

Nota van zienswijzen

Albert Cuyplaan 198

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen	3
3. Overzicht van wijzigingen	10
Bijlage 1 – Omgeving met verschillende hoogten	11
Bijlage 2 – Schaduwstudie	12
Bijlage 3 – Bomenvoorstel.....	13
Bijlage 4 – Overlegmomenten 2023	14

1. Inleiding

Vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Albert Cuyplaan 198 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel van de Albert Cuyplaan 198 (voormalig pand KPN). Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij vijf zienswijzen 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 de volgende zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01			6538 SZ	Nijmegen
02			3764 TR	Soest
03			3764 TR	Soest
04			3764 TW	Soest
05			3764 TR	Soest

De zienswijzen zijn 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.

Nr.	ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze: 1. Het complex wordt heel hoog. Cliënt wordt geconfronteerd met een meer dan 20 meter breed en zo'n 16,5 meter hoog gebouw. 2. Aantasting uitzicht. Het (vrije) uitzicht dat cliënt nu heeft, zal visueel ontsierd en weggenomen worden. 3. Inkijk door vensters en balkon. Over een breedte van meer dan 20 meter en op verschillende verdiepingen zal cliënt geconfronteerd worden met vensters en balkons die direct inkijk en uitzicht bieden op de achtertuin en woon- en slaapvertrekken. 4. Intensivering gebruik. Het wijzigen van de huidige situatie leidt tot een enorme rigoureuze intensivering en verzwaring van het gebruik van het perceel. 5. Parkeerterrein achterzijde. Het terrein dat direct grenst aan het perceel van cliënt komt een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen. Dit kan hinder / overlast veroorzaken. Dit door lichtoverlast in de avond, geluidsoverlast en gezondheidsproblemen door de uitlaatgassen. Daarbij zal het gebruik van het parkeerterrein ook gepaard gaan met gepraat en wellicht muziek van bewoners en bezoekers. 6. Privacy en rustig woongenot. Het bestemmingsplan leidt tot een enorme aantasting van de privacy en het rustig woongenot van cliënt. 7. Waardevermindering. Een dergelijk groot en hoog appartementencomplex met de aanverwante nadelige gevolgen zullen de waarde van cliënt ernstig en negatief beïnvloeden. 8. Gelet op de grote negatieve impact van het plan is het verzoek van cliënt om geen verdere medewerking te verlenen aan het plan en niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp. Reactie gemeente: 1. Het complex wordt hoger dan het bestaande gebouw met een breedte van inderdaad ongeveer 20 meter en een hoogte van maximaal 16 meter. Het vorige gebouw was maximaal 6 meter hoog. De hoogte van het gebouw sluit aan bij hoogte van de naastgelegen gebouwen aan de Albert Cuyplaan 198B (maximaal 16 meter) en het appartementengebouw op de hoek van de Dalweg en Albert Cuyplaan (maximaal 18 meter). Aan de overkant van de Albert Cuyplaan liggen appartementengebouwen van maximaal 14 meter hoog. De maximale hoogte van 16 meter past daarmee in het stedenbouwkundige plaatje van de hoogte van gebouwen in de directe omgeving. Zie daarvoor bijlage 1 waar de hoogte van de gebouwen in de omgeving is aangegeven. Stedenbouwkundig past het gebouw ook in de ritmering van losse gebouwen aan de zuidkant van de Albert Cuyplaan. Deze losse posities van gebouwen is een tegenhanger van het stempelpatroon van de gebouwen aan de noordzijde van de Albert Cuyplaan. Zie verder ook paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 in de toelichting van het bestemmingsplan waar het wonen als functie wordt onderbouwd. 2. We begrijpen dat uw client het niet prettig vindt dat het uitzicht wijzigt. Echter bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Door ruimtelijke ontwikkelingen kan de omgeving wijzigen, zeker in een stedelijke omgeving als deze. Er vinden meerdere ruimtelijke ontwikkelingen plaats in deze omgeving voor woningbouw, aangezien dit een maatschappelijk belang treft. In dit geval komt er een hoger gebouw terug op de plaats waar een gebouw staat. Het gewijzigde uitzicht is echter niet zodanig dat de bestaande woningen niet meer leefbaar zouden worden. Er blijft voldoende ruimte over, mede gelet op de schaduwstudie (bijlage 2). Eerder is geen schaduwstudie uitgevoerd, omdat dat gebruikelijk is vanaf 25 meter hoogte. Uit deze alsnog uitgevoerde schaduwstudie blijkt dat er minimale schaduwwerking is voor de Haagwinde 1-7, maar alleen in de vroege ochtend in de wintermaanden (oktober-maart). In de zomerperiode (eind maart-oktober) is er extra schaduwwerking op de achtergevels van Haagwinde 9-15. Dit

