

Raadsvergadering
1 november 2022

Agendapunt 4
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2022;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Omgevingsverordening Gelderland;

gelet op het amendement 'Consequente teksten';

overwegende:

dat het gewenst is het planologisch kader te herzien voor de bouw van 18 woningen op de locatie van De Harmonie te Laag-Soeren;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Laag-Soeren locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie)' als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLS8-ON01 met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van donderdag 16 september 2021 tot en met 27 oktober 2021 voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan 7 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat enkele zienswijzen aanleiding zijn het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat voor zover aan de orde, het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPLS8-VA01.dgn;

b e s l u i t :

1. de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I bij dit besluit, vast te stellen en aldus deels tegemoet te komen aan de zienswijzen;
2. de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren, een en ander zoals vermeld in bijlage I bij dit besluit;
3. de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit, vast te stellen;
4. aan te geven dat gebruik is gemaakt van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPLS8-VA01.dgn;
5. met inachtneming van het hiervoor gestelde in het dictum langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Laag-Soeren locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie)', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLS8-VA01;
6. geen exploitatieplan vast te stellen;
7. in de regels onder bestemmingsomschrijving 'Groen', artikel 3.1.a., 'Tuin', artikel 4.1.b., 'Verkeer' artikel 5.1.a. en 'Wonen' artikel 6.1.c. de term

22.77

Raadsvergadering
1 november 2022

gemeente Rheden 

Agendapunt 4
DR

hemelwaterinfiltratievoorzieningen", te veranderen in "hemelwaterberging- en
infiltratievoorzieningen".

Arnhem, 1 november 2022

De raad voornoemd,


voorzitter.

griffier.



Bijlage I Nota van zienswijzen

Behorend bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie)

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie) heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De periode van terinzagelegging was van donderdag 16 september tot en met woensdag 27 oktober 2021. Van de terinzagelegging is een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeentebode en in de Regiobode. Gedurende deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn zijn 7 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Deze nota doet verslag van de zienswijzen. De zienswijzen worden daarbij kort samengevat weergegeven. Daarnaast staat een reactie die bij vaststelling van de nota geldt als reactie van de gemeenteraad. De nota van zienswijzen wordt samen met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Korte weergave van de zienswijzen en beantwoording door de gemeente

Algemeen

Wij zijn van mening dat de ontwikkeling zo goed mogelijk aansluit op de bestaande woonomgeving en dat de beoogde bouw van de woningen in het algemeen belang is. De woonomgeving van de omwonenden zal met de planontwikkeling veranderen. De gemeente moet echter de belangen afwegen en een besluit nemen met het oog ook op het algemeen belang. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de planontwikkeling een wenselijke ontwikkeling.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	Bewoners van een woning aan de Prof. Huetlaan roepen op om onderstaande argumenten mee te nemen in de besluitvorming: a. De bouw van 10 woningen op een dergelijk klein perceel leidt tot extra lichtvervuiling in en verkeersdruk op het omliggende gebied.	De gemeente is met indiener in gesprek gegaan. a. De woonomgeving van de indiener van de zienswijze verandert met het plan. Er is echter geen sprake van onevenredige lichthinder met onderhavig plan. Aan het dorp Laag-Soeren worden enkel woningen toegevoegd met de daarbij behorende ontsluiting. De nieuwe planologische mogelijkheden leiden niet tot extra verkeersdruk, deze blijft ongeveer gelijk. Huidige planologische situatie: Voor het restaurant geldt dat de CROW geen kentallen kent omtrent de verkeersgeneratie. Daarom is aan de hand van de parkeernormen de verkeersgeneratie berekend. De volgende berekening geeft een inschatting voor de verkeersdruk op drukke momenten. De totale verkeersgeneratie voor het bestaande horecapand komt neer op 140 verkeersbewegingen per etmaal (vbpe): 35 bestaande parkeerplaatsen × 2 ritten per auto × 2 turnover. De turnover is het aantal keren dat een parkeerplaats per etmaal wordt benut door verschillende personenauto's plus bevoorrading. Nieuwe planologische situatie:

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	b. De woningen worden gebouwd in een beschermd dorpsgezicht en in afwijking van de Rhedense welstandsnota.	In de CROW wordt de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan. De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen komt neer op afgerond 139 vbpe: 10 tussen-/hoekwoningen × 7,1 vbpe + 1 vrijstaande woning × 8,2 vbpe + 3 middensegment appartementen × 5,6 vbpe + 6 dure segment appartementen × 7,1 vbpe. De maximale aantallen die vanuit DuurzaamVeilig en de verkeerskunde aan het verblijfsgebied worden gesteld van 3000 tot 4000 motorvoertuigen per etmaal gaan hier niet gehaald worden. Op basis van ons verkeersmodel schatten wij de huidige intensiteiten op de Prof. Huetlaan op 900 motorvoertuigen per etmaal. Met de verwachte toename blijft het aantal ver onder het gestelde wenselijke maximum. Voor een gebiedsontsluitingsweg zoals de Harderwijkerweg liggen deze maximaal gewenste intensiteiten nog hoger, zo rond de 10.000 tot 20.000 motorvoertuigen per etmaal, afhankelijk van de inrichting. De intensiteiten op dit moment worden geschat op 7000 motorvoertuigen per etmaal en dus zal de wijziging als gevolg van het bouwplan ook op dit punt niet merkbaar zijn. b. De woningen worden niet binnen het beschermd dorpsgezicht gebouwd. Het beschermd dorpsgezicht is ten zuidwesten van de bebouwde kom van Laag-Soeren gelegen. Het plangebied ligt aan de rand van het beschermd dorpsgezicht. Om die reden wordt het plan landschappelijk ingepast, waarmee voldoende rekening wordt gehouden met het beschermd dorpsgezicht. Qua welstandbeleid is het bouwplan getoetst aan de uitgangspunten geschreven voor een historisch dorpslint. Dit is het geldende welstandniveau voor dit gebied op grond van de Welstandsnota. Daarnaast gelden ook de algemene criteria in relatie tot de

