

# Nota van zienswijze

## *Bestemmingsplan Ganzetrek 20a*

Afdeling Ruimte  
20 december 2022

## **Inhoudsopgave**

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2. Zienswijzen .....</b> | <b>4</b> |

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ganzetrek 20a' heeft van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 ter inzage gelegen.

Het plan betreft de bouw een vrijstaande woning tussen Ganzetrek 20 en 22. Het perceel heeft in het vigerende wijzigingsplan Ganzetrek weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak op dit deel van de verbeelding aangegeven. Met dit bestemmingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd en een extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Ganzetrek 20a' kenbaar maken. In totaal is er een (1) schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is 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. Zienswijze

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een zienswijze ontvangen:

| Nr. | Adres        | Postcode | Plaats |
|-----|--------------|----------|--------|
| 01  | Ganzetrek 53 | 3766XD   | Soest  |

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota opgenomen en van een reactie voorzien. Er worden 8 punten ingebracht. 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. | <p><i>Indieners (Ganzetrek 53) hebben bezwaar tegen de plannen om hier , Ganzetrek 20a, een woning te bouwen</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b><br/>De zienswijze is ingediend binnen de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingplan. Hierdoor is de zienswijze ontvankelijk.</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 02. | <p><i>De situering van de woning zorgt voor hinder in de vorm weinig zonlicht en privacy in de tuin van de woning Ganzetrek 53.</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b><br/>Het ontwerpbestemmingsplan voor deze extra woning past binnen de omgeving. Qua situering en bouwmassa is aansluiting gezocht bij de maatvoeringen die zijn vastgesteld bij het wijzigingsplan voor de 3 overige woningen.<br/>De woning zorgvuldig is ingepast in het bestaande stedelijk weefsel. Het perceel vormt in de huidige situatie echter als onbebouwd en onbenut stuk grond te midden van woningen een onlogisch hiaat in de invulling van het bebouwingscluster. Een woning die in afmetingen en bouwmassa aansluit op de aangrenzende en omliggende bebouwing is hier dan ook prima denkbaar. Wat betreft de situering sluit de woning aan op het getrapte ritme van de naastgelegen volumes en wordt er een grote voortuin gerealiseerd in aansluiting op het bestaande beeld aan de Ganzetrek. De woning zal daardoor niet te dominant in het straatbeeld overkomen en hier passend op aansluiten.</p> <p>Wat betreft zonlicht en privacy kunnen wij het volgende concluderen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de woning op voldoende afstand ligt zodat de privacy niet wordt geschaad.</li><li>- dat de hinder qua zonlicht zeer beperkt is en dat het valt onder het normaal maatschappelijk risico. Eventuele planschade is geborgd in een planschadeovereenkomst. Indieners van het bezwaar kunnen te allen tijde een verzoek tot planschade indienen.</li></ul> <p>Middels ambtelijke ondersteuning is er een gesprek ingepland (12 september 2022) met de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijze. Hierin hebben partijen afgesproken de ingediende zienswijze samen te bespreken om de zorgen eventueel weg te nemen.<br/>Hierop hebben wij op 30 september jl. een e-mail ontvangen van de indieners van de zienswijze. Partijen hebben middels shadowcalculator.eu de zonstand berekent. Vanuit de indieners van de</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>zienswijze is aangegeven zich te kunnen vinden in de genoemde peil en hoogte van de woning. Deze mail</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 03. | <p><i>De initiatiefnemer heeft de indieners van het bezwaar nooit ingelicht over de plannen. Indien zij zouden weten dat er op deze locatie een woning gebouwd zou worden, hadden zij de woning Ganzetrek 53 nooit gekocht. De woning is recentelijk aangeschaft.</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b></p> <p>Kort aangeven geschiedenis<br/>De initiatiefnemers hebben middels de participatieavond d.d. 7 juli 2021 de omgeving geïnformeerd over de ontwikkeling op het perceel van Ganzetrek 20a. Op het participatieverslag is op te merken dat de indieners van de zienswijze afwezig zijn geweest.<br/>Tijdens de bijeenkomst, die door veel omwonenden &amp; Sander van Nieuwenhuizen (gemeente Soest) is bezocht, zijn bevindingen met elkaar uitgewisseld. Dit brengt een goed beeld hoe de omwonenden over het plan denken. Een aantal belanghebbenden die niet aanwezig konden zijn, hebben via e-mail zijn en/of haar bevindingen gedeeld.</p> <p><b>Korte toelichting over verslag participatieavond</b></p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 04. | <p><i>De bezwaren van de indieners zijn niet meegenomen in een participatieverslag/bijeenkomst.</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b></p> <p>Participatie heeft plaatsgevonden rondom het oorspronkelijke principeverzoek ( 7 juli 2021). N.a.v. de participatie is de inrichtingstekening/situering destijds aangepast. De indieners van de zienswijze hebben het verzoek gehad om aan te sluiten bij de participatiebijeenkomst. Uit het participatieverslag is op te merken dat 19 omwonenden zijn uitgenodigd en 15 daarvan zijn opgedaagd. De indieners van de zienswijze hebben zich hiervoor afgemeld en hebben middels de mail hun bezwaren geuit.<br/>Uit de aangeleverde participatie kunnen we concluderen dat de meeste omwonenden de woning meer naar de straat willen hebben. Redenen zijn o.a. meer privacy voor achterliggende woningen en om het straatbeeld af te maken. Initiatiefnemers hebben gehoor gegeven aan deze opmerkingen van de meerderheid van de omwonenden.</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                            |
| 05. | <p><i>De voornaamste hinder ligt aan de vorm en situering van de woning.</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b></p> <p>Zie antwoord 2.</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 06. | <p><i>In het ontwerpbestemmingsplan wordt het voorgestelde woonhuis dicht tegen voorkant van het perceel geplaatst, en dus steeds dicht tegen onze tuin, wat voor ons veel minder privacy en zon zou</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><i>betekenen. Hiervoor worden stukken aangeleverd met betrekking tot de zonstand, zie bijlage 1.</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b></p> <p>Op dit punt hebben partijen nader met elkaar gesproken en met de shadowcalculator.eu opnieuw naar de zonstand gekeken en berekent. Hierop hebben wij van de indieners van de zienswijze bevestiging ontvangen dat zij akkoord zijn.</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 07. | <p><i>De hoogte van 9,5 meter voor de woning is hierdoor te hoog. Voorgesteld wordt max. 2 woonlagen en meer afstand tot tuin.</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b></p> <p>Zie antwoord 2.</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 08. | <p><i>Onduidelijk hoe peil is opgenomen.</i></p> <p><b>Reactie gemeente:</b></p> <p>In het bestemmingsplan is deze terug te vinden onder de begrippenlijst.</p> <p>1.43 peil:</p> <p>a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter;</p> <p>b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
|     | <p><u>Conclusie</u><br/><b><i>De naar voren gebrachte punten in de zienswijze geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd voor te leggen aan de gemeenteraad.</i></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Bijlage 1: ingediende zienswijze**

**Bijlage 2: vervolg e-mail d.d. 30 september**