	is slechts in de vroege ochtend tot ongeveer 8:30. Daarmee is de impact van de schaduwwerking op de leefbaarheid van de woningen minimaal en verwaarloosbaar. 3. Er kan meer inzicht in de tuinen zijn door balkons van het toekomstige complex. Zoals blijkt uit voorgaande punten wijzigt de toekomstige situatie. Echter, het gebouw past in de stedenbouwkundige structuur en hoogten van gebouwen in de omgeving. Tussen het nieuwe gebouw en het meest dichtbijzijnde gebouw aan de Haagwinde zit ongeveer 30 meter. Dit is, zeker in een stedelijke omgeving, ten aanzien van de privacy een redelijke afstand. Het nieuwe complex verschuift daarbij ongeveer 17 meter naar achteren. De invloed van het plan op de privacy is gelet op bovenstaande niet onaanvaardbaar. Daarbij is in de schaduwstudie (zie bijlage 2) aan het einde van het document een ruimtelijk inzicht gegeven in het toekomstig groen. In bijlage 3 (bomenvoorstel) is voor de Haagwinde 15 tot en met 23 en het uitvaartcentrum een inzicht gegeven in het groen. De ontwikkelaar plaats op eigen grond en kosten leibomen en zuilvormige bomen voor de afscherming tussen woningen en het toekomstige complex. Met de bewoners van de Haagwinde 15 tot en met 23 en het uitvaartcentrum is door de ontwikkelaar persoonlijk gesproken over groen en de afscherming hiervan ten aanzien van het gebouw. Zie daarvoor bijlage 4 met de overlegmomenten. Dit zorgt voor een vermindering van de inzicht van het toekomstig complex en een toename van het groen. Deze gesprekken zijn in februari en december 2023 geweest, waarbij in december 2023 een voorstel voor de inpassing met bomen is gemaak door de ontwikkelaar. 4. Het gebruik wijzigt van een bestemming Bedrijf met als functieaanduiding nutsvoorziening naar een bestemming Wonen. De bestemming Wonen past in de omgeving. De omgeving is hoofdzakelijk opgebouwd uit woningen, groen en verkeer. Daarbij past het in de omgeving door vergelijkbare complexen voor wonen. Er is geen sprake van een zware intensivering die niet zou passen in relatie tot de omgeving. 5. Bij het gebruik voor wonen horen activiteiten die daarmee samenhangen. Dit zijn auto's, stemgeluiden, fietsen en dergelijke. Bij de eerdere beantwoording van bovenstaande punten is aangegeven waarom het complex voor wonen passend is. Bijbehorende activiteiten, zoals auto's fietsen en stemgeluiden, zijn meegenomen in die afweging. Deze activiteiten passen en horen bij een woonomgeving en is niet wezenlijk anders dan bestaande activiteiten die horen bij de huidige wegen en parkeerplaatsen in de omgeving. 6. Zie de beantwoording van punten 1 tot en met 5. 7. Het toekomstig complex voor wonen past zoals gezegd in de omgeving en stedenbouwkundige structuur. Mocht er al sprake zijn van waardevermindering, dan zal dat van kleine aard zijn. Dit heeft dan een zeer kleine impact op het plan wat betreft financiën. De haalbaarheid van het plan komt daardoor niet in het geding. Kortom, de mogelijke waardevermindering is niet dusdanig dat daaraan een groter gewicht aan toegekend had moeten worden. Zie verder ook hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan over de financieel economische uitvoerbaarheid. 8. Zie de beantwoording van de punten 1 tot en met 7. Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
NR	ZIENSWIJZE
2.	Zienswijze: 1. De bouwhoogte van dit project grenzend aan laagbouw is veel te massief en te hoog. 2. Er treedt veel verlies van daglicht op in de bestaande woningen. 3. Er is groot verlies van privacy door veel balkons met zicht in bestaande woningen.