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1		stedenbouwkundige inpassing. Voor de inpassing van het bouwplan, namelijk de samenhang op de hoek, is onder meer het materiaalgebruik van belang. Vanuit het welstandsbeleid dient de nieuwbouw rekening te houden met de gebiedskarakteristiek. Voor de hoofdmaterialen is daarom gekozen voor de toepassing van aardkleuren. Voor de vrijstaande woning in het plangebied wordt een kavelpaspoort opgesteld, aanvullend op het welstandsbeleid, waarin de kenmerken van de historische lint leidend zijn. De welstandscommissie heeft de compacte opzet en de alzijdige uitstraling zonder galerijenmerken van het appartementencomplex als positief beoordeeld en voor de verdere uitwerking geadviseerd meer rekening te houden met de gedekte kleuren/ ingetogen sfeerdeel in relatie tot de bestaande hoofdgebouw op de hoek, wat ook aansluit op de beoogde parksfeer. Daarnaast heeft de welstandcommissie de twee blokken rijenwoningen in een schuurarchitectuur beoordeeld als goed met elkaar afgestemd in een speelse opzet achter op het erf. De commissie waardeert de insteek om een projectmatige sfeer en herhaling te voorkomen. Er is sprake van een hoge ambitie en bijzondere vormgeving. De conclusie van de welstandscommissie is dat het plan in het algemeen een hoogwaardige indruk maakt. Conclusie: de zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2	Een stichting namens bewoners van een woning aan de Harderwijkerweg dat direct aan het plangebied grenst en zich niet kunnen vinden in de komst van de woningen: a. Ernstige vermindering van het woon- en leefgenot van cliënten door de beoogde bebouwingswand van maximaal 9 meter hoog en 35 meter lang op zeer korte afstand van hun perceelgrens, waar men nu uitzicht heeft op een open gebied.	De gemeente is met indiener is gesprek gegaan. a. Het zicht op de locatie zal met de ontwikkeling degelijk veranderen. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling aansluit (zowel functioneel als ruimtelijk) op de bestaande woonomgeving. In dit geval grenst de achtertuin van de betreffende bewoners in de nieuwe situatie aan een groenstrook met daarachter een parkeerplaats. Het verlies van uitzicht is in die zin beperkt. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is de bouwhoogte van de

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	b. Ernstige inperking van de privacy van cliënten doordat potentieel 5 gezinnen vanuit de beoogde woningen direct uitzicht hebben in de woning en op het perceel van cliënten. c. Het ontstaan van geluids-, parkeer- en verkeeroverlast.	oostelijke blok rijwoningen in het gewijzigde, vast te stellen bestemmingsplan verlaagt naar 8,5 meter. Daarnaast is de ontwikkelaar met de betreffende bewoners in gesprek over overname van de aangrenzende groenstrook. b. De achtertuin van indieners grenst in de nieuwe situatie aan een groenstrook en de bestaande, volwassen boom met volle kroon, direct grenzend aan de tuin van indieners, blijft behouden - middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van het bestemmingsplan - wat het zicht vanaf het achterste blok rijwoningen op de woning van indieners sterk beperkt. Daarnaast wordt een houten erfafscheiding met begroeiing geplaatst. De kortste afstand tussen de dichtstbijzijnde, beoogde woning en de gevel van de woning van de betreffende bewoners is ruim 30 m. De woning van indieners is een dubbelwoning en zowel aan de voorzijde als aan zuidzijde zijn al (zorg)woningen op vergelijkbare afstand aanwezig. De aantasting van privacy zal beperkt zijn. Om tegemoet te komen in de zienswijze is het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak (tot de knik) van de oostelijke rijwoningen in het vast te stellen bestemmingsplan een halve meter ingekort om zo meer ruimte tussen de woningen te creëren. c. De kortste afstand tussen de beoogde woonbestemming en de gevel van de woning van de indieners is ruim 30 meter. De kortste afstand tussen de beoogde verkeersbestemming is ook ruim 30 meter. De verkeersfunctie van deze verkeersbestemming is beperkt. Daarom is geen onevenredige geluidhinder te verwachten voor de betrokken woningen. Er is geen aanleiding een minimale afstand van 30 meter aan te houden tussen woonbestemmingen. 30 m is een VNG richtafstand tussen bijvoorbeeld een basisschool en een woning en tevens tussen een autoparkeerterrein en een woning. Aan deze afstand wordt voldaan. Normale woongeluiden zullen de geluidsproductie van een basisschool naar verwachting niet evenaren.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	Met betrekking tot de inhoud van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn de volgende argumenten genoemd tegen de komst van de woningen: d. Dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende onderbouwd. In de toelichting wordt gesteld dat het voor starters en senioren lastig is geschikte woonruimte binnen de gemeente te vinden. Tevens wordt gesteld dat op de planninglijst voldoende woningen staan om te voorzien in het bouwen van 681 woningen, die volgens afspraken binnen de subregio Arnhem gebouwd dienen te worden binnen de gemeente Rheden. Het is tegenstrijdig om te stellen dat er ruimte is voor nieuwe initiatieven. Er wordt niet onderbouwd waar de noodzakelijkheid van overcapaciteit op is gebaseerd. Daarnaast wordt onjuist vermeld dat het plangebied onderdeel is van bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.	Het ontstaan van extra geluid zal beperkt zijn. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het akoestisch onderzoek in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast, vanwege de kleine verschuiving van een bouwvlak. Het bouwplan voorziet in het benodigde aantal parkeerplaatsen om in de eigen parkeervraag te kunnen voorzien. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1a. d. Overcapaciteit In de woonvisie van Rheden “Samen wonen in Rheden” is het volgende opgenomen: “De woningbouwopgave voor Rheden is om 550 woningen tot 2027 te realiseren. In de planningslijst zijn voldoende woningen opgenomen om aan dit aantal te voldoen. Er is echter nog ruimte voor nieuwe initiatieven, aangezien overcapaciteit doorgaans noodzakelijk is om het gewenste aantal woningen te realiseren.” Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld. De raad staat dan ook achter de programmering van overcapaciteit. De woonvisie is opgesteld voor de periode van 2020-2026 en het aantal van 681 is berekend voor die periode. Na 2026 is er ook nog behoefte aan nieuwe woningen. Om dan niet opnieuw te hoeven starten blijft de gemeente doorprogrammeren om ook na 2026 aan de woonbehoefte te kunnen voldoen. Als algemeen uitgangspunt binnen de regio (op basis van ervaring uit het verleden) is deze overcapaciteit bepaald. Uit ervaring weten we dat ongeveer 30% van de woningbouwplannen niet wordt gerealiseerd. De overcapaciteit is voor dit plan niet relevant, mogelijk wel voor latere (besluiten over) woningbouwplannen. <i>Onderbouwing type woningen</i> Het artikel 2.3.2.4 Woonprofiel Laag-Soeren van de toelichting van het bestemmingsplan, welke uit de woonvisie ‘Samen wonen in Rheden’ (bijlage 1) is overgenomen, zegt het volgende: In Laag-Soeren wordt met name ingezet op het toevoegen van levensloopgeschikte

