

13.92

Raadsvergadering
17 december 2013

Agendapunt 6
RU

gemeente Rheden 	
Ingekomen d.d.	
18 DEC. 2013	
Nummer:	11099
Behandelaar:	Ruimte
Kopie aan:	Afg:

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2013;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

gezien het de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een planologisch kader voor:

- 1 de bouw van maximaal 60 woningen op de locatie bekend als Nimmer Dor;
- 2 een nieuwe woning op de locatie Prof. Talmaweg 7 en, in samenhang daarmee, de bestemming van het perceel Talmaweg 5 in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik (Wonen);
- 3 twee bouwvlakken ten behoeve van woningbouw, waarvan één bouwvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Laag-Soeren 1985, op de locatie Prof. Talmaweg naast 1a;
- 4 maximaal vier woningen op de locatie van het voormalig tankstation Van den Brink;
- 5 het vervangen van de manegebestemming in het noordelijk deel van het gebied door een bestemming gericht op agrarisch gebruik in combinatie met (de ontwikkeling van) landschappelijke en natuurwaarden;

dat onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op een onderwerp als bedoeld in de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan Laag-Soeren Oost als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLS2-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan schriftelijke zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat de zienswijze van de heer C.B. Bakker en mevrouw S. Bakker-Renema, Prof. Talmaweg 1a, 6957 AK Laag-Soeren, uitsluitend is ingekomen per e-mail, dat bij de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat dit niet tot de mogelijkheden behoort, dat indieners in de gelegenheid zijn gesteld deze vormfout te herstellen echter van deze mogelijkheid geen gebruik hebben gemaakt, reden waarom deze zienswijze niet-ontvankelijk moet worden geacht;

dat de overige zienswijzen allen ontvankelijk moeten worden geacht;

dat in de Nota van zienswijzen behorende bij dit besluit de ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen moeten worden geacht deel uit te maken van dit besluit;

dat de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen nopen tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan, een en ander zoals is verwoord in de Nota van wijzigingen;



Raadsvergadering
17 december 2013

Agendapunt 6
RU

dat voor zover niet aan de zienswijzen van reclamanten kan worden tegemoetgekomen, de bijzondere belangen zullen moeten worden wijken voor het algemeen belang;

overwegende voorts, dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de rijksdiensten belast met de directe belangen van het Rijk;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPLS2-VA01;

b e s l u i t :

- a de zienswijze van de heer C.B. Bakker en mevrouw S. Bakker-Renema, Prof. Talmaweg 1a, 6957 AK Laag-Soeren niet-ontvankelijk te verklaren;
- b alle overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- c in te stemmen met de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I van dit besluit, en deels tegemoet te komen aan de zienswijzen;
- d dat aanleiding bestaat om daarnaast het plan ambtshalve te wijzigen;
- e in te stemmen met de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit;
- f met inachtneming van het hiervoor gestelde langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Laag-Soeren Oost', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLS2-VA01;
- g geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 17 december 2013

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
R.C. König

Begrotingsprogramma
4 Ruimtelijke Ontwikkeling

b en w-vergadering
11 november 2013

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
3

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
3 december 2013

agendapunt
6 (DS2)

raadsvergadering
17 december 2013

agendapunt
6

onderwerp
Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Laag-Soeren Oost.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Laag-Soeren Oost;
- vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Laag-Soeren Oost;
- gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit;
- ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Laag-Soeren Oost conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het plangebied in Laag-Soeren voorzien van een actueel planologisch kader op basis waarvan onder andere de bouw van de woonwijk Nimmer Dor mogelijk wordt gemaakt.

2 Wat is de aanleiding?

De locatie Nimmer Dor en diverse nabijgelegen (woningbouw)initiatieven zijn vervat in één bestemmingsplan: Laag-Soeren Oost. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Laag-Soeren 1985. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader.

Van 15 augustus tot en met 25 september 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en heeft een ieder zienswijzen kenbaar kunnen maken. In totaal zijn er 19 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen worden beantwoord in bijgevoegde Nota van zienswijzen die ter vaststelling is bijgevoegd. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn vervat in de Nota van wijzigingen, die eveneens ter vaststelling is bijgevoegd. Omdat er aanpassingen zijn ten opzichte van het ontwerp wordt voorgesteld het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost gewijzigd vast te stellen. Het welstandskader voor het plangebied is vervat in het beeldkwaliteitsplan Laag-Soeren Oost, dat eveneens ter vaststelling is bijgevoegd.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

De door uw raad op 1 maart 2011 vastgestelde Nota van Uitgangspunten, Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet en diverse wetten op het gebied van milieu.

4 Wat willen wij bereiken?

Met het in procedure brengen van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost wordt beoogd:

- maximaal 60 woningen op Nimmer Dor mogelijk te maken;
- ter plaatse van de bestaande woning en opstallen aan de Prof. Talmaweg nummer 7 één bouwvlak voor een woning mogelijk te maken;
- naast Prof. Talmaweg 1a twee bouwvlakken mogelijk te maken, waarvan er één is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Laag-Soeren 1985;
- ter plaatse van de locatie Van den Brink maximaal 4 woningen mogelijk te maken;
- het noordelijke deel conform het landschapsplan in te richten.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Overwegingen bestemmingsplan

Aan de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten en keuzes ten grondslag. Deze worden hierna samengevat weergegeven.

Nota van Uitgangspunten

Uw raad heeft in 2011 de uitgangspunten meegegeven voor de woningbouwontwikkeling op Nimmer Dor. Hieraan is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voldaan. De woonwijk Nimmer Dor bevat maximaal 60 woningen. In de koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Reinbouw Vastgoed B.V. is het uitgangspunt van fasering in twee fases opgenomen en is geborgd dat elke fase de verhouding 30 (goedkoop) - 70 (duur) bevat.

Stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan is wat betreft de woonwijk Nimmer Dor gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat na een intensief proces met een klankbordgroep medio 2011 door het college is vastgesteld. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is er in het bestemmingsplan voorzien in enige flexibiliteit. Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid (mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om op aangegeven locaties rijwoningen naar een ander type om te zetten, mits voldaan aan de voorwaarden) en bij recht op bepaalde locaties aangeven dat twee-aan-een te bouwen woningen vervangen kunnen worden door vrijstaande woningen, kan er meer ingespeeld worden op de markt van dat moment. Het totale aantal woningen kan echter niet worden vergroot. Door het landschapsplan te koppelen aan de regels staat vast hoe het noordelijke deel ingericht moet worden. Het landschapsplan gaat uit van een verdeling in percelen die gebruikt kunnen worden als bijvoorbeeld paardenwei. Het plan voorziet in de behoefte aan extra bijgebouwenruimte die kan ontstaan ten behoeve van de stalling van dieren op percelen grenzend aan het noordelijke deel. Om het onderscheid tussen de woningen op Nimmer Dor en de overige woningen in het plangebied goed weer te kunnen geven in de juridische regeling, zijn de geprojecteerde woningen binnen de locatie Nimmer Dor bestemd als 'wonen - 1'; de overige woningen bestemd als 'wonen - 2'. Voor wat betreft de overige (woningbouw)locaties ('wonen - 2') is aansluiting op het bestaande dorp en een interactie met de landelijke omgeving beoogd.

Landschapsplan

Met het landschapsplan, dat gekoppeld is aan de regels van het bestemmingsplan, wordt beoogd het noordelijk gelegen gebied als leef-/foerageergebied voor de steenuil te optimaliseren. Ter borging van de uitvoering/het beheer van het landschapsplan zijn er met de grondeigenaren overeenkomsten gesloten. Het gebied dient voordat er gestart wordt met de bouw door de grondeigenaren te zijn ingericht conform het landschapsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan biedt in aanvulling op de Welstandsnota het toetsingskader voor de ruimtelijke beeldkwaliteit binnen het plangebied. Voor het gedeelte van het plangebied Nimmer Dor is de huidige Welstandsnota geactualiseerd met een nieuw beeldkwaliteitskader. Binnen het bepaalde stedenbouwkundige kader is zwaar ingezet op een kwalitatieve uitwerking.

Voor het woningbouwgedeelte is in aansluiting op het bestaande dorp een dorpse sfeer nagestreefd. Daarbij is een interactie met de landelijke omgeving beoogd die beleefbaar is in het plangebied. Er is gestreefd naar een eigen identiteit van het woningbouwgedeelte ten behoeve van de herkenbaarheid van de buurt. De openbare ruimte kent een eenvoudige invulling en sobere uitstraling. In het plangebied wordt zo veel mogelijk geparkeerd op het eigen terrein, zodat 'verblikking' van de openbare ruimte tot een minimum wordt beperkt. Veelvuldig toepassen van groen draagt bij aan de dorpse en landelijke uitstraling. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het beeldkwaliteitsplan kan derhalve door uw raad ongewijzigd vast worden gesteld.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening ter vooroverleg aangeboden aan de diverse instanties. Naar aanleiding van de reacties is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in overleg met de instanties op een aantal punten aangevuld. De instanties hebben geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg met bevolking

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan is de klankbordgroep bijgepraat en is er een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle inwoners van Laag-Soeren. Ook raadsleden waren hiervoor uitgenodigd. De reacties tijdens de informatiebijeenkomst zijn in lijn met de ingekomen zienswijzen; veel positieve geluiden, zelfs gegadigden voor een woning, maar ook enkele kritische geluiden.

Procedure: terinzagelegging en zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid geweest voor eenieder om zijn/haar zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen. De binnengekomen zienswijzen zijn beoordeeld en -indien van toepassing- verwerkt in het bestemmingsplan. Hierop wordt in onderdeel 8 van dit voorstel nader ingegaan.

6 Wat gaat het kosten?

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden.
Planschade is doorgelegd naar de initiatiefnemers, die derhalve eventuele tegemoetkomingen in schade dienen te vergoeden.
Dit bestemmingsplan bevat geen locatie waarvoor op grond van de Wro een grond-exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.
Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

7 Wat zijn de risico's?

Altijd bestaat er het risico dat degene die een zienswijze heeft ingebracht in beroep gaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan er een verzoek tot het vergoeden van planschade worden ingediend. Uit de verrichte flora en fauna-onderzoeken blijkt dat er geen ontheffing (steenuil) behoeft te worden aangevraagd. Zekerheidshalve is er wel een aanvraag ingediend die naar verwachting verleend zal worden. Mocht onverhoopt blijken dat er geen ontheffing verleend wordt, dan kan dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vertragen.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Ingekomen zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn er 19 zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn ter kennisname bijgevoegd.
In de Nota van zienswijzen, bijlage bij het ontwerpbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Het merendeel van de zienswijzen is positief van aard. Een deel van de zienswijzen is kritisch.

De zienswijzen betreffen in grote hoofdlijnen de volgende onderwerpen:

- a *Nieuwbouw komt ten goede aan de leefbaarheid van het dorp Laag-Soeren*
Blijkbaar wordt de beoogde nieuwbouw door veel inwoners en verenigingen in Laag-Soeren op prijs gesteld. De nieuwbouw komt de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp, het in stand houden van de sociale structuur en het behoud van de school in Laag-Soeren ten goede. Veel inwoners geven aan duidelijkheid omtrent de woonwijk Nimmer Dor op prijs te stellen.
- b *De behoefte aan woningen is onvoldoende onderbouwd*
Voor het onderbouwen van de woningbehoefte is gebruikgemaakt van beleidsdocumenten en woningmarktverkenningen van andere overheden en er zijn een viertal plaatselijk bekende (en niet bij de ontwikkeling van de woonwijk betrokken) makelaars geïnterviewd; Reinders Regio Makelaars (Dieren), REBO ERA Makelaars (Laag-Soeren/Dieren), Best Living (Dieren) en Grotenhuis Makelaardij (Dieren). De onderbouwing is dan ook op zorgvuldige wijze tot stand gekomen.
- c *Er is sprake van een nieuwe kern die contrasteert met de bestaande omgeving en ervoor zorgt dat het open gebied tussen de verschillende dorpen versteent*
De nieuwbouw ligt in de oksel van de bestaande bebouwinglinten. Van verstening/verstedelijking tussen de dorpen is geen sprake.
- d *Een deel van de omwonenden van het plangebied moet conform afspraak met Phanos in aanmerking komen voor aankoop van een groenbuffer*
Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid die niet geregeld wordt in het bestemmingsplan. Het is aan Reinbouw Vastgoed B.V. te komen met een voorstel. De afspraak, die er was voordat Phanos failliet ging, was dat Phanos de haalbaarheid ervan zou onderzoeken. Zover is het helaas, door het faillissement, nooit gekomen.
- e *De gunstige staat van instandhouding van de steenuil gaat achteruit*
Naar aanleiding van de zienswijzen is er een aanvullende analyse uitgevoerd naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied in de omgeving. Uit de eerste resultaten blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is. Uit de verrichte onderzoeken (ook na het ploegen/frezen van het zuidelijke deel is er nog steeds sprake van twee steenuilenparen) en het feit dat er ook in 2013 sprake is van broedsucces, ondanks dat het zuidelijke deel gefreesd/geploegd is, blijkt dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is.
- f *De maatregelen uit het soortmanagementplan dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan*
Het initiatief van het college om te komen tot een zogenaamd soortmanagementplan voor de steenuil is ontstaan om ervoor te zorgen dat er maatregelen worden genomen die het leefgebied van de steenuil in en om Laag-Soeren optimaliseren. Uit de onderzoeken blijkt dat van een noodzaak tot verbetering van het leefgebied geen sprake is. De maatregelen die genomen zouden kunnen worden zijn dan ook geen noodzakelijke maar extra maatregelen. Hierbij wordt getracht samen op te trekken met onder andere IVN.

Draagvlakpeiling

Uit de draagvlakpeiling (november 2010), gehouden onder de inwoners van het dorp Laag-Soeren, blijkt dat er draagvlak is voor woningbouw in Laag-Soeren. Van de geënquêteerden is 77% voor woningbouw in Laag-Soeren, waarvan 94% Nimmer Dor een goede locatie vindt. Uit een geografische analyse blijkt de tegenstand zich vooral rondom het plangebied te concentreren.

Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden er enkele wijzigingen in de toelichting en regels voorgesteld en enkele ambthalfse wijzigingen voorgesteld. Onder andere wordt het rapport van het onderzoek naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied aan het bestemmingsplan toegevoegd en wordt in de regels de mogelijkheid van ondergronds bouwen aangescherpt. Ambthalfse wijzigingen betreffen onder andere een aanpassing in het landschapsplan (abusievelijk was op de betreffende locatie voorzien in (fruit)bomen) en het opnemen van de resultaten van enkele aanvullende onderzoeken. Voor alle wijzigingen wordt volledigheidshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van wijzigingen.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het concept van de Nota van zienswijzen wordt voorafgaand aan de beoogde vaststelling door uw raad naar de indieners van een zienswijze verzonden. Het onderzoeksrapport van het aanvullende onderzoek naar de kwaliteit van het foerageergebied wordt zo snel als mogelijk nagezonden.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wro. De indieners van een zienswijze ontvangen rechtstreeks bericht. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet van toepassing.

De Steeg, 11 november 2013

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1	Sportvereniging S.C.S. Laag-Soeren, ingekomen 17 september 2013	
1a	De nieuwbouw op Nimmer Dor wordt zeer op prijs gesteld en wordt als positief voor de club ervaren.	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Uw zienswijze draagt bij aan dit inzicht en wij waarderen dan ook uw inspanningen hiervoor. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
2	Tuincentrum Laag-Soeren, ingekomen 18 september 2013	
2a	Het wordt op prijs gesteld dat er na jarenlang 'gedoe' eindelijk wordt doorgepakt en duidelijkheid komt over Nimmer Dor.	Het voorliggende ontwerp is een belangrijke stap richting de totstandkoming van Nimmer Dor. Wij willen graag duidelijkheid geven en het is goed te constateren dat dit ook als zodanig wordt ervaren. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
2b	De waardering wordt uitgesproken over de wijze waarop de gemeente het proces de afgelopen anderhalf jaar heeft aangepakt. Burgers hebben de ruimte gehad om invloed uit te oefenen.	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Uw zienswijze draagt bij aan dit inzicht en wij waarderen dan ook uw inspanningen hiervoor. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
2c	Het ontwerp doet recht aan het landschap, flora en fauna, het dorp en haar bewoners.	Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
2d	Dorpsbewoners maken zich zorgen over het voortbestaan van verenigingen, de school en sociale activiteiten in Laag-Soeren. De leefbaarheid staat onder druk. Zorg dat er zo snel als mogelijk gebouwd wordt. Dit brengt meer inwoners en komt ten goede aan de leefbaarheid van het dorp.	Met het voorliggende ontwerp geven wij invulling aan deze wensen c.q. doelstellingen. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan</i>
2e	Er wordt aandacht gevraagd voor het open houden en voldoende breed laten zijn van de aan-/afvoerweg van het tuincentrum, gelegen langs het Van den Brinkerrein, waardoor de achter in-	Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee door een gedeelte van de voorzijde van de percelen van de bouwvlakken achter het 'Van den Brinkerrein' niet uit te geven en te bestemmen als verkeer. Er is aangetoond met rijcurven dat de

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
en uitgang bereikbaar blijven.		bestaande toegang toegankelijk blijft voor een vrachtauto met aanhanger. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
3	Particulier, ingekomen 19 september 2013	
3a	Het is goed dat de gemeente Rheden doorpakt en zorgt dat er duidelijkheid komt over Nimmer Dor.	Het voorliggende ontwerp is een belangrijke stap richting de totstandkoming van Nimmer Dor. Wij willen graag duidelijkheid geven en het is goed te constateren dat dit ook als zodanig wordt ervaren. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
3b	De wijze waarop de gemeente de zaak de afgelopen periode heeft aangepakt is positief. Er is duidelijkheid verschaft, de klankbordgroep heeft een duidelijke inbreng gehad, de wensen van Nimmer Dor Nee zijn in het plan verwerkt. Er is een plan ontstaan waar het dorp trots op mag zijn.	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Uw zienswijze draagt bij aan dit inzicht en wij waarderen dan ook uw inspanningen hiervoor. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
3c	Nimmer Dor is van groot belang voor de leefbaarheid van het dorp.	Met het voorliggende plan beogen wij de leefbaarheid van het dorp te bevorderen en te borgen. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
4	Particulieren, ingekomen 20 september 2013	
4a	Er wordt verzocht voordat het bouwplan definitief is in samenspraak met de bouwer en een minimum aantal omwonenden afspraken te maken ten einde de bouwoverlast te beperken en te bepalen welke bouwstroom en plek minimaal bebouwd moet worden om per fase een kwalitatief stedenbouwkundig product af te leveren.	De bouwer is verantwoordelijk voor het beperken van de bouwoverlast. De bouwer zal afhankelijk van de verkoop keuzes maken als het gaat om de bouw van de woningen. Deze suggestie is tijdens het bijpraten van de klankbordgroep, waar ook de bouwer Reinbouw Vastgoed B.V. bij aanwezig was, al meegegeven. Wij geven deze suggestie opnieuw aan Reinbouw Vastgoed B.V. mee. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
4b	Een gedeelte van de oprit naar het huis heeft de bestemming Verkeersdoeleinden. Verzoekt wordt deze bestemming om te zetten naar een Woonbestemming, waarna de eigenaar van de grond wordt verzocht het stukje grond te verkopen.	Ter plaatse zal het plangebied ontsloten worden op de Harderijkerweg. De voorlopige schetsontwerpen van deze aansluiting tonen aan dat de door de reclamant bedoelde ruimte benodigd is voor een verantwoorde kruispuntoplossing. De bestemming Verkeer zal dan ook niet worden omgezet naar een woonbestemming. De gemeente is voorts geen eigenaar van de grond. Eventuele grondverkoop is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de reclamant en de grondeigenaar. <i>Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.</i>
4c	Om enige compensatie van het huidige woongenot te krijgen is de mogelijkheid van aankoop van een strook grond van belang. De afspraken die hierover in het verleden zijn gemaakt ten gunste van de direct aanwonenden dienen te worden gerespecteerd.	Reinbouw Vastgoed B.V. heeft zich geconformeerd aan het door het college vastgestelde stedenbouwkundig plan. Eigendom is niet vastgelegd in een stedenbouwkundig plan. Derhalve kunnen er wat betreft eigendom geen rechten worden ontleend aan het stedenbouwkundig plan. Reinbouw Vastgoed B.V. is eigenaar van de grond. De gemeente Rheden heeft geen zeggenschap over de grond. De feitelijke verkoop van grond aan eigenaren van de panden langs de Harderijkerweg is derhalve een privaatrechtelijke kwestie. Ten tijde van het faillissement van Phanos lag er geen concreet voorstel over de verkoop van een strook grond van Phanos aan de aanwonenden. De status was dat Phanos de haalbaarheid onderzocht. Het is nu aan Reinbouw Vastgoed B.V. te beoordelen of verkoop van een strook grond aan de orde kan zijn en met een voorstel richting de betreffende eigenaren te komen. Noch het stedenbouwkundig plan, noch het bestemmingsplan staat daaraan in de