4. Er zal lichtoverlast zijn als 's avonds de bewoners hun huiskamer verlichten.
5. In de zomer is er geluidsoverlast van bewoners die op de balkons verblijven.
6. Er ontstaat veel overlast van geluid en stank van uitlaatgassen door de aanleg van parkeerplaatsen direct grenzend aan de achtertuin.
7. De aangegeven verkeersgeneratie per etmaal verveelvoudigt. Het aangegeven aantal verkeersbewegingen van de huidige situatie is totaal niet in overeenstemming met de berekening van de gemeente. Er zijn de laatste jaren maar een klein aantal verkeersbewegingen op het perceel.
8. Er is in Soest geen flat van 5 hoog te vinden die zo dichtbij de achtergevel van een woonhuis staat.
9. Er zal een aanzienlijke waardevermindering van de woning plaatsvinden.

Reactie gemeente:

1. Zie de reactie onder 1 van zienswijze 1.
2. Zie de reactie onder 2 van zienswijze 1.
3. Zie de reactie onder 1 tot en met 3 van zienswijze 1. Ter aanvulling. De afstand tussen het bouwvlak voor het toekomstig gebouw en de dichtsbijzijnde achtergevel van een woning aan de Haagwinde is ongeveer 30 meter. Onder punt 1 van zienswijze 1 is al beschreven dat het toekomstig gebouw past in de stedenbouwkundige omgeving. Met 30 meter is er een hele redelijke afstand ten aanzien van de bestaande woning. Ter vergelijking; het appartementencomplex op de hoek van de Dalweg en de Albert Cuyplaan is hoger en ligt op iets kortere afstand van de dichtsbijzijnde woning aan de Haagwinde.
4. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1
5. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1.
6. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1.
7. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1.
8. Het pand van KPN betreft een gebouw met een technische functie waarbij er een minimale bezetting is van personeel. Echter moeten we uitgaan van de functie die er zit en niet of de functie al dan niet in gebruik is. Daarbij gaat het er vooral om of de nieuwe functie met parkeerplaatsen en verkeersbewegingen past op deze plek in de omgeving. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.4.2. onderbouwd. Zowel qua parkeerplaatsen als verkeersgeneratie past deze ontwikkeling en zijn er geen belemmeringen.
9. Zie de reactie onder 7 van zienswijze 1.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

NR.	ZIENSWIJZE
3.	Zienswijze: 1. Het appartementengebouw overschrijdt de hoogte uit het bestemmingsplan van 6 meter voor nutsvoorzieningen enorm. De hoogte is ongeveer 20 meter. Met dit hoge gebouw verdwijnt voldoende daglicht en is veel langer een lamp nodig dan normaal. 2. De hoogte van het gebouw in relatie tot de woningen op de Haagwinde is het zeker dat de bovenste verdieping van het gebouw als je de lijn doortrekt naar de eerste verdieping van de woning boven de boom uitkomt en in de slaapkamers kan kijken. Dat is niet wenselijk. 3. Er komt een kanteleneffect als aangezicht. Het gebouw aan de Albert Cuyplaan 198b is 4 verdiepingen, dit plan betreft 5 verdiepingen, daarnaast het rouwcentrum en verderop een gebouw met 6 verdiepingen. De tegenoverliggende gebouwen aan de Rubenslaan zijn maar 3 verdiepingen. 4. Qua verstedelijking krijgt Soest op deze manier een stadse uitstraling. Op lege plekken moet groen wijken voor gebouwen en hoogbouw. Is dat wenselijk? Reactie gemeente: 1. Zie de reactie onder 1 en 2 van zienswijze 1. 2. Zie de reactie onder 1 tot en met 3 van zienswijze 1. 3. Dit toekomstig gebouw van de Albert Cuyplaan 198 en het toekomstig gebouw ten oosten hiervan aan de Albert Cuyplaan 198b zijn beiden maximaal 16 meter. Andere bebouwing in de omgeving is soms iets hoger en soms iets lager. Dit past in het stedenbouwkundige plaatje; op dit moment staan er ook gebouwen van verschillende hoogten en dat blijft zo in de toekomst. Zie verder de reactie onder 1 van zienswijze 1. 4. Op de huidige plek staat een gebouw. Hiervoor in de plaats komt een nieuw gebouw terug. De bestaande footprint is ongeveer 550m² en er komt een footprint terug van 450m². Het is geen groene of lege plek die geheel nieuw wordt bebouwd. Deze plek omvormen naar groen voegt niet een functioneel stuk groen toe. Het vormt geen verbinding met andere groene delen. Het gebouw past in de stedenbouwkundige omgeving. Zie verder de reactie onder 1 van zienswijze 1. Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