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2		appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen in alle prijsklassen. Dit plan omvat 12 levensloopgeschikte woningen en 6 appartementen. Er wordt binnen dit plan een mix gemaakt van eengezinswoningen en appartementen. Beide woningtype worden benoemd in de woonvisie en daarbij sluit het type woningen aan bij het woonprofiel van Laag-Soeren. Conclusie is dat het plan zowel kwalitatief (type woningen) als kwantitatief (aantal woningen) past binnen de woonvisie van de gemeente Rheden. <i>Bestaand stedelijk gebied</i> Als bestaand stedelijk gebied wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Om hieraan te voldoen moet het plan aan verschillende kanten worden omgeven door bebouwing. Bij dit plan worden de nieuwe woningen aan 4 kanten omgeven door bebouwd gebied (bijna geheel woningbouw). Daarmee is het plangebied onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Beide zijn hier van toepassing. Zowel in paragraaf 2.1 als 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de behoefte aan woningen van dit project onderbouwd. In paragraaf 2.1 staat de onderbouwing waarom dit plan binnen bestaand stedelijk gebied valt, naast de aanvulling hierboven.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	e. Er is niet getoetst aan de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap de Veluwe, met name de Zuidelijke IJsselvallei is niet getoetst. Gebruik van het stappenschema “Omgaan met kernkwaliteiten Nationale Landschappen” is niet gebleken. f. Er wordt foutief gesuggereerd dat volgens de Structuurvisie Kleine Kernen het plan een inbreiding betreft. g. Er wordt in de structuurvisie gesteld dat De Harmonie als één van de twee centrale knooppunten is aangewezen, hier wordt niet op ingegaan in de plantoelichting.	e. In het plan is aandacht voor de instandhouding van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap middels de landschappelijke inpassing die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het behoud van de landschappelijke kwaliteiten in het vast te stellen bestemmingsplan extra geborgd. Zo blijft de houtwal behouden en zijn de Groen bestemmingsvlakken vergroot. De houtwal sluit aan op de groene rand rondom het zuidelijk gelegen woonzorgcomplex van Elver. De kwaliteit van overgang tussen dorps en landelijk gebied wordt met het in stand houden van de houtwal behouden. Aan de plantoelichting is een paragraaf Landschap toegevoegd waarin het voorliggende plan wordt beoordeeld in het licht van het Nationale Landschap. f. Het betreft hier wel inbreiding. Volgens de structuurvisie Kleine Kernen is inbreiding het ruimte bieden voor nieuwe en andere functies binnen bestaande bebouwde ruimte. Inbreiding is ook het gebruik van tot nog toe onbebouwde grond voor de bouw van woningen. Inbreiden is uitbreiden, maar dan naar binnen, namelijk bouwen binnen bestaande contouren, binnen de bebouwde kom of het opvullen van lege plaatsen in de bebouwde kom. Met voorgenomen plan worden de beoogde woningen op een onbebouwde tuinbestemming/ deels te slopen horecabestemming, als nieuwbouw ingepast in het bebouwingslint van het dorp, binnen de bebouwde kom. Zie ook de beantwoording van 2d onder <i>Bestaand stedelijk gebied</i>. g. In de structuurvisie Kleine Kernen zijn de bedoelde knooppunten genoemd op basis van de aanwezige maatschappelijke of economische functie van deze locaties ten tijde van het opstellen van de structuurvisie (2016). Deze knooppunten hebben daarmee een centrale dorpsfunctie. In de structuurvisie is voorts benoemd dat

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	h. Het plangebied ligt binnen het historisch dorpsgebied en bebouwingslint. De zichtlijnen naar het open gebied achter de panden aan de Harderwijkerweg zullen met het plan verdwijnen. i. Ten aanzien van verkeer is niet getoetst aan de structuurvisie.	eventuele nieuwe zorgvoorzieningen en andere initiatieven op het gebied van wonen en zorg geconcentreerd worden in de zone tussen deze knooppunten of in de nabijheid ervan. Wanneer de functie van een van deze knooppunten komt te vervallen (in onderhavig geval betreffende de horecafunctie) verdwijnt daarmee ook de centrale knooppuntfunctie. In de structuurvisie is niet vastgelegd dat een functiewijziging van een van deze knooppunten niet toegestaan is. Er is dan ook geen planologische verplichting dat deze functie/bestemming behouden dient te blijven. h. Het plangebied ligt in de zone die als historisch dorpsgebied aangemerkt wordt. Aan de ruimtelijke karakteristieken van deze zone is invulling gegeven door aan de Harderwijkerwegzijde de bebouwing dusdanig te positioneren dat het zich voegt in het bebouwingslint, dat dit historische dorpsgebied typeert, door een bepaalde ritmiek in bebouwing aan te houden en bouwvlakken daar op af te stemmen. Tussen de verschillende hoofdgebouwen is (en was) het mogelijk om bijgebouwen en erfafscheidingen op te richten. De open zichtrelatie met het buitengebied is daarmee niet beschermd en/of planologisch vastgelegd. Op het achterterrein worden twee (korte) rijen met woningen voorzien. Deze zullen deels het directe zicht op het landschap tussen de woningen vanaf de Harderwijkerweg ontnemen. Gelet op de afstand van deze (korte) rijen tot de Harderwijkerweg, de maximale mogelijkheid één bouwlaag met een kap toe te passen en door de bestemming Groen toe te kennen aan weerszijden en achterzijde, ten behoeve van de bestaande bomen, wordt aangesloten bij de landelijke sfeer en blijft de Veluwe voelbaar in het dorp. i. In de structuurvisie Kleine Kernen wordt aangegeven dat de bewoners van Laag-Soeren verkeersoverlast ervaren in hun dorp, met name van het doorgaande verkeer op de Harderwijkerweg. Om deze reden wordt de nieuwe toegangsweg tot de achterliggende blokken rijwoningen ontsloten op de Prof. Huetlaan. Opgemerkt wordt dat de