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
4d	Beperk de bouw tot hooguit 40 woningen. De woningen krijgen dan meer grond hetgeen beter past bij het wonen in een dorp. Een beperkter plan geeft een positieve impuls aan Laag-Soeren, brengt een snellere realisatie met een snellere toestroom van nieuwe inwoners, geeft minder overlast, brengt snel herstel van de normale verhoudingen in het dorp en zorgt ervoor dat de bestaande woningen aansluitend op het plan weer normaal verkoopbaar zijn na realisering van de bouw.	weg. Reinbouw Vastgoed B.V. heeft recent te kennen gegeven het verzoek om verkoop van een strook grond te zullen overwegen en binnen een afzienbare termijn te komen met een voorstel. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Verondersteld wordt dat deze zienswijze van toepassing is op het (zuidelijke) gedeelte van het plangebied dat bekend staat als de woonwijk Nimmer Dor. Het aantal van 60 woningen sluit aan op de woningbehoefte zoals deze naar voren komt uit de behoeftepeiling. De plancapaciteit overtreft deze behoefte niet. Ongewenste neveneffecten zoals onverkooptbaarheid van woningen elders worden daarom niet verwacht. Verder staan grotere kavelpervlakten niet per definitie voor een dorps karakter. De kavelpervlakten worden markttechnisch verantwoord geacht bij het type woningen dat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en sluiten aan bij de beoogde doelgroepen. De dorpsuitbreiding Nimmer Dor telt 60 woningen op ca. 2,8 ha. Dit komt neer op nog geen 22 woningen/hectare. Dit is vergelijkbaar met het gedeelte van de dorpskom ten noordwesten van de kruising bij de Harmonie. Door een gefaseerde uitvoering na te streven kan de ontwikkeling snel in gang worden gezet. Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot het programmatisch herzien van hetgeen in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. <i>Het plan wordt derhalve op dit onderdeel niet aangepast.</i>
5	Particulier, ingekomen 20 september 2013	
5a	Duidelijkheid over Nimmer Dor wordt op prijs gesteld.	Het voorliggende ontwerp is een belangrijke stap richting de totstandkoming van Nimmer Dor. Wij willen graag duidelijkheid geven en het is goed te constateren dat dit ook als zodanig wordt ervaren. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
5b	Het proces van de klankbordgroep is als zeer constructief ervaren. Iedereen is gehoord en op een iteratieve wijze is er tot	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Wij maken uit de zienswijze op dat dit ook als

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	een gemeenschappelijk plan gekomen.	zodanig wordt ervaren en uiteraard waarderen wij dit. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
5c	Het plan doet recht aan het landschap, flora en fauna, het dorp en haar bewoners.	Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
5d	Geadviseerd wordt de wijk in twee fases te bouwen. Fase 1 betreft de bouw van de huizen aan de oostzijde langs de Prof. Talmaweg. De ruimte achter de woningen aan de Harderijkerweg en Van Zwietenlaan blijft dan voorlopig bestaan. In de volgende fase zou het resterende gebied kunnen worden bebouwd.	Het bouwen in fasen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en/of Beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt is realisatie van het project Nimmer Dor in twee bouwfases. Dit is in privaatrechtelijke zin als uitgangspunt opgenomen in de koop-, ontwikkel-, realisatieovereenkomst, die de gemeente Rheden ten behoeve van de woonwijk heeft gesloten met Reinbouw Vastgoed B.V. Bij de woningen aan de Prof. Talmaweg (maximaal 4) kan gebruikgemaakt worden van de bestaande infrastructuur. Dit maakt dat deze woningen te allen tijde kunnen worden ontwikkeld. De beoogde fase 1 betreft het ontwikkelen van woningen tegen de bestaande dorpsrand, zodat er een compact stedelijk gebied blijft gehandhaafd. Fase 2 kan worden ontwikkeld na afronding van fase 1. Met deze beoogde fasering is een stedenbouwkundig geheel gewaarborgd en wordt voorkomen dat er onafgeronde gebieden ontstaan. <i>Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.</i>
5e	In de periode tussen fase 1 en fase 2 kan het veld gebruikt worden als speelveld voor kinderen, gezamenlijke groentetuin of andere tijdelijke bestemmingen.	Dit advies wordt ter kennisgeving aangenomen. Fase 2 is echter een andere dan u voorstelt. Zie volledigheidshalve ook onze overwegingen onder 5 d. Mocht blijken dat fase 2 op zich laat wachten dan kan hierover te zijner tijd op initiatief van dorpsbewoners over van gedachten worden gewisseld. <i>Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.</i>
5f	Het is praktisch en wenselijk dat beide ontsluitingswegen in fase 1 worden gerealiseerd.	Uitgangspunt bij de ontwikkeling in twee fasen is eveneens het aanleggen van de infrastructuur in twee gedeelten. Echter, de ontsluitingspunten aan de Harderijkerweg en de Van Zwietenlaan staan gepland in fase 1. Omdat er per fase sprake dient te zijn van een afgerond geheel, zal bij fase 1 niet de complete infrastructuur worden aangelegd. De volledige ontsluitingsstructuur

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
5g	Nimmer Dor komt ten goede aan de leefbaarheid van het dorp. Laag-Soeren verdient deze impuls.	realiseren is geen optie. Dit brengt namelijk kosten met zich mee die uit de uit te geven kavels van een fase bekostigd worden. Het is de vraag of de opbrengsten uit één fase de kosten voor het bouwrijp maken van het gehele terrein kunnen dragen. Daarnaast worden er vraagtekens gezet bij de ruimtelijke uitstraling van een niet nood-zakelijke ontsluitingsweg (en samenhangende civiele werken als riolering e.d.) wanneer er geen kavels aan zijn gelegen. Fasering is geen onderdeel van het bestemmingsplan. <i>Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.</i> Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
6	Particulier, ingekomen 23 september 2013	
6a	Eindelijk duidelijkheid omtrent Nimmer Dor wordt op prijs gesteld.	Het voorliggende ontwerp is een belangrijke stap richting de totstandkoming van Nimmer Dor. Wij willen graag duidelijkheid geven en het is goed te constateren dat dit ook als zodanig wordt ervaren. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
6b	Het proces van de klankbordgroep werd is als zeer constructief ervaren. Er is meerdere malen bijeengekomen om te komen tot een gemeenschappelijk plan.	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Wij maken uit de zienswijze op dat dit ook als zodanig wordt ervaren en uiteraard waarderen wij dit. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
6c	Het plan Nimmer Dor doet recht aan het landschap, flora en fauna, het dorp en haar bewoners.	Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
6d	Geadviseerd wordt in twee fases te bouwen waarbij fase 1 is gericht is op de bouw van woningen aan de zijde van de Prof. Talmaweg en fase 2 het resterende gebied betreft.	Het bouwen in fasen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en/of Beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt is realisatie van het project Nimmer Dor in twee bouwfases. Dit is in privaatrechtelijke zin als uitgangspunt opgenomen in de koop-, ontwikkel-, realisatieovereenkomst, die de gemeente Rheden ten behoeve van de woonwijk heeft gesloten met Reinbouw Vastgoed B.V. Bij de woningen aan de Prof. Talmaweg (maximaal 4) kan gebruikgemaakt worden van de bestaande infrastructuur. Dit maakt dat deze woningen te allen tijde kunnen worden ontwikkeld. De beoogde fase 1 betreft het ontwikkelen van woningen tegen de bestaande dorpsrand, zodat er een compact stedelijk gebied blijft gehandhaafd. Fase 2 kan worden ontwikkeld na afronding van fase 1. Met deze beoogde fasering is een stedenbouwkundig geheel gewaarborgd en wordt voorkomen dat er onafgeronde gebieden ontstaan. <i>Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.</i>
6e	Bouwen op Nimmer Dor komt de leefbaarheid ten goede.	Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
7	Muziekvereniging Sempre Crescendo, ingekomen 23 september 2013	
7a	Groei van het inwonersaantal van Laag-Soeren draagt bij aan de continuïteit van Sempre Crescendo. De muziekvereniging staat derhalve positief tegenover de geplande 60 woningen.	Groei van het inwonersaantal, met de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen, zien wij als een belangrijke factor voor de leefbaarheid van het dorp. Daaronder begrijpen wij ook het voortbestaan van de verenigingen. Het is goed te constateren dat dit ook door de vereniging zelf zo wordt ervaren. Wij waarderen het feit dat de vereniging dit kenbaar maakt. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
7b	De nadruk moet liggen op het aantrekken van jonge gezinnen met kinderen.	Om tegemoet te komen aan de marktvraag voorziet het bestemmingsplan in een gevarieerd woningaanbod dat geschikt is voor verschillende doelgroepen. De bebouwing varieert van vrijstaande woningen tot twee-onder-een-kap

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
7c	Het voortbestaan van verenigingen, activiteiten en de school staat onder druk. De school vormt de basis voor de leefbaarheid.	woningen en rijwoningen. Deze woningen en het te realiseren woonmilieu zijn bij uitstek ook geschikt voor jonge gezinnen met kinderen. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i> Wij delen deze mening. Met het voorliggende plan beogen wij een stevige impuls te geven aan deze voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
7d	Het plan Nimmer Dor draagt bij aan de leefbaarheid in Laag Soeren.	Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
8	Particulier, ingekomen 23 september 2013	
8a	Het wordt op prijs gesteld dat er na jarenlang 'gedoe' eindelijk wordt doorgepakt en duidelijkheid komt over Nimmer Dor.	Het voorliggende ontwerp is een belangrijke stap richting de totstandkoming van Nimmer Dor. Wij willen graag duidelijkheid geven en het is goed te constateren dat dit ook als zodanig wordt ervaren. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
8b	De waardering wordt uitgesproken over de wijze waarop de gemeente het proces de afgelopen anderhalf jaar heeft aangepakt. Burgers hebben de ruimte gehad om invloed uit te oefenen.	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Wij maken uit de zienswijze op dat dit ook als zodanig wordt ervaren en uiteraard waarderen wij dit. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
8c	In het ontwerpbestemmingsplan zijn de eisen en wensen van een groot aantal belanghebbenden verwerkt, inclusief die van Stichting Nimmer Dor NEE. Het voorliggende ontwerp doet recht aan het landschap, flora en fauna, het dorp en haar bewoners.	Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
8d	Geadviseerd wordt in twee fases te bouwen, waarbij de	Uitgangspunt is realisatie van het project Nimmer Dor in twee bouwfases. Dit is in

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
8e	woningen aan de oostkant eerst gebouwd worden. In tweede instantie kan het resterende open veldje bebouwd worden.	privaatrechtelijke zin als uitgangspunt opgenomen in de koop-, ontwikkel-, realisatieovereenkomst, die de gemeente Rheden ten behoeve van de woonwijk heeft gesloten met Reinbouw Vastgoed B.V. Bij de woningen aan de Prof. Talmaweg (maximaal 4) kan gebruikgemaakt worden van de bestaande infrastructuur. Dit maakt dat deze woningen te allen tijde kunnen worden ontwikkeld. De beoogde fase 1 betreft het ontwikkelen van woningen tegen de bestaande dorpsrand, zodat er een compact stedelijk gebied blijft gehandhaafd. Fase 2 kan worden ontwikkeld na afronding van fase 1. Met deze beoogde fasering is een stedenbouwkundig geheel gewaarborgd en wordt voorkomen dat er onafgeronde gebieden ontstaan. Het bouwen in fasen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan. <i>Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.</i>
8e	Ongeacht het aantal fasen wordt gepleit voor realisatie van beide ontsluitingswegen in fase 1.	Uitgangspunt bij de ontwikkeling in twee fasen is eveneens het aanleggen van de infrastructuur in twee gedeeltes. Echter, de ontsluitingspunten aan de Harderijkerweg en de Van Zwietenlaan staan gepland in fase 1. Omdat er per fase sprake dient te zijn van een afgerond geheel, zal bij fase 1 niet de complete infrastructuur worden aangelegd. De volledige ontsluitingsstructuur realiseren is geen optie. Dit brengt namelijk kosten met zich mee die uit de uit te geven kavels van een fase bekostigd worden. Het is de vraag of de opbrengsten uit één fase de kosten voor het bouwrijp maken van het gehele terrein kunnen dragen. Daarnaast worden er vraagtekens gezet bij de ruimtelijke uitstraling van een niet noodzakelijke ontsluitingsweg (en samenhangende civiele werken als riolering e.d.) wanneer er geen kavels aan zijn gelegen. <i>Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.</i>



Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
8f	Verbetersuggestie 1: Prof. Talmaweg 5/7: plan geen absolute nokhoogte en voetprinten voor bijgebouwen. De boerderij op nummer 5 manifesteert zich als hoofdgebouw. De nieuw te bouwen woning op nummer 7 wordt voorgesteld als een bijgebouw in de vorm van een kapschuur met de lage kant naar het Westen.	De invulling is vervat in voorliggend bestemmingsplan en biedt de stedenbouwkundige kaders voor de verdere invulling. Het bestemmingsplan heeft tot doel om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen en biedt rechtszekerheid voor burgers. Niet alleen voor mensen die iets ruimtelijks willen verwezenlijken, maar ook voor onder andere aanwonenden of andere belanghebbenden waarop de ruimtelijke ingreep van invloed is. Het bestemmingsplan heeft dus tot doel om de ontwikkelruimte aan te geven, zodat helder is wat gebouwd mag worden en ten behoeve van welke functie en er geen rechtsongelijkheid ontstaat. De zone die is bedoeld voor bijgebouwen bepaalt dan ook geen footprint van de bijgebouwen, maar geeft het gebied aan waarbinnen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. De maatvoering van bijgebouwen (hoogte en oppervlakte) is bepaald om een duidelijk hiërarchisch onderscheid te waarborgen tussen hoofd- en bijgebouwen. Het Beeldkwaliteitsplan (de Welstandsnota) gaat ten slotte in op het te realiseren beeld (uitstraling) binnen het ruimtelijke kader dat het bestemmingsplan biedt. Deze toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning in de activiteit bouwen. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i>
8g	Verbetersuggestie 2: plan een aparte oprit voor nummer 7 ten zuiden van het bestaande perceel en verbindt deze met het Hemelpad. Dit scheelt verkeersbewegingen pal voor de woning op nummer 5.	Verkeerstechtisch beschouwd is er geen noodzaak voor een dergelijk pad. De percelen Prof. Talmaweg 5 en 7 zijn adequaat ontsloten. Daarnaast is de aanleg van een dergelijk pad niet in overeenstemming met het opgestelde landschapsplan. In het bestemmingsplan is bepaald dat het gebruik van de gronden dient plaats te vinden overeenkomstig het landschapsplan. Het landschapsplan is een essentieel onderdeel van de besluitvorming en is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen. Wij vinden het niet gewenst om het landschapsplan, en daarmee het bestemmingsplan, aan te passen ten behoeve van het voorgestelde pad. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
8h	Verbetersuggestie 3: plan de contouren van het deelperceel nummer 7 zodanig dat de woning langs het nieuwe erfpad kan worden gerealiseerd, evenals de op te delen beoogde schuur tussen de woningen van nummer 5 en 7. Hiermee wordt de suggestie van een oud boeren erf geschetst en wordt het gevoel van vrijheid tussen beide woningen geborgd.	In het bestemmingsplan is het bouwvlak van een nieuw te bouwen woning op bedoeld perceel bepaald. Dit is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging. Stedenbouwkundig is het niet ondenkbaar dat iets met het bouwvlak wordt geschoven, mits de oriëntatie van de woning op het pad ten noorden van het perceel blijft (ten behoeve van ontsluiting) en de zone bijgebouwen niet voorbij de 3 meter achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak komt te liggen (en deze zone dus 'inkrimpt' wanneer het bouwvlak dieper op het perceel komt te liggen). De meerwaarde van een aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel is echter niet aanwezig en bovendien niet afgestemd met de eigenaar van het perceel. <i>Aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel blijft derhalve achterwege.</i>
8i	Verbetersuggestie 4: wees terughoudend met het verplichtende karakter van de landschapskaart. De nieuwe bewoners van nummer 7 willen misschien juist vrij uitzicht hebben over de weide, in plaats van tegen de geplande meidoornheg aan de westzijde aan te kijken.	Het landschapsplan en daarmee de hagen dragen bij aan de kwaliteit van het leefgebied van de steenuil en aan het landelijke karakter van het noordelijk terreindeel. Het is van belang dat het landschapsplan, en daarmee het creëren van een goede habitat voor de steenuil, wordt geborgd. Daarom is het van belang aan het landschapsplan een verplichtend karakter te verbinden. De hagen hebben een beperkte hoogte zodat het uitzicht hierdoor niet of nauwelijks wordt beperkt. Het landschapsplan is zorgvuldig en in overleg met de grondeigenaren van het noordelijke deel tot stand gekomen. Een meidoornhaag met een maximale hoogte van 80 centimeter conform het landschapsplan zal geen substantiële aantasting van het woongenot met zich meebrengen. <i>Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan/landschapsplan.</i>
8j	Wie betaalt de kosten van aanplant en onderhoud van de uitvoering van het landschapsplan?	De kosten voor de aanleg en het onderhoud van het noordelijk terreindeel conform het landschapsplan worden gedragen door de eigenaren. Dit is in overeenkomsten tussen de gemeente en de eigenaren vastgelegd. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
8k	De leefbaarheid in Laag-Soeren staat onder druk. De komst van nieuwe bewoners op Nimmer Dor komt direct ten goede aan de leefbaarheid van het dorp en het levendige voortbestaan van organisaties en activiteiten.	Wij delen deze mening. Met het voorliggende plan beogen wij een impuls te geven aan de diverse voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
9	Particulieren, ingekomen 23 september 2013	<i>Algemeen: deze zienswijze is uitsluitend per mail ingekomen. Bij de publicatie is aangegeven dat dit niet tot de mogelijkheden behoort. Indiener is in de gelegenheid gesteld deze vormfout te herstellen, echter heeft daarvan geen gebruikgemaakt. In formele zin is deze zienswijze daarom niet ontvankelijk. Wij hebben niettemin besloten om de zienswijze ambtshalve van een inhoudelijke reactie te voorzien.</i>
9a	De nieuwsbrief spreekt over de toevoeging van één woning en het ontwerpbestemmingsplan over twee woningen naast Prof. Talmaweg 1a. Verzocht wordt naast Prof. Talmaweg 1a niet twee woningen maar slechts één woning toe te laten omdat de bebouwingsdichtheid anders te groot wordt voor de steenuil.	Op basis van de vigerende regeling was al sprake van een bouwmogelijkheid, deze is echter tot op heden niet benut. Daarnaast is er één nieuwe bouwmogelijkheid gecreëerd. In totaal is er dus sprake van de mogelijke bouw van twee nieuwe woningen, echter is er formeel maar één nieuwe bouwmogelijkheid toegevoegd. Voor wat betreft de bebouwingsdichtheid voor de steenuil merken wij op dat de bouw van twee woningen ter plekke niet leidt tot een te grote bebouwingsdichtheid. Het bebouwd oppervlak aan de Prof. Talmaweg neemt zelfs iets af. Hoe dan ook dient voor de mogelijkheden voor de steenuil het bestemmingsplan in zijn totale samenhang te worden gezien. Wij zijn van oordeel dat er sprake is van een balans tussen de bescherming van de habitat van de steenuil enerzijds en de realisatie van het woongebied/de woningen, inclusief landschapsplan, anderzijds. <i>Deze zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het plan.</i>
9b	Door de bebouwing op het Van den Brinkerterrein, de bouw van de woning aan de Prof. Talmaweg 7 en de bouw van twee woningen naast 1 a, vindt er vrijwel een omsingeling plaats van het beoogde steenuilgebied. Dit zou funest kunnen zijn voor het in stand houden van de steenuilenpopulatie.	Het Van den Brinkerterrein en het perceel Prof. Talmaweg 7 zijn in de huidige situatie reeds bebouwd. Bij de Prof. Talmaweg 7 wordt het bebouwd oppervlak zelfs deels kleiner. Er is uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de plannen op de beschermde flora en fauna. Er blijven voldoende mogelijkheden voor de steenuilen om te foerageren. <i>Deze zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
10 REBO ERA Makelaars, ingekomen 23 september 2013		
10a	Verzocht wordt om een verruiming van de mogelijkheden ter plekke. Naast het voorgestelde bouwvlak op nummer 7 wordt verzocht om een extra bouwvlak aan de zuidzijde van de Prof. Talmaweg nummer 5 of twee vrijstaande woningen op nummer 7, in plaats van één vrijstaande woning of tweekapper op nummer 7. De ontsluiting van de percelen is geregeld.	Ter plaatse wordt een agrarische functie beëindigd en een woonfunctie toegestaan. Onderdeel van deze mutatie is het toekennen van twee bouwvlakken op het voormalige agrarische perceel, waarbij voor beide bouwvlakken (waaronder één ten behoeve van de voormalige boerderij) geldt dat een vrijstaande of twee-onder-één-kap woning mag worden opgericht (mits wordt gehouden aan de gestelde maatvoeringen). De wijze waarop het perceel is verkaveld is ruimtelijk en landschappelijk afgewogen. Het toekennen van extra bouwmogelijkheden op het perceel is niet gewenst omdat dit ter plaatse zorgt voor een ongewenste verdichting van bebouwing. <i>Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i>
10b	Op verzoek van de gemeenteraad is er één extra bouwmogelijkheid naast Prof. Talmaweg 1a gecreëerd. Waarschijnlijk omdat dit net als genoemd verzoek goed past binnen de omgeving en de bestaande bebouwing.	Ten noorden van en aansluitend aan de woonbestemming van Prof. Talmaweg 1a zijn twee bouwvlakken ten behoeve van twee vrijstaande woningen opgenomen. Het betreft hier een bestaande woonbestemming met een reeds bestaande bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning en het toekennen van een extra bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning. Deze extra bouwmogelijkheid is op verzoek van de gemeenteraad door het college concreet gemaakt. Het toekennen van een extra bouwmogelijkheid ter plaatse wordt ruimtelijk verantwoord geacht omdat het niet leidt tot een onevenredige en ongewenste verdichting. <i>Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i>
10c	De voorgestelde bebouwing is evenwichtiger dan de bestaande situatie, een vooruitgang voor de omgeving die aangemoedigd moet worden.	Vooruitgang voor de omgeving wordt zeker aangemoedigd en daartoe is de agrarische bestemming van het voormalige agrarische bedrijf aan de Prof. Talmaweg 5-7 herzien en omgezet naar een woonbestemming die recht doet aan de ruimtelijke ambitie ter plaatse.
De nieuwe bestemming en de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan ter		