NR.	ZIENSWIJZE
4.	Zienswijze: 1. De bouwhoogte van dit project is veel te hoog. 2. Er treedt veel verlies van daglicht op.

	3. Er is groot verlies van privacy door veel balkons met zicht in mijn woning. 4. Er zal lichtoverlast zijn als 's avonds de bewoners hun huiskamer verlichten. 5. In de zomer is er geluidsoverlast van bewoners die op de balkons verblijven. 6. Er ontstaat veel overlast van geluid en stank van uitlaatgassen door de aanleg van parkeerplaatsen direct grenzend aan de achtertuin. 7. De aangegeven verkeersgeneratie per etmaal verveelvoudigt. 8. Er zal een aanzienlijke waardevermindering van de woning plaatsvinden. 9. Er is in Soest geen flat van 5 hoog te vinden die zo dichtbij de achtergevel van een woonhuis staat. Reactie gemeente: 1. Zie de reactie onder 1 van zienswijze 1. 2. Zie de reactie onder 2 van zienswijze 1. 3. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1. 4. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1. 5. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1. 6. Zie de reactie onder 1 tot en met 5 van zienswijze 1. 7. Zie de reactie onder 7 van zienswijze 2. 8. Zie de reactie onder 7 van zienswijze 1. 9. Zie de reactie onder 8 van zienswijze 2. Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Nr.	ZIENSWIJZE
5.	Zienswijze: 1. De voorgestelde hoogte van 16 meter is door het verschil in maaiveld vanaf de Haagwinde gezien 17 meter en een verdrievoudiging van de huidige hoogte en daardoor een zeer grote inbreuk op het woongenot op een groot deel van de bewoners van de Haagwinde en Albert Cuyplaan. 2. De afstand van het beoogde pand tot de woningen is zeer kort. Ter vergelijking is de afstand tussen de flats op de Weegbreestraat en de woningen op de Nieuweweg groter en worden gescheiden door een grote haag bomen. Zo ook bij de flats aan het zuidelijk deel van de Dalweg en de woningen aan de Klarwaterweg. 3. Het voorgestelde pand past niet in de omgeving door - De wijk is een mix van laagbouw en flats, waarbij de flats er in 2 fases zijn neergezet - Het pand staat in een deel van de wijk met bijna alleen laagbouw