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	j. De structuurvisie vermeldt dat er veel verkeeroverlast wordt ervaren op en rondom de Harderwijkerweg. Op dit punt is niet getoetst en er is geen noodzaak geacht om een verkeersonderzoek te verrichten ten aanzien van de 18 woningen. Er is een toename van de al aanwezige verkeersoverlast te verwachten. Daarnaast wordt er niet in de toelichting gespecificeerd waar een extra ontsluiting voor fietsers en voetgangers van het plangebied op de Harderwijkerweg plaatsvindt. k. Er is in onvoldoende mate rekening gehouden met de impact die de komst van de woningen zal hebben op de geluidsbelasting voor de omwonenden. l. Uit de toelichting is niet gebleken dat aan het VGGM-advies of aan de noodzakelijke bluswatervoorziening wordt voldaan.	Prof. Huetlaan en de Harderwijkerweg van voldoende omvang zijn om de huidige en toekomstige verkeersgeneratie eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen is in onderhavig plan geen sprake. De toename van het aantal verkeersbewegingen is in planologische zin minder in de nieuwe situatie dan in de huidige situatie. De horecafunctie van de locatie is qua verkeer meer belastend dan de beoogde woonfunctie. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij verder naar de beantwoording van zienswijze 1a. j. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij ten eerste naar de beantwoording van zienswijze 2i. Er is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van beoogde ontwikkeling. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van CROW kencijfers. In de inrichtingstekening is een voetpad getekend tussen de te realiseren vrijstaande woning aan de Harderwijkerweg en de bestaande woning aan de Harderwijkerweg 33. Daarnaast wordt nog een voetpad met ontsluiting op de Harderwijkerweg gerealiseerd ten noorden van het te behouden Harmoniegebouw en een voetpad gerealiseerd met ontsluiting op de Prof. Huetlaan tussen het te realiseren appartementencomplex en het te behouden Harmoniegebouw. k. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2c. l. Het advies van de VGGM stelt dat er een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 30 m³ per uur binnen 100 meter aanwezig dient te zijn. Dit staat ook vermeld in de toelichting en is toegepast in de inrichtingstekening. In de directe omgeving van het plangebied zijn 4 bestaande brandkranen aanwezig. Op basis van de aangeleverde eisen vanuit de brandweer zijn alle woningen bereikbaar via de bestaande brandkranen (opstelplaats blusvoertuig maximaal 100 m