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
11	Soerens Belang, ingekomen 24 september 2013	
11a	Soerens Belang reageert positief op de plannen en ziet de plannen als een positieve impuls voor het vergroten van de leefbaarheid in Laag-Soeren.	plaats biedt zijn stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord en met inachtneming van de criteria uit de Welstandsnota/het Beeldkwaliteitsplan kan een ontwikkeling tot stand worden gebracht die is gestoeld op een goede ruimtelijke ordening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
11b	Op welke manier wordt de nieuwe wijk op de Harderwijkerweg ontsloten?	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Uw zienswijze draagt bij aan dit inzicht en wij waarderen dan ook uw inspanningen hiervoor. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
11c	Veilige voetgangersoversteekplaatsen op de Harderwijkerweg naar 't Sprengenhuis/de school zijn van belang.	Ter hoogte van het Sprengenhuis komt een aansluiting met de Harderwijkerweg in de vorm van een voorrangskruising. De aansluiting komt ter hoogte van het plateau in de Harderwijkerweg en krijgt een soortgelijke vormgeving als de aanwezige ontsluiting aan de overzijde van de weg langs het Sprengenhuis/school naar het sportveld. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i> De voetgangers van en naar de woonwijk kunnen binnen de schoolzone en ter plaatse van de snelheidsremmende voorziening, in de vorm van een kruispunt-plateau en asverspringing, veilig oversteken. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
11d	Er dient conform de gemaakte afspraken gehoor gegeven te worden aan de wens van een groenstrook(buffer) tussen de nieuwe wijk en de huidige omwonenden.	De afspraak was dat Phanos de haalbaarheid van de verkoop van een groenstrook (buffer) zou onderzoeken. Helaas is het zover nooit gekomen. Na het faillissement van Phanos heeft Reinbouw Vastgoed B.V. het stokje overgenomen. Wij hebben van Reinbouw Vastgoed B.V. begrepen dat de mogelijkheid van verkoop bekeken wordt. Zie volledigheidshalve ook de overwegingen bij 4c. <i>Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i>
11e	Wat worden de onderscheidende kenmerken van de woningen en de wijk om het aantrekkelijk te maken voor het wonen in Laag-Soeren?	Er wordt niet zozeer ingezet op een onderscheidend woonmilieu, maar het is de ambitie om het dorp van een uitbreiding te voorzien die passend wordt geacht bij de karakteristieken van het dorp Laag-Soeren. Van belang is dat een dorpse uitstraling wordt bewerkstelligd. Onder andere de verkavelingswijze en bebouwendichtheid die in het bestemmingsplan is vastgelegd alsmede de beeldkwaliteitseisen die in het Beeldkwaliteitsplan worden aangereikt moeten zorg dragen voor het tot stand komen van deze dorpse sfeer. Gesteld is dat het dorpse woonmilieu karakteristiek is voor Laag-Soeren en dat is voortgezet in de dorpsuitbreiding die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
11f	Verzocht wordt om een transparante planning van bouw, infrastructuur en woningen, is van groot belang voor omwonenden en het dorp in haar geheel.	Het bouwen van de woningen is aan Reinbouw Vastgoed B.V.. Wij geven uw opmerking mee. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
11g	Verzocht wordt om aandacht voor de aanwezigheid van speelgelegenheden en faciliteiten voor jong en oud in het plan.	In het plan is ruimte gereserveerd voor 'spelen'. In het Beeldkwaliteitsplan is beschreven dat de voorkeur uitgaat naar natuurlijk spelen. De inrichting van een speelgelegenheid wordt bij voorkeur samen met omwonenden en gebruikers vormgegeven. Zo ook bij de woonwijk Nimmer Dor. De planvorming en realisatie van een speelgelegenheid vindt plaats na de oplevering van de woningen van Nimmer Dor. Het bestemmingsplan gaat niet verder dan het reserveren van ruimte hiervoor. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
11h	Het steenuilmanagementplan dient te voldoen aan de wettelijk gestelde eisen.	Uit onderzoek blijkt dat met het inrichten van het noordelijk terreindeel voldoende foerageergebied beschikbaar blijft voor de huidige populatie steenuilen. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen. Aanvullend hierop zoeken wij naar mogelijkheden om in de ruimere omgeving de kwaliteit van het leefgebied voor de steenuil te optimaliseren. De daaruit voortvloeiende maatregelen worden vastgelegd in een zogenaamd soortmanagementplan. Omdat dit soortmanagementplan niet wordt opgesteld om te voldoen aan een wettelijke vereiste, maar puur dient ter verdere optimalisatie van de habitat van de steenuil, is een wettelijke toets voor het soortmanagementplan dus niet aan de orde. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
11i	Het is van belang dat de inwoners van Laag-Soeren betrokken blijven bij de planvorming.	Het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan een gegeven. De omgevingsvergunningaanvraag, die aangeeft wat voor soort woningen waar worden beoogd, kent een eigen procedure. De Welstandcommissie dient in die procedure te adviseren over het uiterlijk van de woningen en zal daarbij toetsen aan het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan. In deze procedure bestaan er diverse mogelijkheden waarbij inwoners kenbaar kunnen maken wat ze ervan vinden. Overigens merken wij op dat Reinbouw Vastgoed risicodragers van het project is. Wij verwachten derhalve dat er gebouwd zal worden waar vraag naar is, uiteraard mits passend in het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan. Het is aan Reinbouw Vastgoed B.V. de communicatie met de bestaande inwoners en nieuwe inwoners hieromtrent te verzorgen. Wij geven dit punt aan Reinbouw Vastgoed B.V. mee. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
11k	Een transparante planning van bouw, infrastructuur en woningen, is van groot belang voor omwonenden en het dorp in haar geheel.	Reinbouw Vastgoed is verantwoordelijk voor het bouwen van woningen en het openbaar gebied. Wij geven deze opmerking aan Reinbouw Vastgoed B.V. mee. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12	Habitat advocatenkantoor, Amsterdam namens Stichting Nimmer Dor Nee, ingekomen 24 september 2013	
12a	Uit de toelichting blijkt niet dat in kaart is gebracht wat het effect zal zijn van het met dit bestemmingsplan toevoegen van nieuwe woningen op het migratiesaldo in het gebied dat is begrensd als Nationaal Landschap Veluwe.	Het Rijk vraagt de provincies met de gemeenten in de Nationale landschappen afspraken te maken over de omvang en locatie van woningbouw in relatie tot het migratiesaldo 0. Het Rijk gaat daarbij uit van een regionale benadering, op het niveau van een Nationaal Landschap. Voor Nationale landschappen die samenvallen met een Waardevol landschap, geldt het toetsingskader van het Waardevol landschap, zoals vastgelegd in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. De provincie Gelderland heeft in dat kader in het streekplan Gelderland 2005 en het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) de beleidslijnen vastgelegd voor wonen. Dit beleid, waarvan de Streekplanuitwerking Zoekzones verstedelijking en landschappelijke versterking een uitwerking is, past volledig binnen de benadering van het Rijk om terughoudend te zijn met stedelijke functies in de Nationale landschappen. De provincie maakt geen aanvullende afspraken met de gemeenten over woningbouw in Nationale landschappen. Het ministerie van VROM heeft ingestemd met deze benadering. De Stadsregio Arnhem Nijmegen is niet opgenomen in de Streekplanuitwerking, omdat de provincie Gelderland het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio als uitwerking van het Streekplan beschouwt. In het Regionaal Plan 2005-2020 valt de locatie van het bestemmingsplan binnen de woningbouwcontour. Daarmee is een verder onderzoek naar de effecten op het migratiesaldo niet aan de orde. <i>Het plan c.q. de plantoelichting wordt op dit onderdeel niet aangevuld.</i>
12b	De bebouwing zorgt ervoor dat de karakteristieke lintbebouwing helemaal verloren gaat omdat deze oksel helemaal dicht wordt bebouwd. Zodoende ontstaat er in stedenbouwkundige zin een nieuwe woonwijk die wordt begrensd door bestaande bebouwing	Voor wat betreft het zuidelijke gedeelte van het plangebied zal er inderdaad een nieuwe woonbuurt verrijzen. Dit betekent niet dat de karakteristiek van het lint verloren gaat. Het lint met zijn in vorm en uitstraling afwisselende woonbebouwing blijft gehandhaafd. Het Beeldkwaliteitsplan ziet hier ook op toe. De karakteristiek

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	aan de west- en zuidzijde van het plan.	van lintbebouwing wordt niet bepaald door hetgeen wat daarachter is gesitueerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
12c	Uit de toelichting blijkt niet in hoeverre de geplande woningbouw, het landschapsplan en het Beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw bijdraagt aan de uitvoering van de gemeentelijke structuurvisie en het doel van de bescherming van het gebied dat is begrensd als Nationaal Landschap Veluwe.	In 2006 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Een droom om in te wonen' vastgesteld. Het plangebied is daarin aangewezen als ontwikkellocatie. Met het voorliggende plan wordt aan dat deel van de structuurvisie uitvoering gegeven. Summer wordt in de structuurvisie een programma aangedragen, maar dit is achterhaald te noemen; er wordt een ontwikkeling beoogd ten behoeve van circa 120 woningen. Dit programma is momenteel nagenoeg gehalveerd. Ingezet wordt voorts op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten van het dorp. Ten aanzien van de woningbouw geldt dat deze van invloed zal zijn op de demografische en sociaal-economische structuur van het dorp en hiermee een bijdrage leveren aan de maatschappelijke vitaliteit van het dorp. Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling vanuit de structuurvisie, evenwel realistisch bijgesteld naar de actuele marktsituatie. Onze ambities op het gebied van landschappelijke kwaliteit zijn verwoord in ons Landschapsontwikkelingsplan. Met het Beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan voor het noordelijke terreindeel wordt invulling gegeven aan dit plan. De geprojecteerde ontwikkelingen passen binnen de kaders welke zijn gesteld voor de Nationale landschappen. Het plangebied valt binnen de woningbouwcontour van het Regionaal Plan 2005-2020.
12d	Het gebied wordt getransformeerd in een compacte, relatief dichtbebouwde woonwijk die sterk zal contrasteren met de omgeving.	Daarnaast is door invulling te geven aan het Landschapsplan hoog ingezet op het behouden en bevorderen van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De toelichting besteedt in de paragrafen 2.1 tot en met 2.3 aandacht aan deze aspecten. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangevuld.</i> Als gevolg van volkshuisvestelijke en markttechnische invloed, alsmede de ruimtelijke wens om het gebied te ontwikkelen met respect voor en zonder onevenredige aantasting van de dorpsstructuur heeft geleid tot een beperkte en

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

compacte dorpsuitbreiding. Stedenbouwkundig wordt geoordeeld dat bestaande dorpskarakteristieken door de uitbreiding niet worden aangetast, maar dat deze juist van toepassing zullen zijn op de dorpsuitbreiding die nu beoogd wordt. Voor wat betreft de bebouwingsdichtheid is deze vergelijkbaar met het gedeelte van de dorpskom ten noordwesten van de kruising bij de Harmonie (ca. 22 woningen per hectare). Er is dus geen sprake van een contrast, maar juist van inbedding in de bestaande structuren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

12e Er is geen sprake van het afronden van een bestaande kern, maar het creëren van een nieuwe kern.

Deze mening wordt niet gedeeld. Er is wel degelijk sprake van een zekere vorm van afronden van de bestaande kern in plaats van het oprichten van een nieuwe kern.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

12f De bouw draagt bij aan het verstenen van het nog open gebied tussen de verschillende dorpen van de Veluwezoom

De dorpsuitbreiding wordt voorzien op een locatie waarop voorheen een manege gesitueerd was, de uitbreiding ligt in de oksel van bestaande bebouwingslinten en de uitbreiding wordt niet voorzien tussen Laag-Soeren en Dieren danwel Laag-Soeren en Eerbeek, dus de ruimten tussen de dorpen worden niet nader versteend als gevolg van onderhavig beoogde ontwikkeling.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12g	Er is niet getoetst aan het beginsel groene wig. Alleen al vanwege de omvang van het plan, een uitbreiding van ruim 20 procent van het dorp, is het niet te verenigen met het groene wig beleid: het tegengaan van versterking van de open ruimte tussen de dorpen van de Veluwezoom.	Het Groene Wig beleid is erop gericht de bestaande groene ruimtes tussen dorpen open te houden, om zo te voorkomen dat bestaande dorpen aan elkaar groeien en de Veluwezoom versteend. De landschappelijke overgangen tussen Veluwe en Vallei moeten hiermee worden behouden. De breedte van de groene wig is afhankelijk van de maximale ruimte tussen de kernen (provincie Gelderland). Bij het plan Nimmer Dor is geen sprake van het dichtbouwen van ruimte tussen dorpen. Nimmer Dor wordt gebouwd in een randzone van Laag-Soeren, waarbij niet richting andere dorpen wordt uitgebreid. Van het bebouwen van De Groene Wig is daarmee geen sprake. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12h	Het plan voldoet niet aan de gestelde voorwaarde dat dergelijke bebouwing moet passen binnen de beleidsdoelstelling van de zoekzone 'landschappelijke versterking'. Er is geen sprake van het afronden van een kern. Er wordt een nieuwe kern gecreëerd.	De nieuwbouwwijk ligt door de al bestaande bebouwing aan de Van Zwietenlaan en de Prof. Talmaweg in een randzone met bestaande bebouwing; een logische uitbreiding van het dorp die niet richting het Veluwemassief plaatsvindt. Overigens, omdat de groene wiggen alleen tussen de kernen liggen, en de grenzen van de wiggen zijn bepaald door de ruimte tussen de grenzen van de kernen op de flanken van de Veluwe, is voor Nimmer Dor geen sprake van ligging in een groene wig, en is deze doelstelling niet van toepassing. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12i	Het plan past niet binnen het beleidskader 'Waardevol landschap'. Een steekhoudende motivering in de toelichting ontbreekt.	Voor delen van Waardevolle Landschappen in de EHS geldt een nee-tenzij benadering. Voor andere delen een ja-mits benadering. Binnen de waardevolle landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Het plangebied ligt niet in de EHS of in Waardevol Open Gebied. Het onderdeel Waardevol Landschap wordt in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid behandeld in paragraaf 4.1.3. De conclusie is dat door de uitvoering van het bestemmingsplan de kernkwaliteiten van het Waardevolle Landschap zoals uitgewerkt in het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan niet worden aangetast. Wij vinden dit voldoende steekhoudend. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12j	De gemeente Rheden past het beleid willekeurig toe. Een aanvraag omgevingsvergunning van één van reclamanten is geweigerd.	Wij bestrijden dat er sprake is van willekeur. Elk initiatief kent zijn eigen afwegingskader. De vraag van desbetreffende reclamant is in 2012 voor een eerste indruk gelegd naast het gemeentelijk en provinciaal beleid. Essentieel is dat de percelen van desbetreffende reclamant buiten de woningbouwcontour liggen. De locaties Nimmer Dor, Prof. Talmaweg 5-7 en Prof. Talmaweg naast 1a liggen binnen de woningbouwcontour. Op grond van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is nieuwe bebouwing slechts binnen de woningbouwcontour toegestaan. De afwijkingbepalingen van de Provinciale Verordening bieden geen soelaas. Dit is ook zo met desbetreffende reclamant gecommuniceerd. De uiteindelijke afweging (inclusief een stedenbouwkundige beoordeling) heeft het college nog niet kunnen maken, omdat een concreet plan met ruimtelijke motivatie vooralsnog ontbreekt. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12k	De motivering van trede 2 is onvoldoende. Er blijkt niet welke locaties betrokken zijn in het onderzoek naar de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad op te waarderen, mogelijke inbreidingslocaties beter te benutten en zodoende (beter) te laten aansluiten bij het doel van de uitbreiding van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen in de kern Laag-Soeren.	Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad komt onvoldoende tegemoet aan de autonome uitbreidingsbehoefte van het dorp. Zoals aangegeven in paragraaf 4.9 is vervolgens binnen het bestaand stedelijk gebied gezocht naar geschikte nieuwbouwlocaties van voldoende omvang en met vergelijkbare gebiedskwaliteiten. Hieruit is gebleken dat er binnen de bebouwde kom van Laag-Soeren geen potentiële inbreidingslocaties zijn waar in de woningbehoefte kan worden voorzien. Binnen de bebouwde kom is er simpelweg onvoldoende vrije ruimte voor een ontwikkeling van deze omvang. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12l	Het is niet inzichtelijk gemaakt welke criteria precies zijn aangelegd om alternatieve locaties te scoren. Zodoende is niet duidelijk gemotiveerd waarom onderhavig plangebied als enige locatie geschikt is om de knelpunten op de lokale woningmarkt op te lossen.	De criteria zijn niet expliciet benoemd, maar worden wel aangehaald in paragraaf 4.9: locaties moeten van voldoende omvang zijn, vergelijkbare gebiedskwaliteiten bezitten, nabij de dorpskern van Laag-Soeren liggen, een beperkte impact hebben op het landschap en beschermd dorpsgezicht en binnen de woningbouwcontour van het Regionaal Plan vallen. De voorliggende locatie past binnen deze criteria. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12m	Het toeschrijven door het gemeentebestuur naar een gewenste uitkomst heeft op de loer gelegen.	Hiervan is geen sprake geweest. Voor het onderbouwen van de woningbehoefte is namelijk gebruikgemaakt van beleidsdocumenten en woningmarktverkenningen van andere overheden en er zijn een viertal plaatselijk bekende makelaars geïnterviewd; Reinders Regio Makelaars (Dieren), REBO ERA Makelaars (Laag-Soeren/Dieren), Best Living (Dieren) en Grotenhuis Makelaardij (Dieren). De onderbouwing is dan ook op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12n	Het is niet duidelijk in hoeverre de gestelde knelpunten (leefbaarheid en vitaliteit van het dorp, het in stand houden van de sociale structuur en het behoud van de school in Laag-Soeren) zullen worden opgelost door het toevoegen van geplande nieuwe woningen.	Zoals in de toelichting staat wordt een deel van de woningen in het plangebied geschikt voor senioren. Voor de huidige inwoners van Laag-Soeren draagt dit bij aan de mogelijkheden om in hun eigen dorp (en in de nabijheid van hun bestaande sociale structuur) oud te worden. De overige woningen en het te realiseren woonmilieu zijn daarnaast uitermate geschikt voor (jonge) meerpersoonshuishoudens en gezinnen. Diverse makelaars hebben aangegeven dat woningzoekenden in het verleden soms noodgedwongen naar andere dorpen zijn verhuisd, omdat er voor hen in Laag-Soeren geen geschikt aanbod was. Het voorliggende bestemmingsplan vergroot het aanbod en dat heeft naar verwachting een positief effect op de leefbaarheid/vitaliteit van het dorp en draagvlak voor voorzieningen, zoals ook blijkt uit diverse andere ingediende zienswijzen. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12o	Het is onvoldoende gemotiveerd in hoeverre de bouwopgave (vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen (waaronder seniorenwoningen)) goed zal aansluiten bij het beoogde doel van de uitbreiding van Laag-Soeren en de daarbij behorende doelgroepen.	Laag-Soeren maakt onderdeel uit van een open woningmarkt. Hierdoor kan niet worden bepaald welke doelgroep in een bepaalde woning komt te wonen. Een rijwoning is bijvoorbeeld geschikt voor starters, eenpersoonshuishoudens, kleinere gezinnen en mobiele senioren. Welke doelgroep er daadwerkelijk gaat wonen, is in een open woningmarkt op voorhand niet vast te leggen. Om tegemoet te komen aan de marktvraag wordt daarom een gevarieerd woningaanbod in diverse prijsklassen gerealiseerd dat geschikt is voor verschillende doelgroepen. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12p	Ten behoeve van het behoud van de school moet alles op alles worden gezet om jonge gezinnen aan te trekken. De beoogde vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen (seniorenwoningen) op een dure plek dragen niet bij aan dit doel.	In het plan worden vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen gerealiseerd in een woonmilieu dat ook bijzonder geschikt is voor jonge gezinnen. Minimaal 30% van de woningen in het projectgebied Nimmer Dor wordt gerealiseerd onder de € 172.000,00 v.o.n. of krijgt een huurprijs tot +/- € 681,00 per maand (prijspel januari 2013), maar ook woningen in het (lagere) middensegment en duurdere segment dragen bij aan dit doel. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12q	(Ex-)inwoners van Laag-Soeren kennen een hoge mate van mobiliteit. De benodigde voorzieningen worden dan al gauw elders benut. Nieuwe woningbouw lost de gestelde knelpunten niet op.	Voorzieningen die doorgaans niet in een kleine kern aanwezig zijn (supermarkt, tandarts, voortgezet onderwijs e.d.), zullen inderdaad elders worden benut. Echter, de praktijk leert dat de 'dorpse' voorzieningen (basisschool, voetbalclub e.d.) bij voorkeur dichtbij huis en in de eigen kern worden benut. Het voorliggende bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het draagvlak voor de 'dorpse' voorzieningen. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12r	Er is geen deskundig objectief en verifieerbaar onderzoeksmateriaal beschikbaar met gegevens over demografische ontwikkelingen, migratie en mobiliteit in de kern Laag-Soeren. Er is ontstaan met gesprekken met de woningcorporatie en makelaars. De in de toelichting opgenomen aannames en oplossingsrichting zijn derhalve onvoldoende onderbouwd.	De onderbouwing van de woningbehoefte in de toelichting en de behoeftepeiling (bijlage bij bestemmingsplan) is niet alleen gebaseerd op interviews met een viertal plaatselijk bekende makelaars, projectontwikkelaar en woningcorporatie. Maar er is, zoals de bronverwijzingen in de toelichting aangeven, ook gebruik gemaakt van diverse provinciale, regionale en lokale beleidsdocumenten en woningmarktverkenningen. Voorts wordt in de toelichting verwezen naar andere relevante publicaties en bevolkingsprognoses die voor de onderbouwing van het bestemmingsplan geraadpleegd zijn. Er is naar onze mening dan ook sprake van een deugdelijke onderbouwing welke op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12s	In tegenstelling tot het bouwplan dat woningen faciliteert voor de categorie 30-65 jaar zou het plan gezien de toename van het aantal ouderen in de gemeente Rheden moeten aansluiten bij de toekomstige behoefte, te weten seniorenwoningen.	De vergrijzing in de kleine kernen is een aandachtspunt. Het voorliggende plan voorziet daarom in nieuwbouwwoningen die ook geschikt zijn voor senioren. Conform de woonvisie 2009 - 2013 wordt de oplossing voor de vergrijzing echter vooral ook gezocht in een aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

12t De gemeente Rheden kent restrictief beleid als het gaat om het toestaan van nieuwe bouwprojecten. De huidige opzet van het geplande woningbouwproject is in strijd met dit beleid.

