



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Van Angerenstraat 2-32 Soesterberg

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Zaaknr.:

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van de wijzigingen.....	7

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Angerenstraat 2-32 Soesterberg' heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling die het kader biedt voor de bouw van een complex van 37 appartementen.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Van Angerenstraat 2-32 Soesterberg' kenbaar maken. In totaal zijn er vijf schriftelijke 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			XXXXX	XXXXX
02			XXXXX	XXXXX
03			XXXXX	XXXXX
04			XXXXX	XXXXX
05			XXXXX	XXXXX

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. <i>Wij zijn meerdere keren met Portaal in gesprek gegaan voor mogelijkheden om de hinder te verminderen. Het antwoord was hierop stellig dat er geen enkele wijziging mogelijk zou zijn, dit naar zeggen om financiële redenen. Wij hebben met name bezwaar tegen de voorgestelde hoogte van 4 verdiepingen en de bouw langs de Professor Lorentzlaan. Dat de huidige woningen vervangen moeten worden begrijpen en ondersteunen we. Echter momenteel zijn er 16 woningen met 2 bouwlagen en een kap. In het voorgestelde plan gaat het om 37 appartementen met in totaal 4 bouwlagen;</i> Reactie gemeente: Op basis van bevolkingsprognoses is er een bouwopgave om woningen toe te voegen. Daarbij dient de bouwopgave vooral plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied en niet daarbuiten. Om dit mogelijk te maken is het nodig om woningen te bouwen op al bebouwde terreinen. Om tot meer woningen te komen moeten keuzes gemaakt worden. Uitgangspunt daarbij is een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woningbehoefte, financieel haalbaar is en past in de context. Portaal heeft in gesprekken met appellant gezocht om de hinder te verminderen zonder te grote consequenties in de vorm van afname van het aantal woningen. Mede om deze hinder te beperken is ervoor gekozen geen balkons te plaatsen op de kopse kant van de L-vorm en deze woningen volledig te oriënteren op de Professor Lorentzlaan. De voorgenomen sociale woningbouw aan de Van Angerenstraat voorziet in de behoefte binnen de reeds genoemde kaders. Daarbij is sprake van een modern gebouwencomplex dat past op deze locatie. De hoogte neemt toe ten aanzien van de duplexwoningen, maar niet op stedenbouwkundig onverantwoorde wijze. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte maar acceptabele verhoging van het gebouw, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw uit. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. B. <i>Ons huis wordt hierdoor omringt en overschaduwd door (sociale) woningbouw, met daarmee bijbehorende overlast in activiteit, geluid en waardevermindering van onze koopwoning. En waar wij nu zo goed als geen inkijk hebben, krijgen we dadelijk minstens 20 appartementen die recht onze tuin en woning inkijken. Vooral vanuit de 3de en 4de verdieping en de appartementen op Prof. Lorentzlaan. Dan is er nog de overlast van parkeren</i> Reactie gemeente: In de huidige situatie zijn reeds woningen en tuinen gesitueerd op de locatie van de herontwikkeling. Voor zover sprake zal zijn van overlast, zal dat het gevolg zijn van activiteiten van bewoners en niet direct een gevolg van de ontwikkeling zelf. Uiteraard gaan bouwactiviteiten wel gepaard met enige overlast, doch gestreefd wordt deze zo beperkt mogelijk te houden en dit is ook iets van tijdelijke aard. Voor wat betreft de schaduwwerking heeft Portaal een bezonningsstudie laten uitvoeren. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. De gemeente kan bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm: 1. De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden).