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	m. Er wordt met betrekking tot cultuurhistorische waarden nagelaten dat in de directe omgeving gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. Een nadere onderbouwing waarom deze monumenten niet worden aangetast door onderhavig plan ontbreekt. Ook ontbreekt waarom de monumenten geen cultuurhistorische waarde toegekomen zijn. Eveneens is het onduidelijk waarom de welstand-erfgoedcommissie niet is gevraagd of onderhavig plan leidt tot onaanvaardbare onttrekking of verslechtering van de monumentale waarde van de monumenten.	vanaf een brandkraan + de afstand tussen de voordeur en de opstelplaats is maximaal 40 m). Op de nieuwe versie van de inrichtingstekening (bijlage bij de regels van het vast te stellen bestemmingsplan) wordt ook de keermogelijkheid voor hulpdiensten weergegeven. m. In het bestemmingsplan is een aantal paragrafen m.b.t. het aspect cultuurhistorie opgenomen. De monumenten in de nabijheid worden ook genoemd in het bestemmingsplan. Het betreft Harderwijkerweg 33 en Eerbeekseweg 3. De afstand tot Eerbeekseweg 3 is dermate groot dat de voorgestelde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van dit pand en zijn omgeving. Harderwijkerweg 33 grenst wel direct aan de ontwikkelingslocatie. De redengevende omschrijving bij de aanwijzing tot monument geeft geen aanleiding om te denken dat de planontwikkeling leidt tot verslechtering van de monumentale waarde. De beeldbepalende ligging nabij de kruising van de Harderwijkerweg met Prof. Huetlaan en de Eerbeekseweg wijzigt in de basis niet. Er komt weliswaar nieuwe bebouwing op de locatie van nr. 35, maar aan de ligging verandert het niets. Om dit in de toekomst ook te waarborgen zijn in het bestemmingsplan bovendien extra gebiedsaanduidingen opgenomen, waarmee het open stedenbouwkundig karakter en het representatieve straatbeeld beschermd worden. De architectuurhistorische criteria gaan vooral in op de uiterlijke verschijningsvorm van Harderwijkerweg 33. De voorgestelde ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan. Ook aan de cultuurhistorische criteria doet de voorgestelde ontwikkeling geen afbreuk. De ontwikkelingsgeschiedenis wijzigt hierdoor niet, er wordt in feite een nieuwe fase op het achtergelegen terrein toegevoegd, zoals door de jaren heen steeds ook gebeurde. Beoordeling door de welstandscommissie is aan de orde als het plan tot een nadere uitwerking komt.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	n. Wat betreft stikstof wordt in de toelichting verondersteld dat het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op een afstand van 120 m tot het plangebied ligt, terwijl dit in werkelijkheid 107 m is. In de stikstofdepositieberekening zou geen rekening gehouden zijn met de correcte afstand. o. Er wordt gesteld dat er reeds een Wet natuurbeschermingsvergunning is verleend. Vooralsnog is er alleen sprake van een aanvraag van die vergunning. p. Er is geen passende beoordeling dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Ook niet na toepassing van het intern salderen. q. De eventuele effecten op wettelijk beschermde soorten flora en fauna worden niet benoemd. r. Er is wel sprake van een m.e.r.-plicht, aangezien er significant negatieve effecten zullen optreden door onderhavig plan. s. Er is geen blijk van een zorgvuldige belangenafweging.	n. De kortste afstand tussen de beoogde bouwvlakken en het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is circa 120 m. Bevoegd gezag provincie Gelderland heeft op basis van het stikstofonderzoek op 5 januari 2022 een vergunning Wet natuurbescherming afgegeven. o. Zie hierboven onder n. p. Een passende beoordeling is nodig als een plan of project significante gevolgen k�n hebben voor een Natura 2000-gebied. Gevolgen van het plan op Natura 2000-gebied en soorten zijn middels de ecologische onderzoeken inzichtelijk gemaakt. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten en er dus geen sprake is van een passende beoordeling. q. De eventuele effecten op wettelijk beschermde soorten flora en fauna worden benoemd in hoofdstuk 3.2 van de Quickscan natuurwaardenonderzoek Harderwijkerweg 35 Laag-Soeren, dat als bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan behoort. r. Het plan heeft op zich en in samenhang met andere plannen en projecten geen belangrijke, negatieve gevolgen voor de omgeving. De initiatiefnemer heeft een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend. Vervolgens heeft het college besloten dat de gevolgen voor de omgeving niet dusdanig zijn dat een m.e.r.-procedure nodig is. s. De belangen zijn naar onze mening zorgvuldig afgewogen.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2		Conclusie: De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toegestane bouwhoogte van het oostelijke blok rijwoningen is in de verbeelding verlaagd, het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak van de oostelijke rijwoningen is een halve meter ingekort op de verbeelding, een paragraaf Landschap is aan de plantoelichting toegevoegd, de houtwal blijft behouden middels een voorwaardelijke verplichting in de regels, de houtwal heeft de bestemming Groen gekregen, en het pad langs de woning aan de Harderijkerweg 33 is gespecificeerd als voetpad in de nieuwe versie van de inrichtingstekening.
3	Een omwonende is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan om de volgende redenen: a. HuisVisie heeft geen belangen in de bestemmingsplanwijziging en heeft juridisch gezien de aanvraag tot bestemmingsplanwijziging niet mogen doen. b. Er zijn in Laag-Soeren te veel woningbouwprojecten in relatie tot het inwonersaantal. c. Er wordt met onderhavig plan geen rekening gehouden met starters op de woningmarkt en de behoefte aan kleine woningen. Dit is in strijd met de Structuurvisie Kleine Kernen. d. In de structuurvisie wordt gesteld dat de gemeente streeft naar het aantrekkelijker maken van het dorp en zijn omgeving voor dag- en verblijfsrecreatie door bestaande voorzieningen te optimaliseren. Met onderhavig plan wordt een horecavoorziening opgeheven en is de structuurvisie in die zin genegeerd.	a. Juridisch mag iedereen die belang bij een wijziging van een bestemmingsplan heeft, een verzoek tot wijziging indienen. HuisVisie heeft het verzoek tot wijziging van het bestaand bestemmingsplan ingediend om de grond op een andere manier te gebruiken dan in het huidige bestemmingsplan staat. Aangezien de eigenaar geen koper voor het restaurant kon vinden is HuisVisie als ontwikkelaar betrokken geraakt om met een nieuw plan voor de locatie te komen en is HuisVisie op die manier belanghebbende. b. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2d. c. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2d. d. Er zijn geen kopers gevonden voor de horecafunctie van de locatie, wat een indicatie is dat deze horecabehoeft is komen te vervallen. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2g.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
3	e. Onderhavig plan heeft geen functie in het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht van Laag-Soeren. f. De planregels over “Overige zone – stedenbouwkundig waardevol 2” zijn niet volledig overgenomen. g. Er is niet onderkend dat er sprake is van een aangrenzend gemeentelijk monument.	e. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1b, 2e en 2m. f. De planregels “Overige zone – stedenbouwkundig waardevol 2” zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan volledig overgenomen van het moederplan Laag-Soeren 2016. g. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2m. Conclusie: de zienswijze is wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een paragraaf Landschap is toegevoegd aan de plantoelichting en de planregels “Overige zone – stedenbouwkundig waardevol 2” zijn volledig overgenomen van het moederplan.
4	Een advocatenbureau namens bewoners van een woning aan de Harderwijkerweg dat direct aan het plangebied grenst: a. Het ontwerpbestemmingsplan is niet uitvoerbaar, aangezien er niet van kan worden uitgegaan dat met succes een beroep is gedaan op het stikstofregistratiesysteem. b. Er is niet gewaarborgd dat de kosten voldoende zullen worden gedekt en dat het plan binnen de termijn van in beginsel 10 jaar kan worden uitgevoerd.	De gemeente is met indiener in gesprek gegaan. a. Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 geldt er een vrijstelling van de vergunningplicht voor het aspect stikstof voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Als gevolg van het project neemt de depositie op het Natura 2000-gebied in de gebruiksfase af. Voor dit project is geen ruimte uit het stikstofregistratiesysteem meer nodig. Bevoegd gezag provincie Gelderland heeft op basis van het stikstofonderzoek een vergunning afgegeven. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar. b. Voor de gemeente zijn er door een intentieovereenkomst, planschadeverhaalovereenkomst en nadere overeenkomst over grondoverdracht van het openbaar gebied geen kosten. Voor de ontwikkelaar staan tegenover de kosten opbrengsten vanuit de verkoop van de woningen. Er is geen aanleiding om te denken dat het plan financieel (of anderszins) niet uitvoerbaar is.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
4	c. Het ontwerpbestemmingsplan is niet voorzien van een lichtplan. d. Het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen op basis van onjuiste informatie, er staan namelijk onjuistheden in de AERIUS berekening, er is een passende beoordeling nodig en er zijn onjuiste beleidsregels toegepast. e. Het ontwerpbestemmingsplan geeft op de volgende punten geen blijk van een goede ruimtelijke ordening: 1. geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat; 2. bouwregels; 3. erfgoed; 4. evident privaatrechtelijke belemmering; 5. natuur; 6. externe veiligheid; 7. geluid; 8. lichtplan.	c. Een lichtplan wordt beoordeeld als onderdeel van de omgevingsvergunning en is geen onderdeel van de bestemmingsplanwijziging. d. Zie hierboven onder a en de beantwoording van zienswijze 2n en 2p. e. 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1b, 2c, 2d en 2g. 2. De gemeente moet een afweging maken tussen o.a. de duidelijke verandering van de leefomgeving van omwonenden en het woningtekort. De gemeente kiest hier voor het toevoegen van woningen. De bouwhoogte van 9 m is beperkt. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak van de zuidelijke rijwoningen in de oostelijke rij een halve meter naar achteren verschoven vanaf de erfgrans. Hiermee is meer ruimte gecreëerd tussen de rijwoningen en de woningen aan de Harderwijkerweg. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2a. 3. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2m en 3f. 4. Kadastrale eigenaar van de Harderwijkerweg 33-35 is volledig op de hoogte van de planontwikkeling. 5. Gevolgen van het plan voor natuur zijn middels de ecologische/ natuuronderzoeken inzichtelijk gemaakt. Bevoegd gezag provincie Gelderland heeft op basis van het stikstofonderzoek een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming afgegeven. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2p en 4a. 6. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2l.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
4	f. Het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening, aangezien uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat daar een zinkonderzoek aan ten grondslag ligt van 30 maart 2006.	7. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2c. Eventueel te plaatsen warmtepompen dienen sinds 1 juli 2021 te voldoen aan geluidsnormen, zoals opgenomen in de technische regels van het Bouwbesluit. 8. Zie hierboven onder c. f. Volgens indiener van deze zienswijze is er een te oud bodemonderzoek (uit 2006) gebruikt om de bodemkwaliteit vast te leggen. Dit is onjuist. Er is gebruik gemaakt van een actueel bodemonderzoek van de gehele locatie (uit 2020). Bij dit onderzoek is gebruikt gemaakt van eerdere onderzoeken die op de locatie zijn verricht (het onderzoek uit 2006), zoals gebruikelijk. Uit het onderzoek in 2006 bleek dat er een kleine sterke verontreiniging met zink aanwezig was onder de erfverharding. De omvang van deze verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal in beeld. Sommige verontreinigingen lossen op in het regenwater of het grondwater en verplaatsen zich in de bodem, andere verontreinigingen kunnen uitdampen. Zink dampet niet uit en verplaatst niet in de bodem. Er was dan ook geen enkele aanleiding om opnieuw onderzoek op die plek naar zink te doen. Vandaar dat dat gegeven uit 2006 nog steeds actueel is en is opgenomen in het onderzoek uit 2020. Conclusie: de zienswijze is wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er is op de verbeelding meer ruimte gecreëerd tussen het bouwvlak van de oostelijke rijwoningen en de tuinen aan de Harderwijkerweg.
5	Bewoners van een woning aan de Prof. Huetlaan dat direct aan het plangebied grenst verzoeken de gemeenteraad het besluit niet vast te stellen, om de volgende redenen: a. Uitzicht vanuit de tuin op een groenstrook, dat 's nachts donker is, verandert in uitzicht op een woongebied.	De gemeente is met indiener in gesprek gegaan. a. Het zicht op de ontwikkellocatie zal degelijk veranderen. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling aansluit (zowel functioneel als ruimtelijk) op de bestaande woonomgeving.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
5	b. Er zijn te veel woningen geprojecteerd op een relatief kleine locatie. c. Het plan draagt bij aan een onevenredige woningtoename in Laag-Soeren. d. Onderhavig plan is in strijd met het beschermd dorpsgezicht. e. Onderhavig plan draagt bij aan een toename in verkeersdrukten. f. De nokhoogte van de beoogde woningen van 7,8 m past niet op deze locatie.	In dit geval grenst de achtertuin van de indieners in de nieuwe situatie aan een brede groenstrook met daarachter de tuinen van de zuidelijke hofwoningen. Het verlies van uitzicht zal beperkt zijn en er is geen sprake van onevenredige aantasting van het woongenot van indieneer. Daarnaast zijn indieners met de ontwikkelaar in gesprek over overname van de aangrenzende groenstrook. b. Een dorps woonmilieu is het uitgangspunt. Het programma van 20 à 25 woningen voor deze locatie ligt in de lijn met de dorps bebouwingsdichtheid in Laag-Soeren. Ook gelet op de centrale ligging van de locatie in het dorp wordt de locatie met dit aantal niet overvraagd. Dit komt tot uitdrukking in het definitieve aantal woningen en in de ruimtelijke opzet met inbegrip van de op de omgeving afgestemde bouwhoogtes. c. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2d. d. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1b. e. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1a. f. Zowel stedenbouwkundig als architectonisch is bij deze herontwikkelingsopgave de aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur een belangrijk uitgangspunt geweest. Ons inziens komt dat in de voorliggende opzet tot uiting. Denk hierbij aan de stedenbouwkundige bouwvorm (grondgebonden woningen met één bouwlaag en een kap) alsmede de architectonische uitwerking (materiaal en kleurgebruik e.d.). Onderhavig plan is overigens door de Welstandscommissie besproken. De Welstandscommissie is een onafhankelijke toetsingscommissie die in het kader van de omgevingsvergunning bouwplannen toetst aan redelijke eisen van