Bovendien moet met het plan, naast het accommoderen van de toekomstige huishoudensgroei, ook de uitbreidingsbehoefte worden ingevuld die in het verleden is ontstaan. Terwijl het gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakte van een particulier huishouden gestaag daalde, is van enige nieuwbouw in Laag-Soeren namelijk nauwelijks sprake geweest.

Behoudens duurdere woningen voor een specifieke, welvarende doelgroep in het oude badhuis Soeria zijn er in de periode 2005 tot en met 2012 slechts 7 nieuwbouwwoningen in het dorp gerealiseerd. Behalve woningen voor senioren wordt met het plan daarom ingezet op een gevarieerd woningaanbod in diverse prijsklassen en voor verschillende doelgroepen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Op basis van in juni 2011 door de raad vastgestelde uitgangspunten voor woningbouwinitiatieven is de gemeente terughoudend bij het verlenen van medewerking aan *nieuwe* initiatieven waarbij per saldo meer dan 5 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van een nieuw initiatief. Bovendien wordt op grond van de uitgangspunten gewerkt volgens het 'nee, tenzij'-principe: initiatieven krijgen alleen een positief advies wanneer deze aantoonbaar tegemoetkomen aan de woningbehoefte of een specifiek maatschappelijk belang dienen. De woningbehoefte en het maatschappelijk belang zijn uitgebreid onderbouwd in de toelichting.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12u	De huidige woningbehoefte is volstrekt gewijzigd door de voortdurende economische malaise. Nieuwe analyses over de woningbehoefte kunnen niet worden gemist. Uit de toelichting blijkt niet dat de cijfers geëvalueerd en geactualiseerd zijn sinds de analyses op basis van Woon 2006 en Primos 2007.	De economische malaise is van grote invloed op de kwalitatieve vraag (soort woningen, effectieve vraag). De kwantitatieve behoefte (aantal woningen, latent aanwezig) verandert echter slechts langzaam. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de meest recente analyses en prognoses. Daarnaast laat het Woononderzoek Nederland 2012 van het CBS en ministerie van BZK zien dat de verhuiscens groter is dan ooit: in vergelijking met 2009 is het aantal mensen dat binnen twee jaar wil verhuizen toegenomen met 14 procent. Hoewel het feitelijke aantal verhuizingen sinds 2009 is afgenomen, zeggen dus meer mensen te willen verhuizen. Het fundament is aanwezig: door de crisis en omstandigheden op de woningmarkt stellen mensen hun verhuisplannen niet af, maar uit. In (sub)regionaal verband wordt met de Stadsregio Arnhem Nijmegen en provincie Gelderland met enige regelmaat overleg gevoerd over deze en andere nieuwe woningmarktonderzoeken en bevolkingsprognoses. Vooralsnog hebben deze cijfers niet tot een aanpassing van het KWP3 geleid. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12v	Het plan voldoet niet aan het speerpunt van het KWP 3: behoefte aan betaalbare woningen en woningen voor ouderen. Slechts 30% (= 18 woningen) van de woningen valt in de categorie betaalbaar waarvan een deel voor ouderen bestemd zal zijn. Dit sluit niet aan bij het oplossen van lokale en/of regionale knelpunten.	De provincie Gelderland kiest in haar woonvisie voor een regionale aanpak. Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft zij het driedelige beleidskader 'Keuzevrijheid & Identiteit' opgesteld. Hierin staan de uitgangspunten van het woonbeleid, analyses van de Gelderse regio's en regionale afspraken met gemeenten. Onderdeel van het drieluik is het Kwalitatief WoonProgramma (KWP) dat onder andere de programmatische opgave voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen beschrijft, inclusief afspraken om in de periode tot 2020 circa 26.000 woningen te bouwen om daarmee te voldoen aan de regionale woningbehoefte. De woningen in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen in de kwalitatieve planningslijst woningbouw en het KWP van de provincie. De speerpunten van het KWP (percentage betaalbaar, woningen voor senioren, etc.) gelden op regionale schaal en op dat schaalniveau worden ze behandeld. Binnen het KWP is er vervolgens ruimte om tot een lokale invulling van plannen te komen; niet ieder plan hoeft dezelfde differentiatie te hebben.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12w	Het verwijzen naar een regionaal bestaande behoefte met een vertaling naar het niveau van de gemeente Rheden is niet voldoende steekhoudend om draagkrachtig te kunnen motiveren dat de gestelde knelpunten voor de kern Laag-Soeren met de uitvoering van dit lokale bestemmingsplan zullen worden opgelost.	De toelichting beschrijft uitgebreid hoe het plan bijdraagt aan het oplossen van lokale knelpunten. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Er is niet ontstaan met het verwijzen naar een regionale behoefte. Regionale woningmarktverkenningen en analyses spelen weliswaar een belangrijke rol, omdat deze door hun schaalniveau robuuster zijn, maar er is nadrukkelijk ook gekeken naar het schaalniveau van de gemeente en de knelpunten voor de kern Laag-Soeren in het bijzonder. Hiertoe zijn onder meer een viertal plaatselijk bekende makelaars geïnterviewd, te weten Reinders Regio Makelaars (Dieren), REBO ERA Makelaars (Laag-Soeren/Dieren), Best Living (Dieren) en Grotenhuis Makelaardij (Dieren). Vanuit hun expertise en kennis van de lokale en regionale markt zijn zij ondervraagd over de woningbehoefte op korte en lange termijn en de haalbaarheid van het plan. Verder is onder andere gekeken naar het aantal te koop staande woningen en blijkt uit een opgave van woningcorporatie Sprengenland Wonen dat er slechts sporadisch sociale huurwoningen vrijkomen in het dorp, soms maar één of enkele woningen per jaar. Naast het accommoderen van een deel van de toekomstige huishoudensgroei kan met het voorliggende plan de autonome uitbreidingsbehoefte worden ingevuld, die is ontstaan als gevolg van huishoudensverdunning en doordat er in de laatste jaren nauwelijks nieuwbouwwoningen in het dorp zijn gerealiseerd. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

12x Er is niet voldoende duidelijk gemaakt hoe de gemeente Rheden bijdraagt aan de oplossing van de regionale knelpunten met de uitvoering van dit plan.

In de toelichting (paragraaf 4.8 en 4.9) is beschreven hoe het plan zich verhoudt tot de regionale knelpunten. Het plan draagt onder andere bij aan de programmatische opgave voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen om in de periode tot 2020 circa 26.000 woningen te bouwen om daarmee te voldoen aan de regionale behoefte. Het plan is daartoe opgenomen in de planningslijst woningbouw en het KWP van de provincie Gelderland.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12y	Er is in de toelichting slechts verwezen naar een bestaande regionale behoefte aan Landelijk Wonen. Die behoefte kan op een minder kwetsbare locatie binnen de gemeente of regio worden ingevuld.	Voorliggend bestem-mingsplan draagt onder meer bij aan de regionale kwantitatieve doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en geschiktheid voor senioren. Overigens gelden de speerpunten van het KWP op regionale schaal en op dat schaalniveau worden ze behaald. Binnen het KWP is er ruimte om tot een lokale invulling van plannen te komen; niet ieder plan hoeft dezelfde differentiatie te hebben. Daarnaast maakt de toelichting duidelijk dat het plan invulling geeft aan een deel van de regionale kwalitatieve vraag naar woningen in het woonmilieu landelijk wonen. Inmiddels is in aanvulling op de toelichting uit het Woononderzoek Nederland 2012 van het CBS en ministerie van BZK gebleken dat 7.930 personen in de subregio Arnhem Noord (gemeenten Rheden, Rozendaal en Renkum) willen verhuizen. Hiervan zouden er 700 in de landelijke gebieden en woonmilieus willen gaan wonen. Naar onze mening is de samenhang met de regionale knelpunten in voldoende mate bezien. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12z	De motivering waarom het bestaande voorzieningenniveau minder gebruikt wordt en of met de nieuwbouw aannemelijk is dat een zodanige bijdrage wordt geleverd aan de gestelde knelpunten dat daarmee de geplande ingreep noodzakelijk is geworden, is onvoldoende.	De regionale kwalitatieve behoefte aan woningen in het woonmilieu landelijk wonen kan eventueel ook elders in de regio worden ingevuld, maar voor de lokale kwantitatieve woningbehoefte van Laag-Soeren geldt dat niet. Paragraaf 4.8 en 4.9 van de toelichting geven aan dat de woningbehoefte waarop het voorliggende plan is gebaseerd, voortkomt uit een <i>lokale</i> behoefte. In deze ruimtevraag kan elders in de gemeente of regio niet worden voorzien. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Bevolkingsontwikkelingen (minder personen per huishouden, ontgroening en vergrijzing) in combinatie met het jarenlang achterwege blijven van nieuwbouw van enige omvang, hebben geleid tot een druk op het bestaande voorzieningenniveau. Voor de huidige inwoners van Laag-Soeren draagt het plan bij aan de mogelijkheden om in hun eigen dorp (en in de nabijheid van hun bestaande sociale structuur) oud te worden. Het plan is daarnaast geschikt voor (jonge) meerpersoonshuishoudens en gezinnen.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12aa	De ploegwerkzaamheden worden in strijd met artikel 11 Flora- en faunawet sinds maart 2011 zonder Ff-ontheffing in voor- en najaar uitgevoerd.	Diverse makelaars hebben aangegeven dat woningzoekenden in het verleden soms noodgedwongen naar andere dorpen zijn verhuisd, omdat er voor hen in Laag-Soeren geen geschikt aanbod was. Het voorliggende bestemmingsplan vergroot het aanbod en dat heeft naar verwachting een positief effect op de leefbaarheid/vitaliteit van het dorp en draagvlak voor voorzieningen, zoals ook blijkt uit diverse andere ingediende zienswijzen. Wij zijn van mening dat het plan op dit onderdeel voldoende is gemotiveerd. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12bb	Het veldonderzoek door Bureau Waardenburg is niet geheel volgens de STONE-methode uitgevoerd.	Door IVN is een verzoek om handhaving ingediend tegen het regelmatig ploegen van het zuidelijk terreindeel. Dit verzoek is door het ministerie van Economische Zaken afgewezen omdat voldoende foerageergebied beschikbaar blijft voor de huidige populatie steenuilen. Naar het oordeel van het ministerie is er geen sprake van een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit blijkt ook uit het broedsucces. Dit voorjaar zijn in totaal 7 jonge steenuiltjes geringd uit 2 nesten. Het ploegen of frezen van het te bebouwen terreindeel heeft er blijkbaar niet toe geleid dat de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen is aangetast. Doordat de vaste rust- en verblijfplaatsen niet zijn aangetast is er geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Zowel in 2008, als in 2010, 2011 en 2013 zijn onderzoeken naar de steenuil in en rondom Nimmer Dor uitgevoerd. Er zijn conform de STONE-methode (2001) 3 onderzoeksrondes uitgevoerd in het voorjaar, waarbij rekening is gehouden met weersomstandigheden en het feit of het voorjaar vroeg of laat startte, wat weer invloed heeft op de start van de voortplanting van de steenuil. Indien van standaard data is afgeweken is daarvoor over het algemeen een goede reden. In Ecologie zijn data altijd indicatief omdat soorten zich niet laten sturen door data maar hun eigen ritme kiezen afhankelijk van het weer.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12cc	Niet is onderzocht of de gedefinieerde steenuilpopulatie omvangrijker is dan de drie vastgestelde locaties, gelet op de in Nederland gebruikelijke straal van 5-30 ha rond een voortplantingslocatie waarbinnen voldoende functioneel leefgebied aanwezig moet zijn. Binnen een straal van 3 kilometer van de begrenzing van de plaats van de ingreep moet in kaart worden gebracht of voortplantingslocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn.	Het onderzoek is uitgevoerd door experts die dit goed kunnen beoordelen, waarbij de STONE-methode correct is toegepast. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Het voorkomen van steenuilen in de ruime omgeving van het plangebied is door Bureau Waardenburg meerdere malen onderzocht. Echter, ook door gegevens van andere partijen kan in beeld worden gebracht waar de steenuilenpopulatie in de omgeving zich bevindt (zie ook website IVN Oost Veluwezoom). De staatssecretaris van EZ zal bij de ontheffingsaanvraag beoordelen of de gunstige staat van instandhouding van de steenuil niet in gevaar komt. Daar is in onze ogen geen sprake van nu er geen bezet territorium van de steenuil wordt aangetast met de plannen. Steenuilen foerageren binnen een straal van 300 m rond de nestplaats. Het is dan ook niet noodzakelijk om tot 3 kilometer de vaste rust- en verblijfplaatsen in kaart te brengen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12dd	Uit de notitie blijkt niet op welke locaties de reeds lang bestaande vaste rust- en verblijfplaatsen en dus de bestaande voortplantingslocaties zijn gelegen.	Er wordt van uitgegaan dat hier het onderzoek van Bureau Waardenburg van juli 2013 wordt bedoeld. Conform de STONE-methode zijn de territoria geïnventariseerd. Uit eerdere onderzoeken en de gegevens van IVN is bekend waar de voortplantingsplaatsen zijn. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12ee	Het aantal waarnemingen is beperkt.	Er worden meerdere onderzoeksrondes uitgevoerd, omdat het aantreffen van steenuilen niet bij elk onderzoek zeker is. Op basis van de verzamelde gegevens wordt een conclusie getrokken. Aangezien in 2008, 2010, 2011 en 2013 de gegevens overeenkomen kan worden geconcludeerd dat het aantal rondes voldoende is om de populatie in beeld te brengen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12ff	Het ontbreekt aan een bepaling van het functioneel leefgebied per voortplantingslocatie.	Op basis van de aangetroffen territoria (onder andere in de notitie van Bureau Waardenburg in 2013) op basis van expert judgement het leefgebied per voortplantingslocatie bepaald. Deze stelling klopt derhalve niet. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12gg	Er is een gebrekkig onderzoek naar de broedresultaten. Het onderzoek was alleen gericht op het tellen van steenuilen.	Het onderzoek naar broedresultaten is in feite weinig relevant. De Flora- en faunawet handelt om het aantasten van nestlocaties en belangrijke onderdelen van het leefgebied. Om dit te kunnen bepalen moet inzichtelijk zijn waar steenuilen zich bevinden. Broedresultaten variëren per nest jaarlijks sterk door allerlei factoren en zijn alleen op basis van een langjarige reeks indicatief voor bepaalde effecten. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12hh	Het in 2013 uitgevoerde veldonderzoek is te summier om de conclusie te rechtvaardigen dat het geploegde gebied geen onderdeel (meer) vormt van het functionele leefgebied van de steenuil en dat de bebouwing geen aantasting veroorzaakt.	Het onderzoek in 2013 is gericht geweest op het vaststellen van de territoria en niet op de kwaliteit van het foerageergebied. Het is bekend dat door regelmatig frezen het terrein ongeschikt wordt als foerageergebied voor steenuilen. Dit wordt bevestigd door de resultaten van het recent uitgevoerde aanvullende onderzoek naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12ii	De geplande inrichting van het noordelijke deel aan de hand van het landschapsplan kan niet dienen als vervanging van het verloren gaan van het zuidelijke deel door bebouwing.	Uit onderzoek in 2008 is gebleken dat in de directe omgeving van de planlocatie 3 paar steenuilen broedden. Bij de inventarisatie in 2010 bleek dat één van de steenuilpaartjes is vertrokken en dat nabij de Den Texweg een nieuw territorium is gevestigd. Om te voorkomen dat er zich nieuwe steenuilen of andere beschermde soorten vestigen wordt het te bebouwen terreindeel regelmatig geploegd of gefreesd. Hierdoor is er in de huidige situatie weinig tot geen voedsel voor de steenuilen te vinden en maakt het perceel geen onderdeel meer uit van de functionele leefomgeving van de in de omgeving aanwezige steenuilen. Met het bebouwen van dit deel gaat dan ook geen essentieel foerageergebied verloren. Uit de inventarisaties van 2011 en 2013 blijkt dat het aantal en de ligging van de territoria sinds 2010 ongewijzigd is.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12jj	Het noordelijke deel was en is reeds in gebruik als functioneel leefgebied van de aanwezige steenuilenpopulatie.	Daarnaast blijkt uit de gegevens van het broedsucces dat de vogels vrijwel jaarlijks tot een goede reproductie komen. Omdat geen essentieel foerageergebied verloren gaat hoeft dit ook niet vervangen te worden. Voor de huidige populatie steenuilen is het van belang dat het noordelijk terreindeel beschikbaar blijft als foerageergebied. Om dit te borgen hebben wij een landschapsplan opgesteld waarin dit terrein conform de soortenstandaard optimaal wordt ingericht voor de steenuilen. De uitvoering van het landschapsplan is in het bestemmingsplan verankerd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Terecht wordt opgemerkt dat het noordelijke deel onderdeel uitmaakt van het functionele leefgebied van de aanwezige steenuilenpopulatie. Met het landschapsplan wordt beoogd de kwaliteit van dit leefgebied voor de steenuilen te verhogen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12kk	Het functioneel leefgebied van de betrokken voortplantingslocaties is niet in kaart gebracht en er is niet duidelijk gemaakt hoe het areaalverlies door de geplande planologische ingreep kan worden opgevangen in de directe omgeving van de voortplantingslocaties op een zodanige manier dat het functioneren van de bestaande voortplantingslocaties niet verloren gaat of verslechtert.	Het te bebouwen terreindeel vormt geen essentieel foerageergebied. De kwaliteit van het noordelijke terreindeel als foerageergebied zal door de uitvoering van het landschapsplan aanzienlijk worden geoptimaliseerd. Het functioneren van de bestaande voortplantingslocaties komt dan ook niet in gevaar. Ter bevestiging hebben wij nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilenpopulatie. <i>De rapportage wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.</i> <i>Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.</i>
12ll	De gunstige staat van instandhouding van de lokale steenuilenpopulatie gaat achteruit. De afdeling heeft vastgesteld dat er sprake zal zijn van een aantasting van het foerageergebied en dat de aantasting met zich meebrengt dat er sprake zal zijn van een versterking van de vaste rust- en	De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft betrekking op de in 2009 aangevraagde ontheffing. Deze ontheffing is aangevraagd op basis van de inventarisatie uit 2008 waarin 3 territoria ter plaatse en in de directe nabijheid van het plangebied zijn aangetroffen. Terecht oordeelt de afdeling dat in die situatie de bouw van de woningen geleid zou hebben tot het