	2. De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden). De bezonningstudie is uitgevoerd op basis van de strengere TNO norm. Bij de studie zijn een tweetal punten maatgevend, te weten de peildata 21 januari en 22 november. De studie wijst uit dat op 21 januari voor de gestelde tijdsduur van 3 uur rond het middaguur (10:15 uur tot 13:54 uur) zonlicht op de gevel valt. De studie wijst uit dat op 22 november voor de gestelde tijdsduur van 3 uur rond het middaguur (9:51 uur tot 13:30 uur) zonlicht op de gevel valt. Aanvullend heeft Portaal onderzoek gedaan op tijden en data buiten deze peildata. Hieruit blijkt dat enkel op het peilmoment van 22 november een verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie valt waar te nemen. De bezonningstudie Rademakerstraat is als bijlage I opgenomen. Gesteld wordt dat minstens 20 woningen op de 3e en 4e verdieping inkijk in de tuin en woning geven. De afstand tot de tuin van appellant is vanaf de noordgevel van de Van Angerenstraat circa 40 meter. De inkijk vanaf de woningen van de Van Angerenstraat is dan ook beperkt. De woningen aan de professor Lorentzlaan zijn georiënteerd op de professor Lorentzlaan. Dat wil zeggen dat de woonkamer-keuken aan die zijde gelegen is. Eén slaapkamer op de 3e verdieping is georiënteerd op het noorden in de richting van de Rademakerstraat. De ramen zijn in een kader geplaatst wat het zicht enigszins beperkt en het gebruik van slaapkamers is niet gericht op buiten. De afstand tot de tuin van appellant is vanaf de noordgevel van de Professor Lorentzlaan circa 23 meter. Binnen stedelijk gebied zijn de hiervoor genoemde afstanden, functies en hoogtes niet ongebruikelijk. Het voorliggende bestemmingsplan creëert daarmee geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving en de privacy. In eventuele waardevermindering 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 wat betreft de overlast van parkeren het volgende. Bij het nieuwbouwplan worden vrij toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd in het tussengebied. 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 hieraan voldaan. Conform paragraaf 3.4 van de gemeentelijke parkeernota 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. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
02.	A. Door de hoogte van de 3e en 4e woonlaag hebben we inkijk, en veel zonlicht verlies. Wat zeker in de wintermaanden consequenties heeft voor de opbrengst van de zonnepanelen. Tevens hebben we aan één zijde reeds een hoog gebouw (waardoor ook al zonlichtverlies), waardoor we "opgesloten" lijken te zitten. Reactie gemeente: Voor wat betreft inkijk in de tuin en woning en de schaduwwerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1B. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. B. En de uitbreiding van 16 naar 37 en de ongunstige herinrichting van het groen met een toename van het parkeerplaats tekort lijkt de gemeenschappelijke deler waardoor particulier wonen door sociale woningbouw lijkt te worden overschaduwd; Reactie gemeente: Op basis van bevolkingsprognoses is er een bouwopgave om woningen toe te voegen. Daarbij dient de bouwopgave vooral plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied en niet daarbuiten. Om dit mogelijk te maken is het nodig om woningen te bouwen op al bebouwde terreinen. Om tot meer woningen te komen moeten keuzes gemaakt worden. Uitgangspunt daarbij is een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woningbehoefte, financieel haalbaar is en past in de context. De voorgenomen sociale woningbouw aan de Van Angerenstraat voorziet in de behoefte binnen de reeds genoemde kaders. Daarbij is sprake van een modern gebouwencomplex dat past op deze locatie. De