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
5	g. De geplande woningen vallen buiten het budget van senioren en starters.	welstand. Zij hanteren hierbij de criteria zoals vastgelegd in het welstandsbeleid. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt het niveau 'bijzonder' gehanteerd: tijdens de realisatie wordt de beeldkwaliteit zwaar getoetst. Daarbij dus ook de aansluiting op de omgeving. De welstandstoets is een vast onderdeel bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag. Tegen de omgevingsvergunning staat een juridische procedure open. g. De grenzen die de gemeente hanteert voor betaalbaar zijn opgenomen (en daarmee ook door de raad vastgesteld) in de Woonvisie 2020-2026 "Samen wonen in Rheden". Deze grenzen zie je ook landelijk terug. De maximale koopgrens bij de gemeente is de NHG grens van € 355.000,-. Dit wordt in samenwerking met de overheid jaarlijks bepaald op basis van gemiddelde koopprijzen in Nederland. De middeldure huurgrens die wij hanteren is niet per se landelijk vastgesteld maar wel veel gebruikt. Meestal met dit soort grenzen volgt de gemeente landelijke en provinciale lijnen en dat is ook hier het geval. De gegevens qua woningen kloppen voor de ontwikkeling en passen ook binnen de Woonvisie: ruim 70% van de woningen is betaalbaar volgens de door de raad vastgestelde richtlijnen uit de woonvisie. Daarnaast is het zo dat met de gestegen prijzen van grondstoffen het eigenlijk niet meer mogelijk is om woningen onder de € 250.000,- te bouwen. Hier ligt niet echt iets over vast maar is wel algemeen bekend. Alle woningen worden levensloopgeschikt gebouwd en zijn daarmee in ieder geval geschikt (te maken) voor senioren. De bedoeling daarvan is dat de senior een verhuisketen op gang brengt waar uiteindelijk de starter als laatste in de keten ook gebruik van maakt. Deze woningen zijn misschien niet direct geschikt voor starters, maar de keten zorgt ervoor dat de starter uiteindelijk ook aan bod komt.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
5	h. De geplande woningen hebben geen landelijk karakter en zijn daarom niet passend in een landelijk dorp. i. Verlies van privacy, door een toename van grofweg 32 personen in de directe omgeving. j. Er wordt geluid- en lichtoverlast verwacht van de nieuwe bewoners. k. Er zal sprake zijn van een verlies aan fauna en natuur met voorgenomen plan, door achteruitgang van natuurwaarden en vermindering van biodiversiteit. Er is niet aangetoond dat het plan geen schadelijke effecten heeft. Het kappen van de groenstrook leidt tot verstoring van o.a. de steenuil. De gemeente zou juist moeten werken aan verbetering van de kwaliteit. l. Indieners van deze zienswijze observeren regelmatig vleermuizen in hun tuin, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er geen aanwijzingen zijn gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het gebied. Indieners verzoeken daarom een nader onderzoek.	Het budget van senioren en starters varieert enorm en is afhankelijk van opleiding en werk. Iets zeggen over de betaalbaarheid voor deze groepen blijft lastig, omdat de inkomensverschillen groot kunnen zijn. h. Zie hierboven onder f. i. Wij denken dat het plan passend is in de huidige woonomgeving. De woningen aan de Prof. Huetlaan (en Harderwijkerweg) hebben tuinen van ca. 40 m diep. De achtertuin van indieners grenst in de nieuwe situatie aan een groenstrook en de bestaande, volwassen boom met volle kroon, direct grenzend aan de tuin van indieners, blijft behouden, wat het zicht vanaf het achterste blok rijwoningen op de woning van indieners sterk beperkt. De woning van indieners staat al in een rij van andere vrijstaande woningen op kortere afstand dan die tot de beoogde woningen. De aantasting van privacy zal beperkt zijn. j. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2c en 4e punt 8. k. Er is getoetst aan de Wet Natuurbescherming middels de quickscan en inmiddels is Wnb-vergunning verleend. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6c. l. Vleermuizen kunnen overal foerageren en eveneens een verblijfplaats hebben, bijvoorbeeld in bestaande bebouwing in de directe omgeving. Op basis van het uitgevoerde quickscan onderzoek wordt de bebouwing en de houtige opstand op de locatie niet als potentiële verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verstoord of