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12mm	verblijfplaats van het steenuilenpaartje dat die plaats moet verlaten. Als het aantal territoria vermindert is er sprake van een achteruitgang van de gunstige staat van instandhouding. De werkzaamheden zijn niet aan te passen, zodat de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd kan blijven. Uit het onderzoek van Bureau Waardenburg blijkt niet in hoeverre er ruimte over is in het resterende gebied rond het plangebied om de drie territoria in stand te houden. Volgens de soortenstandaard is de kans ook klein omdat ervan uit moet worden gegaan dat alle geschikte plekken in gebruik zullen zijn.	verlies van één van de vaste rust- en verblijfplaats. De initiatiefnemer heeft daarom in 2009 compenserende maatregelen getroffen nabij de Den Texweg. Doordat één van de steenuilparen is vertrokken en nabij de Den Texweg een nieuw territorium is ontstaan, is de situatie gewijzigd. Wij zijn van mening dat er voldoende foerageergebied voor handen blijft voor het huidige aantal steenuilparen. Het aantal territoria zal dan ook niet verminderen als gevolg van bouw van de woningen. Van een achteruitgang van de gunstige staat van instandhouding is dan ook geen sprake. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12nn	Compensatie elders draagt niet bij aan de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing van artikel 11 Ffw is noodzakelijk.	Bij onderzoek in 2008 waren 3 paren steenuilen in en rondom Nimmer Dor aanwezig. In 2010 was één van deze paren uit zichzelf vertrokken, zonder dat ingrepen zijn uitgevoerd. Ook na het ploegen zijn de aanwezige paren op hun nestlocaties blijven zitten. Er kan daarom worden geconcludeerd dat er door ingrepen in het zuidelijke deel geen aantasting van nestplaatsen plaats zal vinden. Immers, de 2 aanwezige nestplaatsen bevinden zich hierbuiten en de 3^e is al sinds 2010 niet meer aanwezig in het gebied. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12oo	Capaciteitsvergroting door optimalisering in resterend leefgebied is geen optie, omdat het noordelijke deel reeds in gebruik is als functioneel leefgebied van de aanwezige steenuilen en voorts binnen de invloedssfeer ligt van de geplande ruimtelijke ingreep.	Omdat er geen essentieel foerageergebied verloren gaat, is het nemen van compenserende maatregelen niet nodig. Overigens is reeds een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i> Het noordelijke deel is inderdaad al in gebruik als leef- en foerageergebied door de steenuilen. De huidige kwaliteit kan nog verder worden geoptimaliseerd. In het landschapsplan is een groot aantal inrichtingsmaatregelen opgenomen die in de soortenstandaard genoemd worden om de foerageermogelijkheden verder te verbeteren. De verstoring door het gebruik van de nieuw te bouwen woningen en de daarbij behorende tuinen, is minimaal.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12pp	Het noordelijke deel dient buiten de invloedssfeer van het woningbouwproject te vallen. Het noordelijke deel zou gebruikt kunnen worden om te recreëren, te wandelen en honden uit te laten.	Dit heeft derhalve geen effect op de kwaliteit van dit leef- en foeragegebied. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12qq	De bestemmingsplanregeling wat betreft het landschapsplan garandeert niet dat de bestemming wordt uitgevoerd met als gevolg dat het optimaliseren van het gebied als foeragegebied voor de steenuil niet is verzekerd voorafgaand aan de realisering van de bouwplannen.	Het noordelijk terreindeel zal worden ingericht als weiland met heggen, houtwallen en afrastreringen. Een en ander gericht op de optimalisatie van het leefklimaat van de steenuil. Het gebied krijgt geen recreatieve functie. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12qr		In het bestemmingsplan is bepaald dat het gebruik van de gronden dient plaats te vinden overeenkomstig het landschapsplan. Ook zijn diverse werken en werkzaamheden gekoppeld aan de mogelijkheden vanuit het landschapsplan. Daarnaast zijn met de verschillende eigenaren overeenkomsten gesloten waarin is vastgelegd dat het terrein dient te worden ingericht conform het landschapsplan. Met betrekking tot de planning van de inrichtingsmaatregelen hebben wij afgesproken dat de inrichting van het noordelijk deel zal zijn voltooid voordat met de bouw van de woningen wordt begonnen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12rr	In de overeenkomsten is geen verplichting opgenomen dat de herinrichting moet zijn voltooid en het functioneren als functioneel leefgebied voor de steenuil moet zijn bewezen, voordat gestart wordt met welke ingreep dan ook in het zuidelijke deel. Ook wordt de verplichting niet doorgelegd naar een opvolgende eigenaar of gebruiker van de betrokken gronden. De planregeling in combinatie met de anterieure overeenkomsten garandeert niet dat gewacht wordt met ingrepen in het gebied ten behoeve van woningbouw, totdat het landschapsplan is uitgevoerd en duurzaam functioneert. Dit dient het geval te zijn voordat de omgevingsvergunning verleend wordt.	In de overeenkomsten met de grondeigenaren is vastgelegd dat het terrein moet zijn ingericht en worden beheerd conform het landschapsplan binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemers is voorts afgesproken dat pas met de bouw van de woningen wordt begonnen nadat het noordelijke terreindeel conform het landschapsplan is ingericht. Volgens planning zal dit in het najaar van 2014 plaatsvinden. Het is nog niet duidelijk wanneer de woningen zullen worden gebouwd. In de betreffende overeenkomsten is wel degelijk een uitgebreide doorlegverplichting via een kettigbeding met boetebeding aan betrokken partijen/initiatiefnemers opgelegd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12ss	Er is een ontheffing van artikel 11 Ffw noodzakelijk voor de ingrepen in het noordelijke deel op basis van het landschapsplan en uitvoering van de bouwlocatie binnen het plangebied.	Op basis van de onderzoeksresultaten komt Bureau Waardenburg tot de conclusie dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Desalniettemin hebben wij besloten de beoordeling of een ontheffing noodzakelijk is over te laten aan het bevoegd gezag, het ministerie van Economische Zaken, en hebben wij voor de realisatie van dit project een ontheffing aangevraagd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12tt	De effecten van de bouw- en aanlegactiviteiten in het noordelijke deel en het gebruik van de bebouwing en percelen zijn niet onderzocht. Er zal sprake zijn van verstoringsbronnen.	Voor de plannen voor bebouwing aan de Harderwijkweg en de Prof. Talmaweg zijn separate ecologische onderzoeken opgesteld door de bureaus Natuurbalans en Laneco. Hieruit blijkt dat er geen extra effecten op steenuilen te verwachten zijn. Steenuilen zijn cultuurvolgers die zich door reguliere menselijke activiteiten (gebruik) niet snel laten verstoren. Derhalve wordt geen verstoring verwacht. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12uu	Een ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan het streven om de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan. Er zal afbreuk worden gedaan aan de gunstige instandhouding van de soort waardoor een ontheffing niet mogelijk is.	Uit onderzoek van Bureau Waardenburg blijkt dat de huidige aanwezige paren zich zullen handhaven in hun territoria. Er is daarom naar ons oordeel geen ontheffing noodzakelijk. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de steenuil. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12vv	Op grond van een uitspraak van de Raad van State dient voorafgaand aan het verlenen van de ontheffing vast te staan dat er geen andere bevredigende oplossing voor de woningbouwopgave op een andere plaats binnen de gemeente Rheden of de regio bestaat waarbij geen of een geringere aantasting van natuurwaarden of het leefgebied van de soorten ontstaat. Deze voorwaarde is onvoldoende gemotiveerd in het bestemmingsplan.	De woningbouw voorziet in een lokale behoefte waarmee het voorzieningenniveau op peil kan blijven en daarmee de leefbaarheid gegarandeerd wordt. Bij het dorp Laag-Soeren zijn geen alternatieve locaties beschikbaar. Wij zijn van mening dat dit punt in de toelichting voldoende is gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de overwegingen onder 12k, 12l, 12y en 18j. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12ww	De belangen genoemd in artikel 9 van de Vogelrichtlijn, zijn niet bruikbaar als grondslag voor ontheffingverlening.	Omdat het te bebouwen terreindeel geen essentieel onderdeel uitmaakt van het functionele leefgebied van de steenuil worden geen verbodsbepalingen uit de Vogelrichtlijn overtreden. Er behoeft derhalve niet getoetst te worden aan de belangen waarvoor ontheffing kan worden verleend. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12xx	Het verbod van artikel 5 onder d van de Vogelrichtlijn wordt overtreden vanwege de ernstige inbreuk die wordt gemaakt op het bestaande functionele leefgebied van de steenuil.	Omdat geen essentieel leefgebied verloren gaat blijft de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen gewaarborgd. Voor zover er al sprake kan zijn van verstoring is deze verstoring in ieder geval niet van wezenlijke invloed op de populatie. De in artikel 5 van de Vogelrichtlijn genoemde verboden worden daarom niet overtreden. Dit betekent dat ook niet getoetst behoeft te worden aan de in de Vogelrichtlijn genoemde belangen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12yy	Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar en kan niet worden vastgesteld, omdat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van het plan in de weg staat.	Uit het onderzoek van Bureau Waardenburg blijkt dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Toch hebben wij een ontheffing aangevraagd zodat het bevoegd gezag zich hier een oordeel over kan vormen. Omdat de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen behouden blijft, kan de ontheffing, indien het ministerie van oordeel is dat deze toch benodigd is, worden verleend. De Flora- en faunawet staat de realisatie van het bestemmingsplan niet in de weg. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12zz	Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is niet of nauwelijks de ruimte geboden om mee te denken over de invulling van het stedenbouwkundig plan omdat de Nota van Uitgangspunten leidend was. Deze uitgangspunten waren een 'fait accompli'.	Feit is dat door de gemeenteraad het kader voor de ontwikkeling is meegegeven. Het kader stond inderdaad vast en daar diende bij de ontwikkeling rekening mee te worden gehouden. Met het kader in de hand is de gemeente samen met de klankbordgroep een intensief iteratief ontwerptraject ingegaan. Het bevreemdt ons dan ook en wij vinden het jammer dat er gesteld wordt dat er nauwelijks de ruimte is geboden om mee te denken. Uit de notulen van de slotbijeenkomst blijkt dat de klankbordgroep het uiteindelijke stedenbouwkundig plan een verbetering vond.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12aaa	Het plan wordt niet gedragen door Stichting Nimmer Dor Nee en de in de zienswijze genoemde omwonenden.	Overigens blijkt uit de ingekomen zienswijzen van diverse andere klankbordgroepen dat het proces van de klankbordgroep als zeer constructief werd ervaren. Wij citeren een onderdeel van zienswijze 5b: Iedereen is gehoord en op een interactieve wijze is er tot een gemeenschappelijk plan gekomen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Het is duidelijk en ook voorstelbaar dat het plan niet gedragen wordt door Stichting Nimmer Dor Nee en de (direct) omwonenden. Zeker voor de direct omwonenden, zoals in het geval van deze zienswijze, zijn zorgen over de impact van de ontwikkelingen begrijpelijk. Niettemin zijn wij van mening dat het plan een positieve impuls geeft aan de leefbaarheid van Laag-Soeren zonder dat daarbij sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van de direct omwonenden. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12bbb	Het gemeentebestuur wordt gewezen op het feit dat een groot deel van het te bebouwen plangebied in, in concreto de voormalige grond van de familie Jansen, Prof. Talmaweg 1, vol heeft gestaan met bebouwing dat voorzien was van asbestbeplating. Deze opstallen zijn onder de grond verdwenen. Bodemsanering is benodigd.	In de afgelopen jaren is er uitgebreid bodemonderzoek uitgevoerd binnen het bestemmingsplangebied. Daar maakte een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem ook onderdeel van uit. Uitgangspunt daarbij was de historische informatie zoals deze bij de gemeente bekend is. Informatie over het illegaal begraven van asbest is over het algemeen niet iets dat de gemeente in haar archief heeft staan. Overigens zullen mensen die deze kennis wel bezitten deze niet snel delen met de gemeente. Tijdens het bodemonderzoek is begraven asbest ontdekt ten noorden van de Prof. Talmaweg 3a. Rondom Prof. Talmaweg 1 is geen asbest in de bodem aangetroffen. Maar aangezien het om een onverdacht deel van het plangebied gaat en de boringen aldaar dus wat verder uit elkaar liggen, is het altijd mogelijk dat de begraven platen net gemist zijn.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12ccc	Het is niet duidelijk of de voorziening die opgenomen is in de gemeentebegroting om het tekort te dekken, voldoende is vanwege de extra kosten van de benodigde bodemsanering.	Wij gaan ervan uit dat de omvang van een eventuele verontreiniging niet groot zal zijn, omdat deze anders uit de onderzoeken wel naar voren was gekomen. Voorafgaand aan de verkoop van de grond zal op aanwijzing van de familie Meenink nog onderzoek worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. Indien nodig zal de verontreiniging voor de verkoop ook gesaneerd worden. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Uitgangspunt is dat de gemeentelijke grond wordt verkocht aan Reinbouw Vastgoed B.V.. Met de verkoopprijs van de grond is rekening gehouden in de gemeentelijke grondexploitatie welke onderdeel uitmaakt van de gemeentebegroting. Reinbouw Vastgoed B.V. is verantwoordelijk voor de nog te maken kosten en opbrengsten bij het realiseren van het project. De gemeente heeft dus geen risico op het moment dat de grond is verkocht en het project kan worden gestart door Reinbouw Vastgoed B.V.. Mocht de gemeente verantwoordelijk worden geacht voor eventueel nog te maken saneringskosten voordat Reinbouw Vastgoed B.V. de grond afneemt, dan zal dit een negatief effect hebben op de grondexploitatie in de gemeentelijke begroting. In dat geval zal de voorziening moeten worden opgehoogd. Voor dit soort tegenvallers is in de gemeentelijke begroting een bufferreserve grondexploitatie ingesteld. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het project gewaarborgd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12ddd	Er blijkt niet dat er wordt voldaan aan het Europees recht ten aanzien van het weren van ongeoorloofde staatssteun. De benodigde sanering leidt tot een lagere grondopbrengst vanwege de verrekening van de kosten van de bodemsanering met de taxatiewaarde van de grond.	De grondprijs welke naar Reinbouw Vastgoed B.V. wordt berekend blijft gelijk. Door de gemeente is voorafgaand aan de onderhandelingen met Reinbouw Vastgoed B.V. een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Uit deze taxatie blijkt dat de verkoopprijs van de gemeentegrond aan Reinbouw Vastgoed B.V. marktconform is. Van ongeoorloofde staatssteun is geen sprake. Zie ook de reactie op zienswijze 12ccc. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12eee	De geplande dubbele woning op het voormalig grondgebied van de familie Ziens ligt te dicht op de transportleiding van aardgas. Er dient volgens de richtlijnen 'Carola' een veiligheidszone in acht te worden genomen.	Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een Carola onderzoek uitgevoerd. Zoals vermeld onder 12III is het rapport hierop aangepast. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. In het onderzoek is aandacht besteed aan het persoonsgebonden risico en het groepsrisico. Uit het onderzoek blijkt dat er geen kwetsbare objecten binnen de PR-6 contour liggen. <i>De toelichting wordt op dit onderdeel aangepast.</i>
12fff	Wethouder König heeft toegezegd dat een deel van de omwonenden van het plangebied een groenstrook van vijf meter aan de achterzijde van hun percelen zou kunnen verwerven.	Wethouder König heeft in een reactie aangegeven dat Reinbouw Vastgoed B.V. zich heeft geconformeerd aan het door het college vastgestelde stedenbouwkundig plan en ging ervan uit dat Reinbouw Vastgoed B.V. zich ook in een breder verband kon verbinden aan de plannen, zoals ontwikkeld door en met Phanos. Ten tijde van het faillissement van Phanos lag er geen concreet voorstel van Phanos aan de aanwonenden. De status was dat Phanos de haalbaarheid onderzocht. Eigendom is overigens niet vastgelegd in een stedenbouwkundig plan. Derhalve kunnen er wat betreft eigendom geen rechten worden ontleend aan het stedenbouwkundig plan. Reinbouw Vastgoed B.V. is eigenaar van de grond. De gemeente Rheden heeft geen zeggenschap over de grond. De feitelijke verkoop van grond aan eigenaren van de panden langs de Harderwijkweg is derhalve een privaatrechtelijke kwestie. Het is aan Reinbouw Vastgoed B.V. te beoordelen of verkoop van een strook grond aan de orde kan zijn en met een voorstel richting de betreffende eigenaren te komen. Reinbouw Vastgoed B.V. heeft recent te kennen gegeven het verzoek om verkoop van een strook grond te zullen overwegen en binnen een afzienbare termijn te komen met een voorstel. Uit het oogpunt van volledigheid en zorgvuldigheid wijzen wij erop dat er geen sprake is c.q. kan zijn van een toezegging van de wethouder welke gevolgen heeft voor een eventuele grondtransactie, nu de gemeente Rheden geen enkele zeggenschap heeft over privaatrechtelijke aspecten met betrekking tot deze grond. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12ggg	De selectie van de percelen die hiervoor in aanmerking zouden komen lijkt willekeurig gekozen. Twee andere reclamanten wensen eveneens in aanmerking te komen voor het verwerven van een groenstrook.	Wij bestrijden dat er sprake is van willekeur. Over de woningen die daarvoor in aanmerking zouden willen en kunnen komen is destijds in de klankbordgroep ook over gesproken. Vanuit de aanwonenden bestond de duidelijke wens de naar hun mening ondiepe tuinen te vergroten. Het verkopen van een strook grond mocht voor Phanos geen beperkende invloed hebben op de verkaveling in het stedenbouwkundig plan. Bij één van de reclamanten zou het verschuiven van een bouwvlak betekenen. Wat betreft het perceel van één van de reclamanten kunnen wij ons voorstellen dat ook hier sprake is van dermate negatieve gevolgen voor het stedenbouwkundig plan. De tuinen van de aangrenzende woningen worden dan te klein. Overigens beschikt deze reclamant over een dieper perceel dan de meeste woningen aan de Harderijkerweg. Het is aan Reinbouw Vastgoed grond al dan niet te koop aan te bieden. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12hhh	In 2006 is de grond door Phanos tegen agrarische waarde te koop aangeboden, te weten € 25,00 per m2.	Dit gegeven doet op dit moment niet ter zake. Het is aan Reinbouw Vastgoed, momenteel de eigenaar, af te wegen of en onder welke voorwaarden zij de grond wenst te verkopen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
12iii	De buffer voor de bewoners aan de zijde van de Harderijkerweg is in het stedenbouwkundig plan expliciet bevestigd.	Het stedenbouwkundig plan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is dusdanig van opzet dat indien gewenst een beperkte strook kan worden gevoegd aan de achtertuinen van de bewoners aan de Harderijkerweg. Dit behoort tot de mogelijkheden indien de ontwikkelaar een overeenkomst sluit met de bewoners. Aan een bestemmingsplan of Beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundig plan kunnen geen rechten worden ontleend als het gaat om eigendom. <i>Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12jij	In de planregeling ontbreekt een verbod op het scheuren van grasland met de vermelding dat sprake is van strijdig gebruik waarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.	Met de eigenaren is in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat het terrein dient te worden ingericht en beheerd conform het landschapsplan. Dit is tevens zo in het bestemmingsplan vastgelegd. In het landschapsplan zijn de percelen aangegeven als weiland. Omwille van de duidelijkheid hebben wij niettemin alsnog in het bestemmingsplan opgenomen dat voor het scheuren van de weilanden een aanlegvergunning is vereist. <i>De planregeling wordt op dit onderdeel aangepast.</i>
12kkk	De bedoeling van de planwetgever sluit niet aan bij de planregeling met betrekking tot de te hanteren peildatum voor de werking van het overgangsrecht. In de toelichting staat als peildatum de datum van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. In de planregeling staat als peildatum het tijdstip van het in werking treden van het vastgestelde bestemmingsplan.	De planregeling is leidend. De plantoelichting dient hiermee in overeenstemming te zijn. <i>De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.</i>
12III	De kennisgeving van de terinzagelegging spreekt ook over 67 woningen. Het onderzoek verkeersgeluid spreekt over 66 woningen. In de toelichting wordt in paragraaf 3.2 gesproken over het mogelijk maken van maximaal 60 woningen. De vooroverlegreactie van het provinciebestuur ziet op maximaal 60 woningen. De Watertoets gaat uit van maximaal 60 woningen. Hierdoor is niet duidelijk of bij alle onderzoeken alle woningbouwlocaties binnen het plangebied zijn betrokken.	In het akoestisch onderzoek voor het plan Laag-Soeren Oost is uitgegaan van de nieuwbouw van 66 woningen. Ter plaatse van het perceel Prof. Talmaweg 5 is al sprake van een (dienst)woning. Deze voormalige dienstwoning wordt in juridisch opzicht omgezet naar een burgerwoning, dit conform het huidige gebruik. Van nieuwbouw is geen sprake, vandaar dat deze in het akoestisch onderzoek niet is meegenomen in het totale aantal nieuwbouwwoningen. In het akoestisch onderzoek zijn op verschillende locaties rekenpunten gelegd. Voor een groot aantal rekenpunten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. De locatie Prof. Talmaweg 5, waar de bestemming zoals aangegeven in overeenstemming is gebracht met het feitelijk gebruik, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek is dus rekening gehouden met alle locaties.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12mm	Eén van de reclamanten wenst geen 5 woningen direct achter haar perceel en het bestemmen van de ruimte achter haar perceel voor parkeerplaatsen. Haar bestaande woonbeleving verslechtert hierdoor ernstig. Verzocht wordt dit bouwblok te wijzigen in maximaal twee vrijstaande woningen en de ruimte voor parkeervoorzieningen de bestemming Groen te geven.	Abusievelijk is in het onderzoek 'CAROLA risicoberekening Nimmer Dor, Laag-Soeren' een verkeerd aantal woningen genoemd. Volledigheidshalve hebben we het onderzoek laten aanpassen (Rapport Carola risicoberekening 'Nimmer Dor' (Laag-Soeren) met rapportnummer ODRA13004EV van 3 oktober 2013). Het aantal van 60 woningen vermeld in de watertoets heeft betrekking op Nimmer Dor. Dit is exclusief de overige woonlocaties, welke overigens wel bij de watertoets zijn betrokken. De provincie heeft een integrale vooroverlegreactie gegeven waarbij alle locaties zijn betrokken. <i>In de toelichting wordt een verwijzing naar de gecorrigeerde CAROLA-berekening opgenomen, die als bijlage zal worden toegevoegd.</i>
12mm	Eén van de reclamanten wenst geen 5 woningen direct achter haar perceel en het bestemmen van de ruimte achter haar perceel voor parkeerplaatsen. Haar bestaande woonbeleving verslechtert hierdoor ernstig. Verzocht wordt dit bouwblok te wijzigen in maximaal twee vrijstaande woningen en de ruimte voor parkeervoorzieningen de bestemming Groen te geven.	Het blok ten behoeve van maximaal 5 aaneengesloten woningen is gelegen op meer dan 26 meter vanaf de woning van desbetreffende reclamant en op circa 5 meter vanaf het diepste punt van haar tuin. In tegenstelling tot bestaande bebouwing in de omgeving ca. 7 meter tussen haar woning en de woning Van Zwietenlaan nr. 7 en ca. 5 meter tussen haar woning en de woonwagen Van Zwietenlaan nr. 5. Gesteld wordt dat in stedenbouwkundige optiek met het toekennen van het bouwvlak voor de rijwoningen voldoende rekening (afstand) is gehouden met de woningen in de omgeving, waaronder die van desbetreffende reclamant. Daarbij moet worden opgemerkt dat voor bedoeld bouwvlak een aanduiding is opgenomen waarbij onder voorwaarden alsnog een vrijstaande of twee-onder-één-kap woning ter plaatse kan worden gerealiseerd, mocht daartoe aanleiding zijn bij het in ontwikkeling brengen van het plangebied. Ook de parkeerplaatsen zijn gelegen op een royale afstand van de woning van desbetreffende reclamant en hoeft niet van nadelige invloed te zijn op de woonbeleving van reclamant. <i>Deze zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
12nnn	In de ontwerpplanregeling is niet voorzien in een voorkeursregeling voor de toewijzing van woningen aan inwoners van Laag-Soeren, resp. inwoners uit de gemeente Rheden en gegadigden uit de woonregio. In de toelichting, bijlage 4 Bestemmingsplan Nimmer Dor, gevolgen voor gebiedsbescherming, is gesteld dat een dergelijke voorkeursregeling aan de orde zal zijn.	Een dergelijke voorkeursregeling is geen onderwerp van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan hier dan ook niet in voorzien. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
13	Particulier, ingekomen 24 september 2013	
13a	Het lijkt erop dat er eindelijk een eind komt aan de Nimmer Dor discussie in het dorp. Jammer dat het zo lang heeft moeten duren voordat bijna alle hindernissen konden worden genomen.	Als gemeente proberen wij een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Wij verkrijgen graag inzicht in dit draagvlak en waarderen uw bijdrage hieraan. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
13b	Nimmer Dor is een duidelijk plan waarin rekening wordt gehouden met mens en natuur.	Wij delen deze mening. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
13c	Niet 60 maar een uitbreiding naar 100 woningen zou mooi zijn.	In maart 2011 hebben wij door middel van het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten besloten maximaal 60 woningen in het zuidelijke plandeel mogelijk te willen maken. Dit aantal kwam tot stand na een heroverweging van het project waarbij het belang van de steenuil ook heeft meegewogen. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
13d	Veel dorpen in de omgeving buiten de gemeente Rheden hebben wel op tijd uitbreiding kunnen realiseren waardoor het sociale leven en verenigingsleven bloeit.	Met de zorgvuldige voorbereiding van het voorliggende plan is een lang proces gemoeid geweest. Een belangrijk onderdeel daarvan was en is het verkrijgen van inzicht in de wensen en behoeften van de bevolking, verenigingen etcetera. Ons doel daarbij is om te komen tot een zo zorgvuldig mogelijke belangenafweging. Dit heeft veel tijd gekost, maar heeft wel geresulteerd in een zeer zorgvuldig afgewogen plan. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
13e	De komst van nieuwe bewoners komt direct ten goede aan de	Wij delen deze mening. Met het voorliggende plan beogen wij een stevige impuls