	hoogte van het nieuwbouwplan neemt toe ten aanzien van de huidige duplexwoningen, maar niet op stedenbouwkundig onverantwoorde wijze. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte maar acceptabele verhoging van het gebouw, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw uit. Bij het nieuwbouwplan worden vrij toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd in het tussengebied. 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 paragraaf 3.4 van de gemeentelijke parkeernota 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. Daarnaast is aan de voorzijden van de bebouwing privaat groen in de vorm van tuinen behorende bij de begane grond woningen. Aan de achterzijde is een gezamenlijke tuin met groenvoorziening conform referentieproject Moerbessenberg, welke vrij toegankelijk is. Het totaal aan toegankelijk groen neemt toe ten opzichte van de bestaande situatie. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
03.	A. Momenteel kent Van Angerenstraat 2-32 een schuin dak, waarbij inkijk via de dakramen voorkomen wordt. In het huidige voorstel kijkt zowel de derde als vierde woonlaag van de galerij rechtstreeks uit op de privétuinen. Door de actuele bouweisen wordt bij herbouw van drie woonlagen elke woonlaag naar 2,6 meter opgehoogd, zodat herbouw al in ophoging resulteert. Reactie gemeente: De afstand tussen de bebouwing van de Van Angerenstraat en achtergelegen perceel is circa 24 meter en daarmee slechts 1 meter minder dan voorheen. De galerij dan wel de terug liggende slaapkamerramen zijn functies waarvan kortstondig gebruik gemaakt wordt dan wel verblijf niet gericht is naar buiten. Oriëntatie van de woningen is richting de Van Angerenstraat. De woningen aan de Professor Lorentzlaan zijn op een kortere afstand gelegen dan de woningen aan de Van Angerenstraat. Deze liggen op een afstand van minimaal 17 meter van achtergelegen perceel. De bebouwing is echter gesloten aan die zijde, de situering van de tussenliggende bebouwing van de Rademakerstraat heeft aan deze zijde tevens de rugzijde. Binnen stedelijk gebied zijn de hiervoor genoemde afstanden, functies en hoogte niet ongebruikelijk. Het voorliggende bouwplan creëert daarmee geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving en inbreuk op de privacy. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. B. Door vier hogere woonlagen na te streven torent het project over de particuliere huizen uit en overschaduwde de tuinen. De inkijk reikt dientengevolge tot ver in de privésfeer. Tevens wordt onttrekking van zonlicht bewerkstelligd. Met name in de tuinen alsmede op het dak van mijn aanheerigheid Rademakerstraat, dat zich eigent voor zonnepanelen om bv in de energiebehoefte van een elektrische auto te voorzien. Reactie gemeente: Op basis van bevolkingsprognoses is er een bouwopgave om woningen toe te voegen. Daarbij dient de bouwopgave vooral plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied en niet daarbuiten. Om dit mogelijk te maken is het nodig om woningen te bouwen op al bebouwde terreinen. Om tot meer woningen te komen moeten keuzes gemaakt worden. Uitgangspunt daarbij is een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woningbehoefte, financieel haalbaar is en past in de context. Portaal heeft naar oplossingen gezocht om de hinder te verminderen zonder te grote consequenties in de vorm van afname van het aantal woningen. Mede om deze hinder te beperken is ervoor gekozen geen balkons te plaatsen op de kopse kant van de L-vorm en deze woningen volledig te oriënteren op de Professor Lorentzlaan. De voorgenomen sociale woningbouw aan de Van Angerenstraat voorziet in de behoefte binnen de reeds genoemde kaders. Daarbij is sprake van een modern gebouwencomplex dat past op deze locatie. De hoogte van het nieuwbouwplan neemt toe ten aanzien van de huidige duplexwoningen, maar niet op stedenbouwkundig onverantwoorde wijze. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte maar acceptabele verhoging van het gebouw, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw uit.