	- De hoogbouw in de wijk is zo ontworpen dat de zichtlijnen van de woningen en appartementen zodanig zijn dat er geen of minimale inkijk is. Ook is er voldoende groen om de gebouwen. Dit pand heeft dat niet. - Het voorgestelde pand staat net buiten het Dalweg gebied. Dit is juist gekozen voor ruimte, groen en een dorps karakter. Het houdt geen pas om net daarbuiten voor een tegenovergestelde weg te kiezen. 4. Afbeelding 7 is misleidend. Het zou moeten aangeven dat de bewoners van de Haagwinde het nieuwe pand niet zouden kunnen zien, maar gaat uit van een groen volgroeide boom en een bewoner van de Haagwinde die midden in zijn tuin staat. Staat deze bewoner in zijn woon- of slaapkamer dat zijn de bovenste 2 tot 3 woonlagen van het pand goed zichtbaar. 5. De huidige verkeerssituatie is zeer anders dan in het plan wordt voorgesteld. Het aantal verkeersbewegingen wordt in het plan met een factor 30 overdreven wat in de praktijk zal betekenen dat de verkeersdruk bij uitvoer met een factor 30 zal toenemen. Dit zal de verkeersveiligheid en doorstroming zeer nadelig beïnvloeden. 6. Door de bouw van het pand zal er opnieuw een groenstrook bij de burens (Albert Cuyplaan 196) moeten verdwijnen wat na de kap van 10 bomen voor de uitbreiding van nummer 196 betekent dat de groene oase die er nu was totaal verdwenen is. 7. Door de hoogte en locatie van het pand zal er, zeker in de winter, veel minder zonlicht zijn in de achtertuin en de woon- en slaapkamer. In het plan wordt een berekening gemaakt op 21 september, maar niet op 21 december wanneer de nadelige effecten het grootst zijn. Op dit moment is het gebrek aan zonlicht al nadelig voor het daglicht in de woning en zonlicht in de tuin. Met de bouw van dit pand zal waarschijnlijk in de winter totaal geen direct zonlicht meer in mijn woning komen. Reactie gemeente: 1. Zie de reactie onder 1 van zienswijze 1. Ter aanvulling. Op de website 'Actueel Hoogtebestand Nederland' is te zien dat de hoogte van het perceel van de Albert Cuyplaan 198 en van de woningen aan de Haagwinde min of meer vergelijkbaar zijn met een hoogte van 16,5 meter. 2. Zie de reactie onder 8 van zienswijze 2. Ter aanvulling voor de voorbeelden. Voor de locaties die worden aangegeven is de afstand vergelijkbaar of zelfs kleiner. De afstanden zitten tussen de 20 en 30 meter in. 3. Zie de reactie onder 1 t/m 3 van zienswijze 1. 4. Zie de reactie onder 3 van zienswijze 1. Ter aanvulling. Afbeelding 7 (van de toelichting) is een schets doorsnede en geeft een beeld weer van de situatie. 5. Zie de reactie onder 7 van zienswijze 2. 6. Het groen en de bomen zijn onderzocht beantwoord in paragraaf 3.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt verwezen naar een bomenonderzoek; een bomeneffectanalyse. Hier is beschreven en verantwoord dat er bomen weggaan en ter compensatie groenstroken
--	--

	terugkomen waarin bomen geplant worden. Hoe dat eruit ziet staat in paragraaf 2.4.1 en in bijlage 3 (bomenvoorstel) van deze zienswijzennota. 7. Zie de reactie onder 2 van zienswijze 1. Ter aanvulling. In bijlage 2 (Schaduwstudie) die bij deze Nota van zienswijzen zit zijn ook de wintermaanden meegenomen. Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
--	--