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
	m. Gedeputeerde Staten hebben nog geen besluit genomen over de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.	gedood en wordt geen verblijfplaats beschadigd of vernield. Er is daardoor geen reden voor een nader onderzoek. m. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2o. Conclusie: de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, namelijk door het aanvullen van het ecologisch onderzoek.
6	Een omwonende verzoekt de gemeenteraad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/ gewijzigd vast te stellen. a. In het plan wordt geen rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied. b. De houtwal aan de achterzijde van het plangebied vormt het decor van het beschermde dorpsgezicht. Met het verdwijnen van de houtwal wordt het beschermde dorpsgezicht indirect aangetast. c. Er zijn regelmatig steenuilen (die wettelijke bescherming genieten o.g.v. de Wnb) geobserveerd in de houtwallen achter de Harmonie en de	a. Voor dit bestemmingsplan is wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Natuurbank Overijssel heeft een QuickScan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 9 hoofdstuk 4.9.3 van de QuickScan behorende bij de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan. b. De houtwal is een kernkwaliteit van het Nationaal Landschap. In artikel 6.4.2 van de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, zal er uitvoering worden gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is de inrichtingstekening zodanig gewijzigd dat de houtwal behouden blijft en er worden extra fruitbomen in de groene rand geplaatst. De houtwal heeft in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen, waarmee het behoud van de houtwal extra wordt beschermd. In de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is een paragraaf Landschap toegevoegd. c. Aanvulling 12-2-2022 Natuurbank Overijssel – Quickscan natuurwaardenonderzoek Harderwijkerweg 35 Laag-Soeren in het

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
6	Professor Huetlaan. De bouw van een complex van 10 woningen in het huidige tuinperceel achter De Harmonie betekent een aantasting van de rust en het jachtgebied van de steenuil.	kader van de Wet natuurbescherming: Er zijn in het plangebied geen steenuilen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat steenuilen het plangebied benutten als leefgebied. In de nationale databank flora en fauna wordt de soort ook niet gemeld in het plangebied, maar wel in de omgeving. Steenuilen hebben een klein territorium, soms maar enkele hectares groot en bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch cultuurland, het liefst met rommelige hoeken, ruige randen en erven. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied voor steenuilen beschouwd. Daarvoor is de buitenruimte te besloten. Conclusie: de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, namelijk door het aanvullen van het ecologisch onderzoek en het toevoegen van de paragraaf Landschap in de plantoelichting.
7	Een direct omwonende wil kenbaar maken dat hij problemen heeft met het ontwerpbestemmingsplan en wil graag in gesprek om de volgende zaken te bespreken en tot een oplossing te komen: - Het appartementencomplex direct grenzend aan het perceel van indiener van de zienswijze leidt tot inbreuk op de privacy door inkijk in de tuin van indiener vanaf de balkons. - De toegangsweg in het plangebied wordt direct naast/ schuin voor de inrit van indiener gerealiseerd, wat als zeer ongepast wordt ervaren.	De gemeente is met indiener in gesprek gegaan. - De situatie wijzigt nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie met hotelkamers op de verdieping die uitzicht hebben op de tuin van indiener van deze zienswijze. Om de zicht op de tuin vanuit het beoogde appartementencomplex te alsnog beperken, worden leibomen en/of een haag door initiatiefnemer aangeplant. - De uitweg wordt aan de Prof. Huetlaan gerealiseerd, omdat dit aansluit bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Voor de verkeersveiligheid is er gekozen om niet rechtstreeks te ontsluiten op de Harderwijkerweg. Deze gebiedsontsluitingsweg functioneert beter en is veiliger als hier zo min mogelijk aansluitingen zitten. Een 30 km zone kent in de regel veel erfaansluitingen en is met deze snelheid op een veilige manier te realiseren. De inrichting van de uitweg is ondertussen aangepast en zal ten oosten van de beschermde boom gerealiseerd worden, waardoor er meer ruimte ontstaat tussen de te realiseren uitweg en de inrit van indiener. Tussen de inrit van indiener en de uitweg zit in het nieuwe