	Voor wat betreft de schaduwwerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1B. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. C. <i>Met het uitbreidingsverzoek dmv woonvleugel aan de Prof. Lorentzlaan worden de bestaande achtertuinen door een besloten gemeenschappelijke leefruimte vervangen. Zo wordt het normale leef geluid tot aan de erfgrans verlegd. Daarbij voldoen de aangrenzende bouwwerken slechts aan de eisen van hun bouwjaar. Dus zelfs als er rustig aan een crossmotor wordt gesleuteld, valt geluidsoverlast te verwachten.</i> Reactie gemeente: In de bestaande situatie zijn tuinen, schuurtjes en een achterpad gelegen. In de bestaande situatie was het derhalve mogelijk dat de bron van normale leef geluiden tot aan de erfgrans konden staan. Het achtergelegen terrein van de nieuwbouw wordt niet afgesloten en openbaar toegankelijk. De erfafscheiding blijft behouden, aan de zijde van de nieuwbouw worden buitenbergingen geplaatst. Dit verbetert de situatie voor achtergelegen percelen juist. Geluidsoverlast in de nieuwe situatie is niet toenemend voorzien en op grond van de algemene huurvoorwaarden evenmin toegestaan. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. D. <i>Ook tijdens de sloop en de uitgebreide bouw valt overlast te verwachten met impact op bestaande activiteiten. Momenteel wordt de begane grond van mijn aanhorigheid Rademakerstraat verhuurt aan de GGD t.b.v. het consultatiebureau. In alle rust wordt de ontwikkeling, waaronder het gehoor, van ons dorpsgrut gemonitord. Huuropzegging tijdens of in aansluiting op periode van geluidsoverlast, verlies van recht van overpad of ontstane parkeerproblemen lijkt nu los te staan aan de toekenning van bouwuitbreiding. Hierover zijn geen afspraken vastgelegd en komt zo uitsluitend ten nadele van mij.</i> Reactie gemeente: De zorgen van appellant over de gevolgen van de bouwactiviteiten zijn reeds geuit tijdens het participatietraject. Portaal heeft daarbij te kennen gegeven voorafgaand aan de bouw in contact te treden met appellant teneinde te bezien of de overlast zo beperkt mogelijk kan worden gehouden. Inherent aan bouwactiviteiten, is wel enige mate van overlast. Alvorens het gesprek met appellant goed gevoerd kan worden, moet er voor Portaal meer duidelijkheid zijn over de planning etc. Dit is pas vast te stellen na de ruimtelijke ordeningsprocedures. Zodra hier duidelijkheid over is treedt Portaal nogmaals in overleg met appellant. Er wordt rekening gehouden met de huur en gebruikssituatie van zijn aanhorigheid Rademakerstraat. Portaal treedt zodra een feitelijke planning te maken is in gesprek met appellant om de huur en gebruikssituatie te bespreken. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. E. <i>Het plan voldoet weliswaar aan de vereiste parkeernorm, maar kan zo voorbij gaan het preexistente tekort. De verantwoordelijkheid van Portaal reikt niet verder dan aan de huidige insufficiënte eis van tien plekken te voldoen. De gehanteerde norm echter gestaafd op 2021 resulteert dientengevolge in een toenemend tekort met de inachtneming van substantiële landelijke groei van autobezit, die tevens bij de huurders te verwachten is. Momenteel wordt er al clandestien geparkeerd op mijn terrein. Melding en handhaving zal eerder in relationele complexiteiten resulteren dan in een verhoopte oplossing. Het ligt in de lijn der verwachting, dat als reactie toegangscontrole dmv barrières van het Drie Eiken terrein volgt. Mijn huidig gegund recht van overpad via de Van Angerenstraat tevens noodzakelijk voor de huidige verhuur zal dientengevolge risico lopen.</i> Reactie gemeente: Op het perceel worden vrij toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd op het achterliggende terrein. Deze zijn toegankelijk vanaf de Van Angerenstraat. Hiervoor wordt een eigen oprit aangelegd. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor de inrit van de Drie Eiken en/of zijn aanhorigheid Rademakerstraat. 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 hieraan voldaan. Conform paragraaf 3.4 van de gemeentelijke parkeernota 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. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. F. In het voorstel wordt geconcludeerd dat het toevoegen van 21 sociale huurappartementen passend is binnen de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in de gemeente Soest. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Sinds 2013 is Soesterberg met 1.290 inwoners 21% gegroeid. Zodoende wordt deze oneigenlijke conclusie getrokken door Rupsje Nooitgenoeg. Het betreft een honoreringsverzoek van een onverzadigbare vraag, die na langdurig falend beleid tot onze nationale wooncrisis leidde. Derhalve is deze conclusie na de explosieve groei van 21% in 10 jaar indicatief voor het onbegrensde meerderheidsbelang, dat verdringing van de bestaande situatie voor het individu en het dorp legitimeert. Het karakter van de dorpskern gaat verloren door de sociale hoogbouw. Reactie gemeente: Op basis van bevolkingsprognoses is er een bouwopgave om woningen toe te voegen. Daarbij dient de bouwopgave vooral plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied en niet daarbuiten. Om dit mogelijk te maken is het nodig om woningen te bouwen op al bebouwde terreinen. Om tot meer woningen te komen moeten keuzes gemaakt worden. Uitgangspunt daarbij is een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woningbehoefte. De sociale woningbouw aan de Van Angerenstraat voorziet in die behoefte. Daarbij is zoals reeds gesteld sprake van een modern gebouwencomplex dat past op deze locatie. De hoogte van het nieuwbouwplan neemt toe ten aanzien van de huidige duplexwoningen, maar niet op stedenbouwkundig onverantwoorde wijze. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte maar acceptabele verhoging van het gebouw, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw. Met het ontwerp is op meerdere manieren vorm gegeven aan het behoud van het karakter van de dorpskern. Het plan heeft een rijke architectuur met verwijzingen naar de naoorlogse bebouwing van de oude bebouwing en omgeving. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. G. Portaal heeft geen zeggenschap over welke huurders toegewezen worden. Officiële rapporten concluderen dat de leefbaarheid verslechtert in buurten met sociale huurwoningen. In regio's wordt tot 70% van de gevonden vuurwapens aangetroffen in sociale huurwoningen en blijken huurders kwetsbaar voor criminele activiteiten. Rapporten zijn slechts retroperspectief. Momenteel dient veel complexere problematiek voorrang te worden verleend. De veiligheid en overlastrisico's worden zonder rekenschap als acceptabel geduid. Nationaal crisisbeleid dwingt lokale politiek tot geforceerde besluitvorming te komen. Zodoende kunnen de negatieve consequenties nu stilzwijgend op het individu afgewenteld worden als pech. Reactie gemeente: Het aandeel sociale woningbouw in Soesterberg Kom is niet bovengemiddeld. Er is een groot aandeel eengezinswoningen in zowel de vrije sector als in het sociaal segment. Portaal heeft in de wijk Soesterberg Kom meerdere ontwikkelingen waarbij renovatie (consolidatie) en sloop-nieuwbouw met verdichting (toevoeging) tot de portefeuillestrategie behoort. De voorgenomen sociale woningbouw aan de Van Angerenstraat sluit aan bij de woonwensen van deze groep bewoners aangezien zij prefereren dicht bij de voorzieningen te wonen. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
04.	A. Onvoldoende participatie; Niets in deze periode heeft geleid tot enige toenadering of enige schijn van overweging door Portaal of de gemeente om iets te veranderen. Reactie gemeente: De omwonenden werden uitgenodigd voor een informatieavond op 30 augustus 2022 over o.a. de plannen voor de herontwikkeling Van Angerenstraat. Voor de informatieavond is een selectie gemaakt van direct omwonenden. Ook de bewoners van de woningen aan de Professor Lorentzlaan hebben een uitnodigingsbrief ontvangen. In hoeverre de brieven door de betreffende bewoners zijn ontvangen, heeft Portaal niet kunnen achterhalen. Appellant was bij de informatieavond aanwezig. Daarnaast was appellant ook bij de vervolgspraak aanwezig tussen Portaal en de bewoners van de Professor Lorentzlaan. In totaal hebben vijf gesprekken