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
leefbaarheid van het dorp en het levendige voortbestaan van organisaties en activiteiten.		te geven aan deze voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
14	Particulieren, ingekomen 24 september 2013	
14a	Het wordt op prijs gesteld dat de gemeente Rheden na jarenlang gedoe eindelijk doorpakt en er duidelijkheid komt over Nimmer Dor	Het voorliggende ontwerp is een belangrijke stap richting de totstandkoming van Nimmer Dor. Wij willen graag duidelijkheid geven en het is goed te constateren dat dit ook als zodanig wordt ervaren. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
14b	Geadviseerd wordt om snel te bouwen en aanvullend een aantal seniorenwoningen dan wel woningen voor eenpersoonshuishoudens te realiseren. Daar is behoefte aan.	In de toelichting staat het streven opgenomen om het plan in twee fases op de markt te brengen en te bouwen. Door de uitvoering te faseren, wordt enerzijds aansluiting gezocht bij de sociale structuur en leefbaarheid van Laag-Soeren en anderzijds de kans vergroot dat er ondanks de huidige marktomstandigheden snel gebouwd kan worden. Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte voorziet het bestemmingsplan in een gevarieerd woningaanbod dat geschikt is voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren en eenpersoonshuishoudens. Met de zorgvuldige voorbereiding van het voorliggende plan is inderdaad een lang proces gemoeid geweest. Dit heeft veel tijd gekost, maar heeft wel geresulteerd in een zeer zorgvuldig afgewogen plan. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
14c	Dorpsbewoners maken zich zorgen over het voortbestaan van verenigingen, de school en sociale activiteiten. Nimmer Dor draagt bij aan de leefbaarheid en het voortbestaan van organisaties en activiteiten.	Wij delen deze mening. De leefbaarheid van het dorp is een zeer belangrijke drijfveer voor het voorliggende plan. Wij beogen met het voorliggende plan een stevige impuls te geven aan de diverse voorzieningen in het dorp en daarmee aan de leefbaarheid. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
15	Hotel-café-restaurant De Harmonie, ingekomen 24 september 2013	
15a	De Harmonie is verheugd over het feit dat er eindelijk concrete stappen gezet worden om te komen tot woningbouw in Laag-Soeren.	Met de zorgvuldige voorbereiding van het voorliggende plan is inderdaad een lang proces gemoeid geweest. Een belangrijk onderdeel daarvan was (en is nog steeds) verkrijgen van inzicht in het draagvlak onder de bevolking. Wij waarderen dan ook uw bijdrage hieraan. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
15b	Nimmer Dor is een positieve impuls voor de leefbaarheid, het bestaansrecht voor ondernemingen, verenigingen en de school en de aantrekkingskracht voor Laag-Soeren als geheel.	Wij delen deze mening. Met het voorliggende plan beogen wij een stevige impuls te geven aan deze voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
15c	Verwacht wordt dat het terrein Van den Brink ook de nodige aandacht zal blijven krijgen zodat deze lelijke postzegel in de reeds opgeknapte dorpskern binnen niet al te lange tijd zal zijn verdwenen.	Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan is het college voornemens de ontwikkeling op het Van den Brink-terrein verder in gang te zetten. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16	Gelderse Natuur en Milieu Federatie, ingekomen 24 september 2013	
16a	Het is niet met wetenschappelijke zekerheid aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding van steenuilen in het gebied verzekerd is.	Er is vanuit gegaan dat hier niet de instandhouding van de soort, maar van de paren rondom Nimmer Dor is bedoeld. Volgens de door de gemeente ingehuurd deskundige is dit wel het geval. In 2008 waren drie steenuilenparen aanwezig in en rond het plangebied. Uit onderzoek in 2010 bleek dat één van de drie steenuilenparen is vertrokken. Sindsdien wordt het zuidelijke terreindeel regelmatig geploegd of gefreesd waardoor dit deel vrijwel ongeschikt is. Er gaat derhalve geen essentieel foerageergebied verloren. In 2013 zijn door de 2 steenuilenparen nabij het plangebied 7 jongen grootgebracht. Hieruit blijkt dat voldoende foerageergebied voor handen is. Ter bevestiging hebben wij nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
16b	Met kappen en ploegen in een deel van het plangebied is de staat van instandhouding van steenuilen in het gebied verslechterd. Dit blijkt uit de constatering van Looplan dat de kuikens/jongen ondervoed zijn.	/foerageergebied. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilpopulatie. Daarmee is gegarandeerd dat de gunstige instandhouding behouden blijft. <i>De rapportage wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.</i> <i>Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.</i> De succesvolle voortplanting van de steenuil en de voedselbeschikbaarheid hangen af van een breed spectrum aan factoren. De overlevingskans van de jongen kan per territorium verschillen. Dat de jongen van dit jaar op één locatie een lager dan gemiddeld gewicht hebben kan daarmee van veel verschillende factoren afhangen. Uit het éénmalig constateren dat de jongen uit één nest aan de lichte kant zijn, kan niet worden geconcludeerd dat door het ploegen het habitat sterk is verslechterd. Het andere broedpaar had immers een goede conditie-index. Daarnaast is het niet verwonderlijk dat gezien de grootte van het nest de jongen lichter zijn dan gemiddeld. Daarbij komt nog, dat dit niet het eerste jaar is dat de locatie is geploegd/gefreed, en dat de locatie dus al sinds najaar 2010 vrijwel ongeschikt is voor steenuilen. In 2012 toen het woningbouwgebied dus ook was geploegd, was geen sprake van lichte jongen. Wij zijn van mening dat de instandhouding van de steenuilen in het gebied niet verslechterd is. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
16c	Met het ploegen is getracht de Flora- en faunawet te omzeilen door vooruitlopend op het bestemmingsplan steenuilhabitat ongeschikt te maken en zo de steenuil uit een deel van het plangebied te weren.	Uit onderzoek in 2008 is gebleken dat in de directe omgeving van de planlocatie 3 paar steenuilen broeden. Bij de inventarisatie in 2010 bleek dat één van de steenuilpaartjes is vertrokken en dat nabij de Den Texweg een nieuw territorium is gevestigd. Om te voorkomen dat er zich nieuwe steenuilen of andere beschermde soorten vestigen, wordt het te bebouwen terreindeel regelmatig geploegd. Hiermee is een deel van het foerageergebied, dat beschikbaar is gekomen door het vertrek van één van de 3 paartjes, vrijwel ongeschikt gemaakt. Dit is een maatregel die in de door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode op grond van de Flora- en faunawet voor Bouwend Nederland wordt aanbevolen. Met het ploegen is dan ook nadrukkelijk niet beoogd de Flora- en faunawet te omzeilen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16d	Het kappen en ploegen is in strijd met het zorgbeginsel artikel 2 en met artikel 10 en 11 van de Flora- en faunawet.	Door IVN is een verzoek om handhaving ingediend tegen het regelmatig ploegen of frezen van het te bebouwen terreindeel. De staatssecretaris heeft dit handavingsverzoek afgewezen omdat er geen sprake is van verstoring van de vaste rust- en verblijfsplaats en voldoende foerageergebied voor handen blijft. Derhalve is er geen sprake van strijd met de Flora- en faunawet. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16e	De gunstige staat van instandhouding wordt afgemeten aan of een steenuilpaar ook op de langere termijn succesvolle reproductie kan verzorgen en dus gezonde jongen groot kan brengen op dezelfde locatie.	De handhaving van het steenuilenpaar op deze locatie wordt in het kader van de haalbaarheid van het bestemmingsplan ingeschat door een specialist. Deze heeft in casu geconcludeerd dat het paar hier kan blijven/zich kan handhaven. De afgelopen jaren is er regelmatig succesvol gebroed. Wij kunnen er op basis van de onderzoeken dan ook van uitgaan dat dit de komende jaren ook het geval zal zijn. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16f	Een ontheffing op grond van artikel 75 kan niet worden verleend De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg.	Dat is naar onze mening niet het geval. Wij verwachten dat een ontheffing, zo deze al noodzakelijk is, zal worden verleend. Het is aan het ministerie hierover als bevoegd gezag een besluit nemen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
16g	De herinrichting, het beheer en instandhouding van de percelen aan de noordzijde van het plangebied zijn met het landschapsplan niet goed geregeld. Zolang er geen sprake is van toegepast extensief beheer en gebruik van grasland met diversificatie van plantensoorten zal per saldo de betekenis van de gronden voor muizen en insecten (prooi voor de steenuil) beperkt zijn.	Bij het opstellen van het landschapsplan is de beschrijving van het habitat uit de soortenstandaard leidend geweest. Met de eigenaren is overeengekomen dat het gebied wordt ingericht en beheerd conform dit plan waarmee de voedselbeschikbaarheid voor de steenuilen wordt verbeterd. De afwisseling tussen kort begraaide weilandjes met mest en ruigere vegetatie nabij de heggen en afstralingen maakt dat dit gebied zeer geschikt is als foerageergebied voor de steenuilen. Overigens is het landschapsplan aan het bestemmingsplan gekoppeld en zijn er aanvullend met de grondeigenaren overeenkomsten gesloten waardoor de uitvoering van het landschapsplan gewaarborgd is. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16h	De beoogde herinrichting is onvoldoende om de aantasting van steenuilterritoria bij de uitvoering van het bestemmingsplan weg te nemen. Aanvullende maatregelen elders blijven nodig. Hierin wordt niet voorzien.	Het te bebouwen terreindeel vormt geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving van de aanwezige steenuilen. Met de uitvoering van het landschapsplan wordt de kwaliteit van het foerageergebied aanzienlijk geoptimaliseerd. Wij hebben nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilpopulatie. Aanvullende maatregelen elders zijn dan ook niet nodig. <i>De rapportage wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.</i> <i>Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.</i>
16i	Op de toepassing van de soortenstandaard valt veel aan te merken nu het compensatieplan niet toereikend is.	Het plan is voorbereid conform de soortenstandaard. Op pagina 29 van de soortenstandaard is aangegeven dat als de werkzaamheden plaatsvinden op een terreindeel wat niet essentieel is voor de steenuil en de activiteiten geen effect hebben op delen die wel essentieel zijn artikel 11 van de Flora- en faunawet niet wordt overtreden. Er hoeft daarom geen ontheffing voor dit artikel aangevraagd te worden en ook behoeven er geen aanvullende maatregelen voor de steenuil getroffen te worden.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
16j	Vanwege het bestaande beheer op Nimmer Dor en het voorziene bestemmingsplan/landschapsplan kan de duurzame instandhouding van de populatie steenuilen niet verzekerd worden. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld, omdat zij niet is gestoeld op een goede ruimtelijke ordening.	Uit onderzoek blijkt dat het te bebouwen terreindeel vrijwel ongeschikt is als foeragegebied voor de steenuil en dat het verstorend effect van het gebruik van de woningen en tuinen minimaal is. De soortenstandaard is derhalve correct toegepast. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Uit het onderzoek van Bureau Waardenburg blijkt dat met de bouw van de woningen en de inrichting van het noordelijk terreindeel conform het landschapsplan de lokale populatie duurzaam in stand zal blijven. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. Overigens is het landschapsplan aan het bestemmingsplan gekoppeld en zijn er aanvullend privaatrechtelijke afspraken met de grondeigenaren gemaakt waardoor de uitvoering van het landschapsplan verzekerd is. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16k	Er is onvoldoende aangetoond dat met het bouwplan de grondwaterhuishouding en het HEN water, de Soerense Beek, niet negatief beïnvloed wordt.	Binnen het plangebied wordt voorzien in een bovengrondse berging van minimaal 36 mm voor een bui die eens in de 10 jaar valt. Infiltratie vindt plaats door middel van wadi's welke worden gerealiseerd in de groenvoorzieningen verspreid over het gehele plangebied (langs wegen en afzonderlijke groengebieden). Infiltratie via een voorziening zoals een wadi reinigt het hemelwater en vlakkt afvoerpieken af. Eventueel aanwezige verontreinigingen in afstromend regenwater worden via een bodempassage afgevangen alvorens het water weer in het milieu wordt gebracht. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd en is derhalve vergelijkbaar met de huidige situatie. Er vindt geen versnelde afvoer plaats. Gezien bovenstaande valt er geen negatieve beïnvloeding te verwachten op de kwantiteit en kwaliteit van de grondwaterhuishouding en het HEN water. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>



Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
16l	De gemeente heeft in het kader van het vooroverleg richting het waterschap aangegeven dat er wadi's worden aangelegd, er kruipruimtelos gebouwd zal gaan worden en mogelijk overleg wordt gevoerd met particulieren. Artikel 10.2 van het bestemmingsplan regelt ondergronds bouwen. Er kan dus wel degelijk ondergronds gebouwd worden. De gevolgen daarvan zijn niet in beeld gebracht. Er wordt richting het waterschap een verkeerd beeld geschetst.	Dit betreft een ommissie in de planregels. Uitgangspunt is dat de gebruiksoppervlaktes van de woningen niet ondergronds worden doorgetrokken. <i>De planregels (artikel 10.2) worden op dit onderdeel aangepast.</i>
16m	In het bestemmingsplan zijn geen wadi's/infiltratievelden bestemd. Realisatie daarvan is niet zeker gesteld en de mogelijke gevolgen bij realisatie voor de waterhuishouding zijn niet onderzocht. Bovendien komen er bij de aanleg vervuilende stoffen via grondwaterstroming in de Soerense Beek terecht. Bij aanleg van wadi's/infiltratievelden is sprake van mogelijke negatieve beïnvloeding van de kwel (kwaliteit en kwantiteit) en daarmee indirect op het HEN water.	Binnen het plangebied wordt voorzien in een bovengrondse berging van minimaal 36 mm. voor een bui die eens in de 10 jaar valt. Infiltratie vindt plaats door middel van wadi's welke worden gerealiseerd in de groenvoorzieningen verspreid over het gehele plangebied (langs wegen en afzonderlijke groengebieden). Infiltratie via een voorziening zoals een wadi reinigt het hemelwater en vlak afvoerpieken af. Eventueel aanwezige verontreinigingen in afstromend regenwater worden via een bodempassage afgevangen alvorens het water weer in het milieu wordt gebracht. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd en is derhalve vergelijkbaar met de huidige situatie. Er vindt geen versnelde afvoer plaats. Gezien bovenstaande valt er geen negatieve beïnvloeding te verwachten op de kwantiteit en kwaliteit van de grondwaterhuishouding en het HEN water. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16n	Het waterschap adviseert zo min mogelijk gebruik te maken van uitlogende materialen. Dit advies is niet via bindende wijze in het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee kan vervuiling van oppervlakte- en grondwater niet worden uitgesloten.	Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. In de omgevingsvergunning worden de voorwaarden hieromtrent gesteld. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
160	De waterparagraaf biedt onvoldoende zekerheden dat de waterhuishouding, zowel binnen als buiten het plangebied, niet negatief beïnvloed wordt door het plan.	Binnen het plangebied wordt voorzien in een bovengrondse berging van minimaal 36 mm voor een bui die eens in de 10 jaar valt. Infiltratie vindt plaats door middel van wadi's welke worden gerealiseerd in de groenvoorzieningen verspreid over het gehele plangebied (langs wegen en afzonderlijke groengebieden). Infiltratie via een voorziening zoals een wadi reinigt het hemelwater en vlak afvoerpieken af. Eventueel aanwezige verontreinigingen in afstromend regenwater worden via een bodempassage afgevangen alvorens het water weer in het milieu wordt gebracht. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd en is derhalve vergelijkbaar met de huidige situatie. Er vindt geen versnelde afvoer plaats. Gezien bovenstaande valt er geen negatieve beïnvloeding te verwachten op de kwantiteit en kwaliteit van de grondwaterhuishouding en het HEN water. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16p	De locatie is gelegen in Nationaal en Waardevol landschap. Het is niet aangetoond dat de landschappelijke kernkwaliteiten met het plan behouden of versterkt worden. Het landschapsplan is niet verankerd in de planregels en daardoor is niet zeker gesteld dat het landschapsplan duurzaam wordt uitgevoerd en in stand gehouden. Daarnaast is geen rekening gehouden met de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen waardoor de beeldkwaliteit en de uitstraling anders kan worden dan nu voorzien.	In het bestemmingsplan is wel degelijk rekening gehouden met de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen. Zo is de zone waarbinnen (vergunningsvrije) bijgebouwen moeten worden gebouwd bepaald en is het te bebouwen oppervlakte (zoals deze standaard in de gemeente van toepassing is verklaard) als gevolg van recente beleidsverschoepeling met betrekking tot vergunningsvrij bouwen naar beneden bijgesteld (maximaal 50 m² per bouwperceel in plaats van maximaal 75 m²). Bovendien zijn er van rechtswege voorwaarden gekoppeld aan vergunningsvrij bouwen (bijvoorbeeld: minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn, maximaal 30 m², etc.). De beeldkwaliteit komt niet in het geding als gevolg van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Voor delen van Waardevolle Landschappen in de EHS geldt een nee-tenzij benadering. Voor andere delen geldt een ja-mits benadering. Binnen de waardevolle landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Het plangebied ligt niet in de EHS of in Waardevol Open Gebied. Het onderdeel Waardevol Landschap wordt in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid behandeld in paragraaf 4.1.3.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
16q	Doordat het plan zorgt voor een omzetting van landelijk naar stedelijk gebied kan niet ontkend worden dat het landschap wordt aangetast.	De conclusie is dat door de uitvoering van het bestemmingsplan de kernkwaliteiten van het Waardevolle Landschap zoals uitgewerkt in het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan niet worden aangetast. Daarnaast is het landschapsplan gekoppeld aan de planregels. Het gebruik in strijd met het landschapsplan is niet toegestaan. Ook zijn diverse werken en werkzaamheden aan een omgevingsvergunning gekoppeld welke getoetst dient te worden aan het landschapsplan. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Dat is een onterechte stellingname. Circa de helft van het plangebied heeft momenteel een recreatieve bestemming waarbinnen een manege mag worden opgericht. Dit kan (met de bouwmogelijkheden die worden geboden) een behoorlijke impact hebben op het landschap. Het huidige plan voorziet in een net afgerond woongebied dat nauwelijks een ruimtelijke impact heeft op de omgeving, omdat het in een oksel van bestaande stedelijke bebouwingslinten is gesitueerd en dat bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp. Daarnaast is voor ongeveer de helft van het plangebied een landschapsplan opgesteld dat inzet op behoud en versterking van landschappelijke karakteristieken. Het plangebied wordt zodanig landschappelijk ingepast dat de effecten worden verzacht. Door de ligging van het plangebied tussen allerlei randbebouwing aan de buitenranden van Laag-Soeren, worden zo effecten op landschap voorkomen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
16r	Er wordt afgevraagd of de beoogde uitbreiding van 65 woningen van een kleinschalige kern als Laag-Soeren een noodzakelijke optie is. Uitbreidingsplannen elders in de regio liggen stil. Daarnaast is er krimp voorzien. Ter overweging wordt meegegeven vooralsnog geen uitvoering geven aan de bouw van woningen in het noordelijke deel van het plangebied en eerst te richten op het bouwen van een beperkter aantal woningen.	Uit de toelichting blijkt dat de beoogde woningbouw, inclusief een beperkt aantal woningen in het noordelijk deel van het plangebied, past bij recente bevolkingsprognoses (de verwachte groei van het aantal huishoudens) en voldoet aan een behoefte vanuit de markt. Zo geven meerdere makelaars aan dat woningzoekenden in het verleden soms noodgedwongen naar andere dorpen zijn verhuisd, omdat er voor hen in Laag-Soeren geen geschikt aanbod was.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
17	Particulieren, ingekomen 24 september 2013	
17a	Er is in overleg getreden met Reinbouw ten einde een stuk grond/perceel aan te kopen en bij de tuin te voegen. Mocht tot aankoop worden overgegaan, dan is overleg met de gemeente over de uiteindelijke bestemming van het perceel gewenst. Bij voorkeur krijgt het perceel de bestemming tuin. De bereidheid bestaat het perceel, bijvoorbeeld via landschappelijke beplanting aan te laten sluiten op de omgeving.	De beoogde ontwikkeling betekent een positieve impuls voor het dorp en draagt bij aan de leefbaarheid en instandhouding van verenigingsleven en voorzieningen. Dat uitbreidingsplannen elders in de regio stilliggen, komt vooral door tijdelijke vraagtval (mensen raken hun huidige woning niet kwijt of durven de aankoop niet aan omdat zij bang zijn hun baan te verliezen en de financieringsmogelijkheden bij hypotheekverstrekkers zijn teruggeschrond). De toelichting laat zien dat de onderliggende woningbehoefte er nog steeds is. Uit het WoonOnderzoek Nederland 2012 blijkt zelfs dat de verhuiscrisis momenteel groter is dan ooit: door de economische crisis en situatie op de woningmarkt stellen mensen hun verhuiscrisis uit, maar niet af. Wij zien hierin geen aanleiding om het aantal woningen te beperken. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> De locatie maakt onderdeel uit van het landschapsplan. Een gebruik als tuin draagt niet bij aan de doelstellingen van het landschapsplan. We hebben ambtshalve gemeend de geplande houtsingel ter plekke te vervangen door weiland, hetgeen in overeenstemming is met de doelstellingen van het landschapsplan. Het gebruik ter plekke dient in overeenstemming te zijn met het (aangepaste) landschapsplan. Deze zienswijze leidt in zoverre tot aanpassing van het plan, dat het landschapsplan wordt aangepast ten behoeve van het gebruik als weiland op deze locatie.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18	IVN Oost-Veluwezooom, ingekomen 25 september 2013	
18a	De steenuilinventarisaties van Bureau Waardenburg zijn zeer summier en er is niet gezocht naar broedplekken. De vaststelling hiervan is van essentieel belang omdat in deze zaak de broedparen, de nestplekken en het functionele foerageergebied in het geding zijn.	De steenuilinventarisaties van Bureau Waardenburg zijn uitgevoerd conform de door STONE in 2001 aangegeven onderzoeksmethode. Deze methode is wetenschappelijk onderbouwd en verantwoord. Er is daarmee voldoende onderzoek uitgevoerd. De nestplaatsen zijn reeds bekend uit uw eigen gegevens, die u de gemeente ter beschikking heeft gesteld. Onderzoek van Bureau Waardenburg geeft globaal weer waar de territoriumgrenzen liggen, aangezien steenuilen vanuit hun territorium antwoorden op de roep van een andere steenuil. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18b	Er is geen onderzoek gedaan of analyse opgesteld die de geschiktheid van Nimmer Dor en de directe omgeving als foerageergebied weergeeft. Dit is een gemis want dan pas kan bepaald worden welke maatregelen er getroffen dienen te worden. Er zijn vermoedens geuit ten aanzien van locaties waar de steenuilen zouden foerageren, zonder dat dit gestaafd wordt door enig onderzoek. Er ontbreekt een analyse van de foerageergebieden.	De grootte en geschiktheid van het foerageergebied hangt mede samen met de aanwezige biotopen. Deze zijn in het onderzoek Effecten op beschermde soorten Nimmer Dor Laag-Soeren van Bureau Waardenburg (2013) helder in beeld gebracht. Wij hebben nog nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilpopulatie. <i>De rapportage wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.</i> <i>Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.</i>
18c	Er is geen gebruikgemaakt van de door STONE genoemde oppervlakte van een leefgebied rondom de nestlocatie en waarbinnen de geschiktheid van een foerageergebied kan worden aangegeven.	De door STONE weergegeven ruimte tussen nestlocaties en oppervlaktes van leefgebieden zijn indicatief. Er wordt ook bij vermeld dat in erg geschikte gebieden de dichtheid van steenuilenparen veel groter zal zijn, en daarmee het oppervlakte van het foerageergebied kleiner. Dat is bij Nimmer Dor in Laag-Soeren het geval, gelet op de huidige afstanden tussen de nestplaatsen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18d	De effecten van het bouwen op het noordelijke deel zijn niet onderzocht. Evenmin als de vraag of er voldoende foerageergebied overblijft voor de gunstige staat van instandhouding en of er in de verschillende territoria extra foerageergebied aanwezig is.	In het noordelijke deel wordt alleen gebouwd op locaties die reeds zijn bebouwd of anderszins geen geschikt foerageergebied vormen. De effecten van deze ingrepen zijn onderzocht in ecologische onderzoeken door de bureaus Natuurbalans en Laneco. Hierbij is ook ingegaan op het beschikbare foerageergebied en de conclusie daarbij is dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Ter bevestiging hebben wij nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilpopulatie. <i>De rapportage wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.</i> <i>Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.</i>
18e	Bij het bepalen van de gevolgen moet rekening worden gehouden met bouwactiviteiten die in de omgeving van het plangebied gelijk worden uitgevoerd. Dit aspect is niet belicht. Het cumulatieve aspect is van belang daar er op twee locaties aan de Prof. Talmaweg zal worden gebouwd en mogelijk ook aan de Harderwijkerweg. Dit houdt in dat het noordelijke foerageergebied wordt ingesloten door bouwactiviteiten.	Voor beide ingrepen zijn de effecten op beschermde natuurwaarden onderzocht. Hierbij is specifiek ingegaan op het foerageergebied van de paren steenuilen. Het verstrend effect van de bouwverkeersaanhamen is gering mede omdat de steenuilen met name in de avond en vroege ochtend foerageren. Er is geconcludeerd dat er geen effecten te verwachten zijn. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18f	Door het bebouwen van Nimmer Dor, zal het foerageergebied deels verloren gaan, hetgeen betekent dat artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden wordt. Er moet een ontheffing worden aangevraagd.	Wij delen deze mening niet. Omdat er in het verleden (2008) drie paren steenuilen aanwezig waren in en om Nimmer Dor tegenover nu twee (vanaf 2010), is volgens de door de gemeente ingehuurd experts van Bureau Waardenburg voldoende foerageergebied voor de nu overgebleven paren aanwezig. Dit hebben zij in verschillende rapporten aangegeven. Een ontheffing is alleen nodig indien essentiële onderdelen van het leefgebied worden aangetast, zodanig dat een nestlocatie niet meer kan functioneren. Wij zijn van mening dat dit niet aan de orde is. Wij hebben niettemin een ontheffing aangevraagd zodat het bevoegd gezag zich hier een oordeel over kan vormen. Omdat de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen behouden blijft kan de ontheffing, zo het ministerie toch van oordeel is dat deze benodigd is, worden verleend.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18g	Een analyse van het foerageergebied is van belang om te kunnen bepalen of er met mitigerende of compenserende maatregelen rekening moet worden gehouden.	De Flora- en faunawet staat de realisatie van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied in de omgeving. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilpopulatie. <i>De rapportage wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.</i> <i>Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.</i>
18h	De enige maatregel die wordt voorgesteld om negatieve effecten te voorkomen is het inrichten van het noordelijke deel op basis van het landschapsplan. Het noordelijke deel beslaat maar 2,5 ha terwijl er minimaal 5 ha foerageergebied rondom een nestlocatie beschikbaar moet zijn.	Het oppervlak van het foerageergebied wat voor een steenuil geschikt moet zijn om zich succesvol te kunnen handhaven op een locatie hangt direct samen met de kwaliteit van het foerageergebied. Indien er sprake is van een hoge kwaliteit is een veel kleiner oppervlak ook voldoende, zoals ook door Bureau Waardenburg aangetoond in de Effecten op beschermde soorten Nimmer Dor Laag-Soeren (2013). De in verschillende stukken genoemde 5 ha is een gemiddelde richtlijn die niet voor alle situaties mag worden doorgetrokken. Bij de inventarisatie van de steenuilen in 2013 en ook eerder is vastgesteld dat ook buiten het noordelijk terreindeel wordt gefoerageerd. De tuinen langs de Harderijkerweg en ook het gebied direct ten westen van de Harderijkerweg worden door de steenuil gebruikt als foerageergebied net als het gebied direct ten noorden van Nimmer Dor. Uit de onderzoeksresultaten van het nader onderzoek naar de kwaliteit van het leef- en foerageergebied blijkt dat er naast het noordelijk terreindeel in de omgeving voldoende foerageergebied aanwezig is. Overigens beslaat het noordelijk deel 2,75 hectare. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18i	Maatregelen moeten gerealiseerd zijn en werken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen. Pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal er begonnen worden met het inrichten van het noordelijke deel als foerageergebied voor de steenuil. Dit betekent dat een en ander niet is gerealiseerd als met de bouw van Nimmer Dor wordt begonnen.	In de overeenkomsten met de grondeigenaren is vastgelegd dat het terrein moet zijn ingericht en worden beheerd conform het landschapsplan binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemers is voorts afgesproken dat pas met de bouw van de woningen wordt begonnen nadat het noordelijke terreindeel conform het landschapsplan is ingericht. Volgens planning zal dit in het najaar van 2014 plaatsvinden. Het is nog niet bekend wanneer de woningen zullen worden gebouwd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18j	Er is geen onderzoek gedaan naar andere bouwlocaties in Laag-Soeren waardoor niet onderbouwd is dat er geen andere oplossingen zijn die minder ongunstig zijn voor de steenuil dan de gekozen locatie.	Er is wel degelijk gezocht naar andere locaties van voldoende omvang en met vergelijkbare gebiedskwaliteiten (zie paragraaf 4.9 van het bestemmingsplan). Hieruit is gebleken dat er binnen de bebouwde kom van Laag-Soeren of in haar nabije omgeving geen andere potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien. Uit onderzoek blijkt dat voldoende foerageergebied voor de aanwezige steenuilen beschikbaar blijft. Het noordelijk terreindeel wordt in het kader van dit initiatief optimaal ingericht voor de steenuilen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18k	Er is niet overwogen alleen het noordelijke deel te bebouwen. Dit zou beter aansluiten bij het centrum van het dorp en er zou geen sprake zijn van negatieve cumulatieve effecten van de extra bouw kavels rondom het resterend noordelijk foerageergebied.	Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is dit wel overwogen. Aanvankelijk was het volledige plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan Laag-Soeren Oost bedoeld als woningbouwlocatie (zoals aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie <i>Een droom om in te wonen</i> uit 2006). Nadat de programmatische ambitie is bijgesteld zijn nieuwe uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van een ontwikkeling met een gereduceerd woningbouwprogramma. Terreineigendommen, ontsluitingsmogelijkheden, de mogelijkheid voor landschappelijke inpassing, aanhaking bij het onlangs gerealiseerde Sprengenhuis zijn enkele redenen geweest om het zwaartepunt van de woningbouwontwikkeling op de zuidelijke helft van het plangebied te concentreren en aan het noordelijke gedeelte een landschappelijke inrichting toe te kennen. Deze en andere uitgangspunten zijn vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten die op 1 maart 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18l	Er is bij de uitvoering van het project geen fasering in plaats en tijd aangegeven waarmee de verstoring voor de steenuilen zou kunnen afnemen.	De 'extra' bouwkavels in het noordelijke gedeelte van het plangebied betreffen het perceel van het voormalige benzinestation Van Den Brink aan de Harderwijkseweg, een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Prof. Talmaweg en het continueren van een bestaande woonbestemming (eveneens aan de Prof. Talmaweg). Bij deze laatste is één bouwvlak toegevoegd ten behoeve van een vrijstaande woning. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18m	Een ontheffing kan alleen worden afgegeven als door middel van onderzoek is aangetoond dat er sprake is van wettelijke belang. Dit onderzoek ontbreekt.	Strikt genomen is fasering niet noodzakelijk, omdat er geen sprake is van verstoring van de nestlocaties. Overigens is een eventuele fasering in de planontwikkeling niet iets wat in het bestemmingsplan geregeld wordt. Wanneer gefaseerd wordt ontwikkeld zal dit met respect voor de omgeving gebeuren, zowel voor aanwonenden als voor de in de omgeving aanwezige flora en fauna. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18n	De gemeente heeft het steenuilmanagementplan op de lange baan geschoven daar zij het belang er niet van inziet.	Op basis van de onderzoeksresultaten komt Bureau Waardenburg tot de conclusie dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Desalniettemin hebben wij besloten de beoordeling of een ontheffing noodzakelijk is over te laten aan het bevoegd gezag, het ministerie van Economische Zaken, en hebben wij voor de realisatie van dit project een ontheffing aangevraagd. De realisatie van de woningen betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Dit is een belang op basis waarvan een ontheffing kan worden verleend. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> De gemeente heeft het soortmanagementplan niet op de lange baan geschoven omdat zij het belang er niet van inziet. Door personele wisselingen is gebrek aan capaciteit ontstaan waardoor de uitvoering is vertraagd. Wij hebben prioriteit gegeven aan het inrichtingsplan voor het noordelijke terreindeel wat ook deel uitmaakt van het soortmanagementplan. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18o	Een later opgesteld soortmanagementplan heeft geen enkele borging in onderhavig bestemmingsplan.	De uitvoering van het landschapsplan voor het noordelijke deel is verankerd in het bestemmingsplan. Hiermee is de duurzame instandhouding van de huidige populatie gegarandeerd. Het soortmanagementplan is een extra en niet noodzakelijke maatregel die bedoeld is om het leefgebied van de steenuil in en om Laag-Soeren te versterken. Het soortmanagementplan behoeft niet via het bestemmingsplan te worden geborgd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18p	Na het doorlopen van de soortenstandaard wordt geconcludeerd, dat niet voldaan is aan de gevraagde onderzoeken, dat de Flora- en faunawet wordt overtreden en er een ontheffing noodzakelijk is.	Naar ons oordeel is er voldoende onderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de vaste rust- en verblijfplaatsen niet worden verstoord en er geen essentieel foerageergebied verloren gaat. Voor het realiseren van de bestemming is een ontheffing aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Het is aan het bevoegd gezag of zij alsnog van mening is dat hiervoor een ontheffing dient te worden verleend. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18q	Er wordt te weinig geploegd om herstel te verhinderen. Het foerageergebied herstelt zich vrij snel en biedt opnieuw voedsel aan de soorten.	Het zuidelijke terreindeel wordt tweemaal per jaar gefreesd. Hiermee wordt het gebied weinig geschikt als foerageergebied voor de steenuil. In de soortenstandaard is beschreven waaruit het biotoop van de steenuil bestaat. Bouwland wordt hier niet in genoemd. Bouwland wordt slechts eens per jaar geploegd. Door ploegen gaat de muizenstand hard achteruit, zodat bij tweejaarlijks ploegen het aanbod aan muizen ver beneden het aanbod in beweide grasland ligt. Na het frezen vestigen zich inderdaad snel ruderaale plantensoorten. De muizenstand herstelt zich echter niet. De ruderaale vegetatie is echter in tegenstelling tot weiland al snel vrij hoog waardoor de steenuil hier niet kan foerageren. Steenuilen hebben korte vegetatie nodig. Wij zijn dan ook van mening dat door de bouwlocatie het tweemaal per jaar frezen dit gebied vrijwel ongeschikt is en blijft als foerageergebied voor de steenuilen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18r	De steenuil maakt nog steeds gebruik van het zuidelijke deel. Bebouwing van het zuidelijke deel heeft effect op het functionele leefgebied van de steenuil.	Het is onwaarschijnlijk dat de steenuil regelmatig gebruikmaakt van het zuidelijke deel, omdat door het frezen er weinig muizen zijn en als de vegetatie hoger wordt de steenuil hier niet kan jagen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18s	Met het ploegen wordt telkens functioneel leefgebied vernietigd, worden de vaste rust- en verblijfplaatsen aangetast.	Door het regelmatig ploegen of frezen is het zuidelijke deel geen geschikt foerageergebied meer. Het vormt dan ook geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving voor de steenuilen. Het regelmatig frezen heeft daarom geen invloed op het functioneren van de vaste rust- en verblijfplaatsen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18t	De slechte staat van het gebied is duidelijk van invloed op de gunstige instandhouding van de steenuil.	Het regelmatig frezen heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van de steenuil. Het aantal broedparen is constant gebleven en door de steenuilen rond Nimmer Dor wordt de afgelopen jaren regelmatig succesvol gebroed. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18u	De broedresultaten geven aan dat er de laatste jaren minder jongen zijn met overlevingskansen. Dit komt doordat het foerageergebied in de directe nabijheid van het nest tijdelijk wordt vernietigd waardoor het niet mogelijk is voldoende voedsel te vinden voor de jongen.	Het succes van het opgroeien van de jongen verschilt per territorium en hangt sterk samen met een grote variatie aan verschillende factoren. De gegevens van het IVN laten zien dat de conditie van de jongen sterk tussen jaren en tussen nesten kan verschillen. In 2013 is de conditie van jongen van de Prof. Talmaweg beter dan gemiddeld, terwijl de conditie van de jongen aan de Harderwijkseweg slechter zijn dan gemiddeld. In 2012 verschilt de conditie van de jongen aan de Harderwijkseweg niet noemenswaardig van de conditie in 2008 op het moment van ringen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18v	Nu kunnen de steenuilen zich kennelijk nog redden, maar bij het bebouwen van het terrein zullen ze uiteindelijk vertrekken.	Het te bebouwen terrein is nu ook al vrijwel ongeschikt, omdat het is geploegd/gefreed. Dat de steenuilen zich nu kunnen redden op hun huidige nestlocaties is een indicatie dat dit in de toekomst ook zo zal zijn, zeker omdat het foerageergebied nog verbeterd wordt. Wij delen deze mening dan ook niet. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18w	In een straal van 200 meter vanaf de nestlocatie dient de steenuil voldoende voedsel te kunnen vinden.	Uit het onderzoek 'Terreingebruik en voedselkeus van broedende Steenuilen in de Achterhoek' blijkt dat steenuilen het merendeel van hun prooiën vangen binnen 300 m van de nestlocatie. De daadwerkelijke straal hangt af van de geschiktheid van het foerageergebied. Bepaalde delen zullen intensief worden bezocht, terwijl andere delen nauwelijks worden bezocht omdat daar minder te halen valt. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18x	Met de door Bureau Waardenburg aangehaalde voorbeelden uit Culemborg en Wijk bij Duurstede om aan te geven dat steenuilen zich langdurig kunnen handhaven in een grotendeels verstedelijkt gebied, wordt niets verduidelijkt of bewezen.	Volgens de steenuilenexpert van Bureau Waardenburg maakt dit duidelijk dat steenuilen zich ook heel goed in randstedelijke locaties met veel bebouwing en verstoring, kunnen handhaven. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18y	De foerageermogelijkheden volgens Bureau Waardenburg in het noordelijke deel, het deel ten Westen van de Harderwijkseweg en op het gedeelte naast de boomkwekerij (in totaal 6 ha) zijn door Bureau Waardenburg, onvoldoende in kaart gebracht. Alleen het noordelijke deel (2,5 ha) blijft over om te foerageren terwijl er bovendien rekening moet worden gehouden met de verstoring van bouwactiviteiten. Er zullen derhalve compenserende en mitigerende maatregelen moeten worden genomen om hierin te voorzien.	Naar het oordeel van de steenuildeskundige van Bureau Waardenburg blijven met de bouw van de woningen voldoende foerageermogelijkheden beschikbaar voor de twee aanwezige steenuilpaartjes nabij Nimmer Dor. Bureau Waardenburg geeft aan dat als het noordelijke terreindeel als foerageergebied beschikbaar blijft compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Wij hebben ter verdere bevestiging nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilpopulatie. Overigens bestaat het noordelijke deel 2,75 ha. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18z	De feitelijke verstoring van het bouwen is groot. Het is een groot verschil of er gefoerageerd kan worden in heel grote tuinen, zoals in het voorbeeld van Culemborg of dat het vertrouwde rustige leef- en foerageergebied in één klap overhoop wordt gehaald. De steenuilen kunnen dan geen kant meer op.	De verstoring door de bouwactiviteiten is beperkt en vindt slechts een deel van de dag plaats terwijl de steenuilen met name in de avonden en vroege ochtend foerageren. Het noordelijke deel blijft ook tijdens de bouw volledig beschikbaar als foerageergebied. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18aa	Door het cumulatieve effect van de nieuwe bouwmogelijkheden zal het noordelijke foerageergebied, ook al wordt dit speciaal ingericht voor de steenuil, nauwelijks kunnen worden gebruikt omdat de steenuilen vertrekken zodra de bouw van start gaat.	Het noordelijke terreindeel blijft volledig beschikbaar als foerageergebied. Zoals eerder aangegeven is het effect van verstoring beperkt en is het zeker niet te verwachten dat de steenuilen zullen vertrekken zodra de bouw van start gaat. Bureau Waardenburg heeft onderzocht welke maatregelen getroffen dienen te worden om een dergelijk vertrek tegen te gaan. Door Bureau Waardenburg is hieromtrent geadviseerd om in de periode maart-juli het gebruik van zware machines dichtbij de broedlocaties beperkt te houden en geen gebruik te maken van bouwlampen. De initiatiefnemer heeft aangegeven de werkzaamheden conform deze aanbevelingen uit te voeren. Daarmee is het voorkómen van het vertrek voldoende geborgd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18bb	Het noordelijke deel biedt onvoldoende voedsel voor de steenuilen doordat het al jaren niet beheerd wordt, op een enkele keer maaien per jaar na. Gaat Bureau Waardenburg ervan uit dat er zonder het landschapsplan de instandhouding van de steenuil gewaarborgd is op Nimmer Dor?	Het huidige beheer van het noordelijk terrein is niet ideaal voor de steenuilen. Toch biedt het op dit moment voldoende foerageermogelijkheden voor met name het steenuilpaartje aan de Harderwijkerweg waar in 2013 nog 4 jongen zijn grootgebracht. Bureau Waardenburg heeft geadviseerd om voor het duurzaam in stand houden van de vaste rust- en verblijfplaats met functioneel leefgebied aan de Harderwijkerweg te zorgen dat de kwaliteit van het noordelijke deel van Nimmer Dor als foerageergebied voor de steenuil in stand blijft en zo mogelijk wordt verbeterd. Door middel van het landschapsplan is aan deze aanbeveling invulling gegeven. Verder hebben wij nader onderzoek laten verrichten naar de kwaliteit van het leef-/foerageergebied. Hieruit blijkt dat er voldoende foerageergebied voor handen is voor de huidige steenuilpopulatie. <i>De rapportage wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.</i> <i>Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18cc	In de toelichting staat dat in overleg met de steenuilenwerkgroep van IVN en de GNMF wordt gewerkt aan een landschapsplan gericht op de leefbaarheid van het gebied voor de steenuil in de omgeving van Laag-Soeren. Aan het landschapsplan heeft IVN niet meegewerkt. Over het landschapsplan is geen overleg geweest. Wel is er commentaar gegeven. Samenwerken is niet aan de orde.	In het overleg met IVN is in eerste instantie een globaal plan ingebracht. Dit plan is door een landschapsarchitect op basis van de beschrijving van het ideale leefgebied uit de soortenstandaard nader uitgewerkt. De opmerkingen van IVN hadden met name betrekking op borging van de aanleg en het duurzaam beheer. Wij zijn van mening dat het IVN voldoende bij de plannen is betrokken. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18dd	De beheersovereenkomsten zijn IVN vooraan bekend.	Dit bevreemdt ons. Een exemplaar van de beheersovereenkomst is op 9 september 2013 toegezonden aan de leden van de Steenuilenwerkgroep van IVN waarmee wordt samengewerkt bij het opstellen van het soortmanagementplan. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18ee	Er wordt niet voldaan aan de eis dat de maatregelen gerealiseerd moeten zijn en werken voordat de werkzaamheden zijn begonnen.	Met de eigenaren van het noordelijk terreindeel is afgesproken dat dit deel is ingericht en beheerd conform het landschapsplan voordat met de bouw van de woningen wordt begonnen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18ff	De bestaande houtwal is functioneel voor de steenuil en andere vogels. Het is verspilling om de houtwal te rooien en opnieuw in te planten.	Op uw mondeling aangeven heeft de gemeente de houtsingel, als onderdeel van het landschapsplan, gecontroleerd. Wij onderschrijven uw conclusie, en zullen de aanwezige eiken handhaven. Echter, exoten als Amerikaanse vogelkers zullen verwijderd en bestreden worden. Er zal een andere struiklaag worden aangeplant. <i>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het landschapsplan aangepast.</i>
18gg	De geplande houtwal aan de zijde van de Harderijkerweg is niet nodig. Het is waardevoller deze langs de nieuwbouw van west naar oost aan te leggen.	Aan de zijde van de Harderijkerweg is reeds beplanting aanwezig. Deze zal worden versterkt en aangevuld. Aan de zuidzijde zijn hagen en solitaire bomen geplant. Deze landschapselementen zijn waardevol voor de steenuil. Het verplaatsen van de houtwal naar de zuidzijde levert naar ons oordeel geen meerwaarde op voor de steenuilen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18hh	Het plaatsen van nestkasten in bomen langs het pad en vlakbij de kwekerij is ongewenst. Dit vanwege onrust en gif/gebruik van pesticide door het tuincentrum. Het is beter de bestaande nestkasten te laten hangen aangezien er zoveel in het leefgebied dreigt te veranderen.	De bestaande nestkasten blijven aanwezig. In het landschapsplan is het plaatsen van enkele steenuilkasten opgenomen om de steenuilen meer mogelijkheden te bieden om op de voor hen ideale plaats binnen het territorium te kunnen broeden of rusten. Uit telefonisch overleg met de eigenaar van het tuincentrum is ons overigens gebleken dat hier geen chemische middelen worden gebruikt om muizen te bestrijden. Er wordt slechts zeer sporadisch chemische onkruidbestrijding toegepast. Ons is geen onderzoek bekend waaruit kan worden afgeleid dat dit nadelig zou zijn voor de steenuilen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18ii	Het is curieus dat de gemeente zegt dat het maken van een landschapsplan niet noodzakelijk is terwijl in paragraaf 4 Natuur wordt gesteld dat de gemeente het inrichten en beheren als wel noodzakelijk ziet.	Het behoud van het noordelijke deel als foerageergebied is noodzakelijk voor de gunstige staat van instandhouding van de steenuilen. Nu daar mogelijkheden liggen om de kwaliteit te verbeteren vinden wij het van belang dat deze mogelijkheden worden benut om daarmee bij te dragen aan de duurzame instandhouding van de steenuilenpopulatie. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18jj	Het is een fabel dat er na het treffen van compensatiemaatregelen aan de Den Texweg één paar steenuilen is vertrokken. De locatie aan de Den Texweg is een al langer bestaand territorium.	Dit blijkt niet uit het onderzoek dat in 2008 is uitgevoerd. In het voorjaar van 2008 werden door Bureau Waardenburg geen steenuilen vastgesteld aan de Den Texweg. Er is dus geen sprake van een langer bestaand territorium. De stellingname van IVN bevreemdt ons overigens daar in een brief van de coördinator van de Steenuilenwerkgroep van IVN Oost Veluwezoom van 27 februari 2007 wordt aangegeven dat dit gebied niet geschikt is als leefgebied voor steenuilen. Indien er op dat moment steenuilen zouden hebben gebroed zou de coördinator niet tot de conclusie zijn gekomen dat dit gebied ongeschikt is. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18kk	Uit onderzoek voor IVN in verband met het hoger beroep is duidelijk geworden dat er geen derde territorium heeft bestaan.	Gedoeeld wordt op de second opinion van EcoNatura. Het onderzoek van EcoNatura heeft plaatsgevonden in 2011. Op basis van ervaringen van het IVN in 2010 en eigen inventarisatiewerk van EcoNatura in 2011 wordt tot de conclusie gekomen dat er geen derde territorium aanwezig was in 2008. Bureau Waardenburg kan op basis van uitsluitende waarnemingen, gelijktijdig roepende vogels, alleen concluderen dat er in 2008 drie territoria rond Nimmer Dor aanwezig waren conform de interpretatierichtlijnen van Sovon Vogelonderzoek Nederland. Door andere partijen is in 2008 geen onderzoek uitgevoerd. Zowel door EcoNatura als Bureau Waardenburg worden in 2011 twee territoria aangetroffen. De gebruikte onderzoeksmethoden leveren blijkbaar vergelijkbare resultaten op. Bureau Waardenburg is een terzake zeer kundig en gerenommeerd onderzoeksbureau en wij nemen de resultaten van het verrichte onderzoek dan ook als uitgangspunt. Dit temeer omdat geen sprake is van een door andere partijen in 2008 verricht onderzoek waaruit het tegendeel blijkt. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18ll	De meeste jongen zijn ondervoed en komen de komende winter niet door. Dit voedselgebrek komt door de slechte staat van het oorspronkelijke foerageergebied.	De succesvolle voortplanting van de steenuil en de voedselbeschikbaarheid hangen af van een breed spectrum aan factoren. De overlevingskans van de jongen kan per territorium verschillen. Dat de jongen van dit jaar op één locatie een lager dan gemiddeld gewicht hebben kan daarmee van veel verschillende factoren afhangen. Uit het éénmalig constateren dat de jongen uit één nest aan de lichte kant zijn, kan niet worden geconcludeerd dat door het ploegen het habitat sterk is verslechterd. Het andere broedpaar had immers een goede conditie-index. Daarnaast is het niet verwonderlijk dat gezien de grootte van het nest de jongen lichter zijn dan gemiddeld. Daarbij komt nog, dat dit niet het eerste jaar is dat de locatie is geploegd/gefreed, en dat de locatie dus al sinds najaar 2010 vrijwel ongeschikt is voor steenuilen. In 2012 toen het woningbouwgebied dus ook was geploegd, was geen sprake van lichte jongen. Wij zijn van mening dat de instandhouding van de steenuilen in het gebied niet verslechterd is. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18mm	Het soortmanagementplan heeft nog tot geen enkel resultaat geleid. Dit klemt omdat eventuele maatregelen nu niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan en daarmee niet zijn geborgd.	Uit het onderzoek van Bureau Waardenburg blijkt dat de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen niet wordt aangetast. De maatregelen die voortkomen uit het soortmanagementplan zijn niet noodzakelijke extra maatregelen die niet in het bestemmingsplan behoeven te worden geborgd. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18nn	De GNMf is niet betrokken bij het werken aan het soortmanagementplan.	Wij hadden graag gezien dat de GNMf meer inbreng zou leveren bij het opstellen van het soortmanagementplan. De GNMf heeft echter zelf aangegeven dat zij, gelet op de tijdsinzet/prioritering, slechts zijdelings bij dit project betrokken wil zijn. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18oo	Het landschapsplan is onvoldoende om de steenuilen in Laag-Soeren te behouden. De inrichting van het noordelijke gebied zal een tijdelijke functie hebben omdat de steenuilen zullen verdwijnen als er aan alle kanten gebouwd wordt.	Naar het oordeel van de steenuilenexpert van Bureau Waardenburg blijft er voldoende foerageergebied over voor de steenuilen. Indien het gebruik van zware machines en felle verlichting nabij de nestlocatie in het broedseizoen wordt vermeden zullen de steenuilen niet worden verstoord. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18pp	Het is voor de steenuil niet nodig zoveel dure maatregelen te nemen. Alleen het uitrasteren en begrazen is voldoende.	Met het landschapsplan wordt beoogd dit terreindeel te optimaliseren als leefgebied van de steenuil. Hierbij is de beschrijving van het habitat uit de soortenstandaard als uitgangspunt genomen. Hierin worden hagen en dubbele rasters genoemd. Juist de afwisseling in het landschap met korte en ruigere vegetatie is van groot belang voor de prooivariatie en daarmee de geschiktheid als foerageergebied voor de steenuilen. Het landschapsplan geeft hier invulling aan. Het bevreemdt ons dat IVN van mening is dat met minder landschapselementen kan worden volstaan. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18qq	Het noordelijke deel verslechtert. IVN vraagt al jaren om regelmatig maaien of laten begrazen in afwachting van de bouw. Gemeente is geen eigenaar en zegt hier daarom niets aan te kunnen doen.	Om de kwaliteit van het noordelijke terreindeel in de toekomst duurzaam te kunnen garanderen zijn met de eigenaren duidelijke afspraken gemaakt over de inrichting en het beheer. Deze afspraken kunnen pas worden afgedwongen na vaststelling van het bestemmingsplan. Overigens blijkt uit onderzoek dat ondanks het niet optimale beheer en de daarmee gepaard gaande afname van de kwaliteit van het leefgebied de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenuilen behouden is gebleven. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18rr	Vooral de locatie aan de Prof. Talmaweg 5-7 wordt voor de steenuil onbruikbaar omdat steenuilen graag foerageren op traditionele boerenerven. In de toekomst komt er een burgerhuis met een betrekkelijke kleine tuin.	Op deze locatie is nu een verhard erf met enkele gebouwen aanwezig. Verharde erven zijn niet erg geschikt als foerageergebied, maar eerder als rustplaats. Sporen daarvan zijn niet aangetroffen volgens de Quick scan flora en fauna (Laneco, 2013). Aangezien het totaaloppervlak aan verharding afneemt is het niet de verwachting dat deze ingreep negatieve invloeden heeft op het foerageergebied. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
18ss	De locatie naast Prof. Talmaweg 1a is essentieel leefgebied voor de steenuilen. Door de bouw van de twee woonhuizen kan er nauwelijks meer gefoerageerd worden op de locatie.	Uit het onderzoek van Bureau Natuurbalans blijkt dat het terrein door de vegetatie van fijnsparren en bramenruigte ongeschikt was als foerageergebied voor de steenuil. Ten behoeve van de sanering van de bodem is de vegetatie verdwenen. Op dit moment is het evenmin geschikt als foerageergebied. Het maakt dan ook geen onderdeel uit van de functionele leefomgeving voor de steenuilen. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
18tt	Het is goed mogelijk dat met de sanering naast de Prof. Talmaweg 1a volgens de gemeente haast moest worden gemaakt ten behoeve van de planning van het bestemmingsplan in plaats van de sanering zelf. Er blijkt niet uit de stukken dat het een zeer urgente situatie betreft. Pas bij de start bouw dient de sanering gereed te zijn. Er was geen enkele reden om tijdens het broedseizoen te kappen en te saneren. Dit zijn overtredingen van de Flora- en faunawet.	De gemeente heeft hierin geen enkele rol gehad. De provincie is in deze bevoegd gezag. De sanering is derhalve niet in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is het nodig dat er een goedgekeurd saneringplan ligt en er duidelijkheid bestaat over het feit dat de sanering ook daadwerkelijk (technisch en financieel) kan worden uitgevoerd. Aan deze voorwaarden was voldaan. De provincie Gelderland heeft verzocht om de sanering snel ter hand te nemen omdat hier sprake was van een 'nieuwe verontreiniging' volgens de Wet bodembescherming. Bij 'bestaande' gevallen van bodemverontreiniging worden er urgentie-klassen gehanteerd die bepalen wanneer de sanering moet zijn gestart. Bij 'nieuwe gevallen' moet er zo spoedig mogelijk met de sanering worden begonnen. Verontreinigingen die ontstaan zijn na 1 juli 1993 worden 'nieuw' genoemd. Vóór de werkzaamheden zijn de bomen gecontroleerd. Er zaten geen nesten in. De Flora- en faunawet werd dus niet overtreden. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
19	Particulier, ingekomen 25 september 2013	Met de zorgvuldige voorbereiding van het voorliggende plan is inderdaad een lang proces gemoed geweest. Een belangrijk onderdeel daarvan was (en is nog steeds) het verkrijgen van inzicht in de wensen en behoeften van de bevolking, verenigingen etcetera. Ons doel daarbij is om te komen tot een zo zorgvuldig mogelijke belangenafweging. Dit heeft veel tijd gekost, maar heeft wel geresulteerd in een zeer zorgvuldig afgewogen plan. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>
19a	Fijn dat de gemeente Rheden na zoveel jaren vertraging, als gevolg van bezwaren van een zeer klein aantal omwonenden, er toch in is geslaagd een goed plan voor Nimmer Dor op te stellen.	