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
7	c. De zwevende constructie die nodig is voor de toegangsweg vormt tevens een belemmering voor de inrit van indiener. d. Door de zwevende constructie is het plangebied onmogelijk toegankelijk voor zwaar verkeer, zodat het ophalen van afval en leveren van goederen in het plangebied onmogelijk is. e. Door toepassing van ondergrondse containers is er kans op zwerfafval en ongedierte.	ontwerp een afstand van ten minste 2 m. De slingeroplossing zorgt voor een buffer tussen nieuwbouw en het bestaand woonperceel en is vergelijkbaar met de huidige, bestaande situatie van het restaurant. c. Er is in de gewijzigde inrichtingstekening geen sprake meer van een zwevende constructie om de boomwortels te beschermen. d. Er is in de gewijzigde inrichtingstekening geen sprake meer van een zwevende constructie . e. In het plangebied zullen geen ondergrondse containers worden gerealiseerd. Conclusie: de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De ontsluiting van het plangebied is verlegd.

22.77

Raadsvergadering

Datum

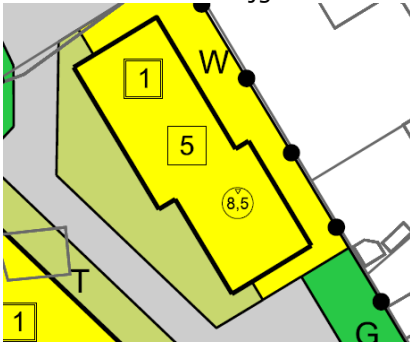
1 november 2022

Agendapunt 4

RU

1

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 1 november 2022 tot het vaststellen van bestemmingsplan Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie)

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijzen 2 en 4	Verbeelding	De toegestane bouwhoogte van het oostelijke blok rijwoningen is verlaagd van 9 m naar 8,5 m en het bouwvlak is ten zuiden van de knik een halve meter ingekort, waardoor de zone bijgebouwen een halve meter breder is geworden. 
2	Zienswijzen 2, 3 en 6	Plantoelichting	Een paragraaf Landschap is toegevoegd.
3	Zienswijze 2	Bijlage inrichtingstekening bij regels	De inrichtingstekening is gewijzigd. Op de nieuwe versie zijn de volgende wijzigingen ingetekend: - Meer te behouden bomen, waaronder de houtwal; - Te behouden beplanting aan de zuidgrens van het plangebied; - Een keermogelijkheid voor hulpdiensten is toegevoegd;

22.77

Raadsvergadering

Datum

1 november 2022

Agendapunt 4

RU

2

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 1 november 2022 tot het vaststellen van bestemmingsplan Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie)

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			- De wadi is verplaatst naar het zuiden van het plangebied; - Erfafscheidingen zijn nader vorm gegeven n.a.v. gesprekken met direct omwonenden; - Het voetpad langs Harderwijkerweg 33 is zodanig aangeduid; - De toegangsweg is enkele meters verplaatst en ontsluit ten oosten van de monumentale boom op de Prof. Huetlaan; - De goorn, oftewel het oorspronkelijke openbare achterpad van de westelijke rijwoningen, is vervangen door een meer standaard voetpad.
4	Zienswijzen 2 en 7	Verbeelding	De toegangsweg is verplaatst, zodat deze ten oosten van de monumentale boom op de Prof. Huetlaan ontsluit. Hierdoor is een bredere groene buffer tussen de weg en het erf van nr. 1 ontstaan. De uitsparing die is ontstaan in de Tuin bestemming is ten behoeve van de opstelplaats voor de rolcontainers in de Verkeer bestemming, zie rode cirkel in onderstaande afbeelding. 

22.77

Raadsvergadering

Datum

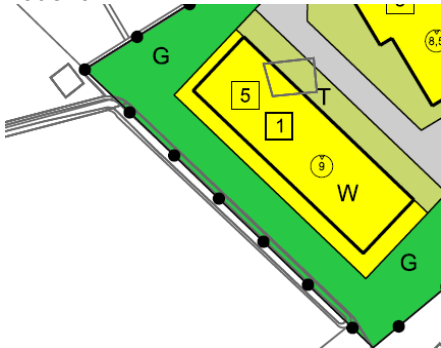
1 november 2022

Agendapunt 4

RU

3

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 1 november 2022 tot het vaststellen van bestemmingsplan Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie)

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
5	Zienswijze 2	Verbeelding	De Tuin bestemming achter de Woonbestemming ten behoeve van het westelijke blok rijwoningen is gewijzigd in een Groen bestemming ter bescherming van de bestaande houtwal. 
6	Zienswijze 3	Regels	De planregels "Overige zone – stedenbouwkundig waardevol 2" zijn volledig overgenomen van het moederplan Laag-Soeren 2016.
7	Zienswijzen 5 en 6	Bijlage ecologisch onderzoek bij plantoelichting	Het ecologisch onderzoek is aangevuld m.b.t. het leefgebied van de steenuil.

22.77

Raadsvergadering

Datum

1 november 2022

Agendapunt 4

RU

4

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 1 november 2022 tot het vaststellen van bestemmingsplan Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 35 (locatie De Harmonie)

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
8	Ambtshalve	Bijlage akoestisch onderzoek bij plantoelichting	Het akoestisch onderzoek is gewijzigd naar aanleiding van de kleine verschuiving van het bouwvlak ten behoeve van het oostelijke blok rijwoningen.
9	Ambtshalve	Ruimtelijke onderbouwing	Een paar verschrijvingen zijn gecorrigeerd.