	plaatsgevonden met de bewoners van de Professor Lorentzlaan. Hierbij zijn een aantal diverse alternatieve plannen besproken. Dit heeft echter niet geleid tot het nader tot elkaar komen van partijen. In het laatste gesprek schoof de gemeente aan. De conclusie was dat de standpunten van de bewoners van de professor Lorentzlaan en Portaal te ver uit elkaar lagen. De bewoners aan de professor Lorentzlaan zijn wel betrokken bij de planvorming en er heeft enige toenadering plaatsgevonden, echter zonder resultaat Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. B. Parkeerruimte en verkeersdrukte; Reactie gemeente: Op het perceel worden vrij toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd op het achterliggende terrein. Deze zijn toegankelijk vanaf de Van Angerenstraat. 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. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie bijlage 3 bij de toelichting) blijkt dat de verkeerstoename ten gevolge van de toename van 21 woningen 71 motorvoertuigen per etmaal betreft. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 79 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 8 mvt. Deze verkeerstoename is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuaties van het verkeer. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersafwikkeling op de Van Angerenstraat niet zal verslechteren door deze ontwikkeling. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. C. Lichtinval huizen Professor Lorentzlaan, waarbij ik mij richt op mijn woning; Reactie gemeente: Voor wat betreft de schaduwwerking heeft Portaal een bezonningsstudie laten uitvoeren. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonningsstudie. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. De gemeente kan bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm: 1. De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden). 2. De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden). De bezonningsstudie is uitgevoerd op basis van de 'lichte' TNO norm. Bij de studie zijn een tweetal punten maatgevend, te weten de peildata 19 februari en 21 oktober. De studie wijst uit dat op 19 februari voor de gestelde tijdsduur van 2 uur in de ochtend (09:07 uur – 11:07 uur) geen wijzigingen zijn tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Daarbij valt gedurende deze tijd direct zonlicht op de voorgevel dan wel het balkon van de woning. De studie wijst uit dat op 21 oktober voor de gestelde tijdsduur van 2 uur in de ochtend (09:07 uur – 11:07 uur) geen wijzigingen zijn tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Daarbij valt gedurende deze tijd direct zonlicht op de voorgevel dan wel het balkon van de woning. De bezonningsstudie professor Lorentzstraat is als bijlage II opgenomen. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. D. Donkere binnenplaats van het nieuwe gebouw. Het is beter om het pand te spiegelen; Reactie gemeente: De binnenplaats is gelegen op de positie waar in de bestaande situatie de tuinen zijn gelegen. In de nieuwe situatie wordt de invulling van de binnenplaats met de toekomstige bewoners vastgesteld.
--	--