Bijlage I Nota van zienswijzen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
19b	Inwoners van Laag-Soeren zijn in grote meerderheid voor het plan.	Zoals hiervoor aangegeven, proberen wij als gemeente een goed inzicht te verkrijgen en te houden in het draagvlak onder de bevolking. Uw zienswijze draagt bij aan dit inzicht en wij waarderen dan ook uw inspanningen hiervoor. <i>Deze zienswijze strekt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze nr. 12kk, 16a, 16h, 18b, 18d, 18g, 18bb	Bijlage bij toelichting Toelichting	De rapportage opgesteld ter nader onderzoek naar de kwaliteit van het leef-/foeragegebied (Bureau Waardenburg, Notitie Toelichting habitatsgeschiktheidskaart steenuil in Laag-Soeren met bijbehorende habitatsgeschiktheidskaart) wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. De resultaten van deze rapportage worden verwerkt in de toelichting.
2	Zienswijze nr. 12eee en 12 III	Bijlage bij toelichting Toelichting	Vervangen rapportage 'Carola risicoberekening 'Nimmer Dor' (Laag-Soeren) van 23 april 2013 door rapportage 'Carola risicoberekening 'Nimmer Dor' (Laag-Soeren) van 3 oktober 2013. In de toelichting wordt verwezen naar de geactualiseerde rapportage 'Carola risicoberekening 'Nimmer Dor' (Laag Soeren) van 3 oktober 2013.
3	Zienswijze nr. 12jjj	Regels	Aan artikel 3.4 onder a wordt toegevoegd een nieuw sub 5 luidende als volgt: <i>5 het scheuren van grasland</i> Artikel 3.4 onder a de sub 5 tot en met 7 wordt diensgevolge vurnummerd tot sub 6 tot en met 8.
4	Zienswijze nr. 12kkk	Toelichting	In de toelichting wordt aangegeven dat als peildatum voor het overgangsrecht zal gelden de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
5	Zienswijze 16l	Regels	Artikel 10.2 komt als volgt te luiden: <i>10.2 Ondergronds bouwen</i> <i>a Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen van ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de woonfuncties niet toegestaan.</i>

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
<i>b Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen/realiseren van voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater toegestaan, met dien verstande dat de diepte niet meer dan 6 m mag bedragen.</i>			
6	Zienswijze 17a	Bijlage bij regels	Het landschapsplan wordt in die zin aangepast, dat de houtsingel op de locatie achter Harderwijkeweg 52 wordt vervangen door weiland.
7	Zienswijze 18 ff	Bijlage bij regels	Het landschapsplan wordt in die zin aangepast dat de aanwezige eiken worden gehandhaafd.
8	Ambtshalve	Bijlage bij regels	Bijlage 1 'Landschapsplan' wordt vervangen door een nieuwe bijlage 1 'Landschapsplan' welke is toegevoegd aan de voorliggende Nota van Wijzingen. De ambtshalve wijziging heeft betrekking op het terrein naast de nieuw te bouwen woning aan de Prof. Talmaweg. Wij hebben ambtshalve gemeend op deze locatie een gebruik als weiland toe te staan zonder de verplichting van het planten van bomen, hetgeen in overeenstemming is met de doelstellingen van het landschapsplan. Overigens was dit ons al bekend ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan. Abusievelijk is dit onderdeel toen niet betrokken bij de planopzet.
		Toelichting	Toegevoegd wordt een nieuwe bijlage 'Nader onderzoek Prof. Talmaweg en garagelocatie Eerbeekseweg te Laag-Soeren'.
			Paragraaf 4.2 'Bodem' wordt aangevuld op de onderdelen 'Nimmerdor' en 'Prof. Talmaweg naast 1a'. Dit betreft de resultaten van de herbemonstering van een peilbuis en de vermelding van een opgesteld saneringsplan.

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	Paragraaf 4.12.2 wordt aangevuld met de resultaten van de rapportage 'Nader onderzoek Prof. Talmaweg en garagelocatie Eerbeekseweg te Laag-Soeren'.		
	Hoofdstuk 6 wordt aangevuld met de datum van de bedoelde samenwerkingsovereenkomst.		
	Daar waar discrepanties zijn ontstaan tussen de toezeggingen vanuit de Zienswijzennota, de verrichte onderzoeken en de toelichting wordt de toelichting aangepast		

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
-----	------------	------	-----

BIJLAGE 1 LANDSCHAPSPLAN