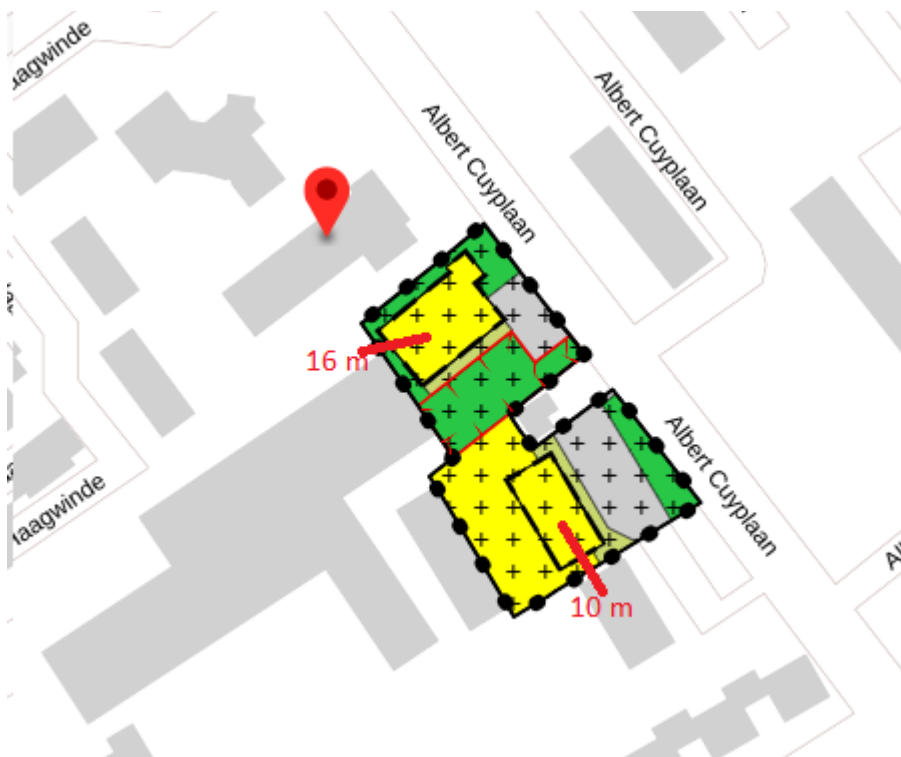
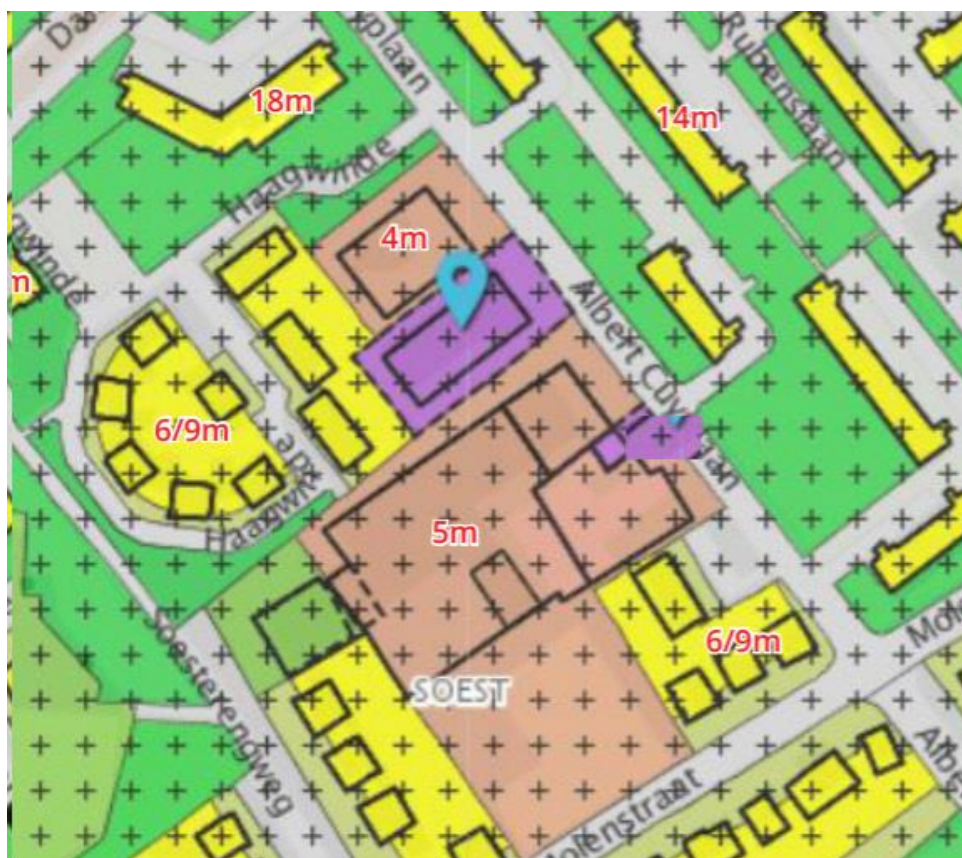
De gemeenteraad heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden besproken, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling en besluitvorming zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

3. Overzicht van wijzigingen

De vijf zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn geen voorgestelde wijzigingen.

Bijlage 1 – Omgeving met verschillende hoogten

Het gebouw direct ten oosten van de Albert Cuyplaan 198 is extra uitgelicht in onderstaande tweede figuur. Dit betreft de Albert Cuyplaan 198b. Die stond nog niet ingetekend op het eerste onderstaande figuur.



Bijlage 2 – Schaduwstudie

Extern document.

Bijlage 3 – Bomenvoorstel

Extern document.

Bijlage 4 – Overlegmomenten 2023

Extern document.