraject heeft de gemeente van ontwikkelaar, maar ook van diverse appellant afschriften ontvangen van brieven/e-mailberichten, waarin men hun bezwaren/reacties hebben geuit. Daarnaast heeft de gemeente ook de inhoudelijke reactie van ontwikkelaar ontvangen. Zo is meerdere keren inhoudelijk gereageerd op reacties van appellant. Daarnaast heeft appellant tezamen met andere bewoners een gezamenlijke brief/reactie gestuurd en daarop is ook inhoudelijk gereageerd. Ontwikkelaar heeft de reacties serieus genomen en aanpassingen gedaan in het plan. Ook heeft

	ontwikkelaar toegezegd beperkingen op te nemen in erfdienstbaarheden. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. L. Proces; voor appellant is het niet duidelijk of het proces van bestemmingsplanwijziging gecombineerd is met een aanvraag voor een bouwvergunning. De website van de gemeente met vermelding van het traject verwijst naar de site 'ruimtelijke plannen' met vermelding van het plan nummer NL.IMRO.0342.BPSOE0058-0201. Op deze site staat echter een grote disclaimer dat de informatie niet volledig en mogelijk verouderd is. De disclaimer verwijst naar 'het Omgevingsloket' waarop vervolgens geen informatie over dit conceptbestemmingsplan te vinden is. Appellant is van mening dat de gemeente tekort schiet in haar informatieplicht en verzoeken om duidelijk referenties aan bronnen die compleet en actueel zijn. Reactie gemeente: In de bekendmaking via de Soester Courant, Gemeenteblad en de gemeentelijke website staat duidelijk aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' ter inzage wordt gelegd. Bij toepassing van de coördinatieregeling wordt het bestemmingsplan tezamen met de gecoördineerde omgevingsaanvraag ter inzage gelegd. Appellant had het ook kunnen navragen bij de gemeente. Op grond van het overgangsrecht blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing op bestemmingsplannen waarvan vóór 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage is gelegd, zoals het ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg17a'. Het oude recht is nog van toepassing en het plan wordt dan ook gepubliceerd op Ruimtelijkeplannen.nl. Het argument van appellant dat de gemeente tekort schiet in haar informatieplicht treft geen doel. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. M. Nakoming bestaande toezeggingen projectontwikkelaar; Reactie gemeente: De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan, waaronder het bepalen van de goot- en bouwhoogten van woningen, ligt exclusief bij de gemeenteraad. Een ontwikkelaar kan geen toezeggingen doen namens de gemeenteraad en om die reden hebben de uitspraken van de ontwikkelaar in bestuursrechtelijke zin geen juridische waarde. Dat opgemerkt hebbende: in het kader van het participatietraject heeft ontwikkelaar aan de omwonenden toegezegd dat de woningen een lessenaarsdak krijgen met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. De woningen zijn van een positief advies voorzien van de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK. De aangegeven goot- en nokhoogte neemt de gemeente over. De overige toezeggingen van ontwikkelaar liggen meer in de uitvoering (omgevingsaanvraag c.q. civielrechtelijk) en kunnen bestemmingsplan technisch niet geregeld worden. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
04.	A. De woning op perceel 4 staat te dicht op de erfgrans van appellant; Reactie gemeente: De afstand van de woning tot aan de erfgrans van appellant bedraagt 2 meter. Zie ook bijlage 1. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. B. Onduidelijke maatvoering van de woningen op de tekening; Reactie gemeente: De woningen krijgen een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. Dit is een stuk lager dan de gemiddelde eengezinswoning met 2 lagen en een kap. Zie ook bijlage 1. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

C. Het geluid dat de beoogde luchtwarmtepompen zullen produceren is bij voorbaat onaanvaardbaar;

Reactie gemeente:

Het overgrote deel van nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd met een luchtwarmtepomp. Ook gaan steeds meer bestaande woningen over op de luchtwarmtepomp. Dat hierbij enig geluid wordt geproduceerd is inherent aan het systeem en kan niet volledig worden voorkomen, maar zal altijd binnen de toegestane norm blijven. Daarnaast zal ontwikkelaar zorgdragen voor een opstelling van de buitenunit, zodanig dat zowel rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting voor bewoner als omwonende. De buitenunit van de luchtwarmtepomp zal in geen geval bij uw erf grens in de buurt komen. De units worden geplaatst aan de voorzijde van de woning, dus niet bij de achtertuinen. Het geluidsniveau dient te voldoen aan het bouwbesluit en de daaraan gekoppelde normen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

D. Waardevermindering van mijn woning;

Reactie gemeente:

In eventuele waardevermindering van de woningen van appellant ten gevolge van de voorziene ontwikkeling wordt voorzien in de Wet ruimtelijke ordening door een specifieke regeling voor planschade. Gedurende 5 jaar vanaf datum onherroepelijkheid bestaat de mogelijkheid van deze regeling gebruik te maken door het indienen van een planschadeclaim.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

E. Ivm schending privacy, komen er ramen die uitkijken op mijn tuin/woning?

Reactie gemeente:

Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt artikel 5:50 van het burgerlijk wetboek dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. De afstand van de betreffende woning grenzend aan de erf grens van appellant bedraagt 2 meter. Daarnaast krijgen de woningen een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. Zie ook bijlage 1. Dit is een stuk lager dan de gemiddelde eengezinswoning met 2 lagen en een kap. Het bouwplan is zo ontworpen dat er vanaf de 1e verdieping nauwelijks inkijk is naar de omliggende percelen. In het kader van het participatietraject is door ontwikkelaar aan appellanten toegezegd dat notarieel zal worden vastgelegd dat de bewoners en toekomstige bewoners geen dakkapel aan de achterzijde van de woning mag plaatsen. Op deze manier wordt de privacy voor de omwonenden gewaarborgd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

F. Wat is de juiste hoogte van de woning op mijn tuin;

Reactie gemeente:

De woningen krijgen een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 6,75 meter, aflopend naar 3,2 meter. Zie ook bijlage 1.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

G. Bij nieuwbouw van de appartementen op het Seminariehof is door de gemeente de toezegging gedaan dat op het Menning terrein 3 woningen zouden komen;

Reactie gemeente:

In het dossier Seminariehof is niks te vinden over een toezegging van de gemeente.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

H. Onvoldoende parkeerruimte en verkeersdrukte Schoutenkampweg;

Reactie gemeente:

Op het perceel worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn toegankelijk vanaf de Schoutenkampweg. Met deze parkeerplaatsen voldoet het plan aan de vereiste parkeernorm. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling geen aanvullend tekort aan parkeerplaatsen tot gevolg mag hebben. Met de parkeerplaatsen op eigen terrein wordt hier aan voldaan. Conform art. 3.4 van de parkeernorm hoeft bij een ontwikkeling de bestaande parkeerdruk op het openbaar gebied niet verkleind te worden. Het is opportuun te verwachten dat dit op een binnenstedelijke verdichtingslocatie opgelost kan worden.

Door het toevoegen van vier vrijstaande woningen zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving maar zeer beperkt toenemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor vrijstaande woningen in de 'rest bebouwde kom' in matig stedelijk gebied uitgegaan dient te worden van 7,4 tot 8,2 motorvoertuigen per woning per etmaal. Deze verkeerstoename is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersafwikkeling in de niet zal verslechteren door deze ontwikkeling.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft 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
	n.v.t.	n.v.t.