	Referentieproject herontwikkeling Moerbessenberg heeft op deze wijze geresulteerd in een binnenplaats met hoge kwaliteit die gewaardeerd wordt door het merendeel van de bewoners. De opzet waarbij de L-massa gespiegeld wordt, is nader onderzocht. Een afronding van het woonblok is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. In het nieuwbouwplan is aan de zijde van de professor Lorentzlaan bebouwing gesitueerd waardoor het bouwblok Van Angerenstraat - Prof. Lorentzlaan – Rademakerstraat visueel gesloten wordt. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. E. Geluidsoverlast en inkijk vanaf de balkons; Reactie gemeente: In het bouwplan zijn aan de zijde van de professor Lorentzlaan 9 balkons gesitueerd. Op de begane grond zijn 2 terrassen gesitueerd. Op basis van de gesprekken met de bewoners van de professor Lorentzlaan heeft Portaal besloten een drietal balkons te situeren aan de Van Angerenstraat, welke in eerdere plannen gesitueerd waren aan de professor Lorentzlaan. Hiermee is deels tegemoet gekomen aan het argument van appellant. Dit laat overigens ook zien dat er wel degelijk geluisterd is naar bezwaren van direct omwonenden. De woningen aan de professor Lorentzlaan zijn gelegen aan de overzijde van een dubbele rijbaan met tussenberm, weerszijden voetpaden en tuinen. De balkons en terrassen zijn op een afstand gelegen van ca. 35 meter ten opzichte van de nieuwe bebouwing. Binnen een stedelijk gebied zijn dit soort afstanden, functies en hoogtes niet ongebruikelijk. Het voorliggende bestemmingsplan creëert daarmee geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving, privacy en overlast. Daarnaast is in de Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte van Portaal opgenomen dat overlast in welke vorm dan ook door huurders niet is toegestaan. Portaal handhaaft hier streng op. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. F. Risico op een rommelig uiterlijk van de balkons; Reactie gemeente: In de Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte van Portaal is opgenomen dat overlast in welke vorm dan ook door huurders niet is toegestaan. Evenmin is het toegestaan om afval en andere zaken te bewaren op balkons dan wel in de tuinen. Ook is het verboden om zonder toestemming antennes e.d. aan het gehuurde te bevestigen. Portaal handhaaft hier streng op. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. G. Het negeren van het advies van de CRK; Reactie gemeente: Vwb het negeren van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) het volgende. Het plan is meerdere keren beoordeeld door de CRK. Het advies van 1 september 2023 was daarbij op hoofdlijnen positief. Een aantal details heeft in de nadere behandeling door CRK op 22 december 2023 tot een negatieve beoordeling geleid. De betreffende negatief beoordeelde punten zijn door Portaal aangepast, wat vervolgens geleid heeft tot een positief advies van de CRK op 2 februari 2024. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
05.	A. De nieuwbouwplannen Van Angerenstraat /Professor Lorentzlaan zijn zonder enige participatie van de omwonenden tot stand gekomen. Reactie gemeente: Voor wat betreft het gestelde over de participatie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4A. Conclusie:

	Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. B. De beoogde nieuwbouw betekent voor de bestaande bewoners een ernstige verslechtering van de woonomgeving; Reactie gemeente: Op basis van bevolkingsprognoses is er een bouwopgave om woningen toe te voegen. Daarbij dient de bouwopgave vooral plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied en niet daarbuiten. Om dit mogelijk te maken is het nodig om woningen te bouwen op al bebouwde terreinen. Om tot meer woningen te komen moeten keuzes gemaakt worden. Uitgangspunt daarbij is een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woningbehoefte, financieel haalbaar is en past in de context. De voorgenomen sociale woningbouw aan de Van Angerenstraat voorziet in de behoefte binnen de reeds genoemde kaders. Daarbij is sprake van een modern gebouwencomplex dat past op deze locatie. De hoogte van het nieuwbouwplan neemt toe ten aanzien van de huidige duplexwoningen, maar niet op stedenbouwkundig onverantwoorde wijze. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte maar acceptabele verhoging van het gebouw, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw uit. Aan de voorzijden van de bebouwing is privaat groen in de vorm van tuinen behorende bij de begane grond woningen. Aan de achterzijde is een gezamenlijke tuin welke vrij toegankelijk is. Het totaal aan toegankelijk groen neemt toe ten opzichte van de bestaande situatie. Het parkeren aan de achterzijde van de bebouwing is openbaar toegankelijk. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm. Voor wat betreft schaduwwerking op zijn woning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie, zoals gesteld onder 4C. De woningen aan de professor Lorentzlaan zijn gelegen aan de overzijde van een dubbele rijbaan met tussenberm, weerszijden voetpaden en tuinen. De balkons en terrassen zijn op een afstand gelegen van ca. 35 meter ten opzichte van de nieuwe bebouwing. Binnen een stedelijk gebied zijn dit soort afstanden, functies en hoogtes niet ongebruikelijk. Het voorliggende bestemmingsplan creëert daarmee geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving, privacy en overlast. Gelet op het hiervoor gestelde kan gesteld worden dat de beoogde nieuwbouw geen ernstige verslechtering van de woonomgeving oplevert voor bestaande bewoners, maar juist een verbetering. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. C. De governance rond het nieuwbouwproject is niet op orde Reactie gemeente: Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Vanuit de diverse disciplines zijn er geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden). Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. D. De huidige nieuwbouwplannen zullen leiden tot een monocultuur van sociale woningbouw (bewoners); Reactie gemeente: Het aandeel sociale woningbouw in Soesterberg Kom is niet bovengemiddeld. Er is een groot aandeel eengezinswoningen in zowel de vrije sector als in het sociaal segment. Portaal heeft in de wijk Soesterberg Kom meerdere ontwikkelingen waarbij renovatie (consolidatie) en sloop-nieuwbouw met verdichting (toevoeging) tot de portefeuillestrategie behoort. De voorgenomen sociale woningbouw aan de Van Angerenstraat sluit aan bij de woonwensen van deze groep bewoners aangezien zij prefereren dicht bij de voorzieningen te wonen.
--	--

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. E. Welstand heeft negatief geadviseerd op de nieuwbouwplannen maar de gemeente heeft dat advies opzij geschoven vanwege de noodzaak aan sociale woningbouw; Reactie gemeente: Voor wat betreft het negatief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4G. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. F. Wij vrezen voor de kwaliteit van ons leefklimaat i.v.m. schaduwwerking. Gezien de extreme toename in hoogte en volume van de nieuwbouw, zien wij onvoldoende bezonningsstudie in de plannen. Een bezonningsstudie conform TNO-normen lijkt minimaal op zijn plaats; Reactie gemeente: Voor de bezonningsstudie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4C. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. G. Door de bouwplannen van Portaal en andere woningbouwplannen in Soesterberg, zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk toenemen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier minimaal op in gegaan i.c. amper aandacht aan besteed. Gezien de kwetsbaarheid van de verkeersdeelnemers in de directe omgeving van de nieuwbouw (lagere schoolkinderen en zeer veel fietsbewegingen op de rijbaan), is dit ons inziens absoluut onvoldoende. Reactie gemeente: Voor de verkeersafwikkeling wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4B.
--

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.