

Nota van Zienswijzen

bestemmingsplan

'Heideweg 52'

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1. Zienswijzen.....	5
2. Overzicht wijzigingen.....	23
3. Bijlagen	24

Inleiding

Bij besluit van 27 september 2017 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Heideweg 52' ter inzage te leggen.

Aan de Heideweg 52 is voormalig klooster 'Huize Regina Pacis' aanwezig. Het pand heeft zijn functie verloren en wordt momenteel op basis van anti-kraak bewoond om ongewenste leegstand te voorkomen. Het verouderde pand biedt, zonder grote investeringen die vergelijkbaar zijn met nieuwbouw, geen mogelijkheden voor een duurzame vervolgfunctie. Gekozen is de verouderde bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen met woningbouw.

Concreet worden in totaal 8 grondgebonden woningen gerealiseerd in de vorm van 2 twee-onder-één-kap woningen en 4 vrijstaande woningen. Tevens zal de buitenruimte opnieuw worden ingericht waarbij het bestaande groen waar mogelijk wordt behouden en versterkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 2 zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 1 van deze nota worden de ingebrachte punten samengevat en zijn zij voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de ambtshalve aanpassingen aangegeven.

Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:

1. De heer P.J.G. van der Velden, Ericaweg 5, 3768 CL, SOEST;
2. Mevrouw mr. M.E. Beukers van Bres Advocaten, Burg. Grothestraat 74, 3761 CN Soest. namens de stichting Duurzaam Don Bosco, de heer en mevrouw Luitze wonende aan de Heideweg 31, de heer en mevrouw De Ruiters wonende aan de Heideweg 39 en de heer en mevrouw Welbergen wonende aan de Heideweg 54.

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven.

Nr.	NAW GEGEVENS INDIENER	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	P.J.G. van der Velden, Ericaweg 5, 3768 CL, SOEST (bijlage 1)	Zienswijze: A: Reclamant is van mening dat er ook een appartementengebouw moet komen voor de oudere mens om in een bestaande behoefte te voorzien. De Stichting Don Bosco heeft een ontwikkelaar gevonden om dit te realiseren. Laat die dus ook een plan indienen. En niet alleen de firma Lichtenberg zijn gang laten gaan. Eerst dan hebben we twee alternatieven waar we over beide een oordeel kunnen vellen. B: Het gedane onderzoek door Gemeente en fa. Lichtenberg naar de behoefte aan deze type appartementen is nauwelijks serieus te noemen. Door simpelweg op Funda te kijken of makelaars te bellen, luidt de conclusie dat er geen behoefte aan is. Wij hebben in ieder geval geen enquête voorbij zien komen. En het is niet zo dat mensen afzien van hun wens om op een appartement te gaan wonen, omdat ze niets op Funda etc. aantreffen. Kom, laten we dit nu serieus aanpakken. Als Gemeente heeft u ook de plicht om te kijken wat er werkelijk nodig is aan woningaanbod (ook voor de oudere mens). Reactie gemeente: Op 20 april 2017 en 27 juni 2017 heeft de gemeente tezamen met de stichting Don Bosco en de ontwikkelende partij gesprekken gevoerd. Het overleg ging met name over alternatieve mogelijkheden in het bijzonder de bouw van een appartementencomplex. De ontwikkelaar stelt zich op het standpunt dat de bouw van een appartementencomplex financieel niet haalbaar is. Ontwikkelaar geeft aan dat op basis van onderzoek is gebleken dat er geen vraag is naar appartementen in het duurdere segment. Ter onderbouwing verwijst ontwikkelaar naar een marktverkennd onderzoek van Funda en een enquête ingevuld door een aantal Soester makelaars. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij nog aangegeven dat de stichting zelf in het verleden ook al getracht heeft om een appartementencomplex op de betreffende locatie te ontwikkelen. Dit bleek toen al vanuit financieel oogpunt niet realistisch te zijn. In dit verband wordt ook verwezen naar het in opdracht van de gemeente uitgevoerde woononderzoek bouwsteen Wonen (mei 2017) van Companen. Uit het onderzoek komt naar voren dat er niet veel vraag is naar appartementen in het hogere segment. De stichting Don Bosco heeft aangegeven dat zij alsnog een ontwikkelaar hebben kunnen vinden die bereid is om het perceel onder voorwaarden te kopen voor een bedrag ad € 2.100.000,- exclusief kettingbeding bij doorverkoop ad € 300.000,- om aldaar een appartementencomplex op te richten. De

		voorwaarden zijn: afname vindt pas plaats op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning én nadat 70% van de woningen zijn verkocht én de bouwer van het appartementencomplex een andere is dan de huidige aspirant eigenaar, bouwbedrijf Lichtenberg. De ontwikkelende partij, bouwbedrijf Lichtenberg kon zich niet vinden in het aanbod en de stichting zou met een verbeterde bieding van hun ontwikkelaar komen. Afgesproken is dat partijen een week voor het laatste overleg stukken naar elkaar zouden toesturen: - ontwikkelaar draagt zorg voor het laatste inrichtingsplan met evt. wijzigingen op het gebied van groen en de inritten; - de stichting komt met de verbeterde bieding van hun ontwikkelaar. In het laatste overleg tussen de drie genoemde partijen heeft de stichting de (verbeterde) bieding door hun ontwikkelaar echter niet hard kunnen maken, maar kwam -niet volgens afspraak- met een vragenlijst over het bouwplan en wilde daarop binnen een redelijke termijn antwoord hebben (bijlage 2). Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
2.	Mw. mr. M.E. Beukers van Bres advocaten namens de stichting Don Bosco en de families Luitze, De Ruiter en Welbergen, Burg. Grothestraat 74, 3761 CN Soest (bijlage 3 en een aanvullende zienswijze bijlage 4).	Zienswijze: A. Reclamanten merken op dat er in de berichtgeving omtrent het plan wordt voorgehouden dat de omwonenden instemmen met de bebouwingsplannen. Echter, van de direct omwonenden hebben zich meer dan 50 personen aangesloten bij de stichting D.D.B. Zij hebben aangegeven niet met het plan te kunnen instemmen. Anders dan wordt gesuggereerd, is er in de buurt dus helemaal geen draagvlak voor het plan. Reactie gemeente: Reclamanten voeren aan dat voor de bouw van acht woningen geen maatschappelijk draagvlak aanwezig is. Ontwikkelaar heeft op 24 november 2016 een inloopavond georganiseerd. Tijdens de inloopavond kwamen zowel positieve als negatieve geluiden naar voren, maar een deel van de buurtbewoners hadden verwacht dat er ook aandacht werd geschonken aan de bouw van een appartementencomplex op de betreffende locatie. Daarnaast heeft de gemeente op 24 oktober 2017 een informatiemarkt over de herontwikkeling van het perceel Heideweg 52 gehouden. Tijdens de informatiemarkt is gebleken dat er ook buurtbewoners zijn die voorstanders zijn van het plan. Tot slot wordt nog opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak de Raad van State in vergelijkbare gevallen heeft geoordeeld dat de omstandigheid dat voor het plan geen maatschappelijk draagvlak bestaat, niet betekent dat het plan vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. Hoewel maatschappelijk draagvlak geen ruimtelijk relevant aspect is, streeft en stuurt het college wel op het bereiken van een zo groot mogelijk draagvlak.

	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. B. Ten aanzien van het proces wensen reclamanten op te merken dat zij meerdere keren negatief zijn verrast door de aanpak van de gemeente Soest. Onder meer is de invulling van de informatieavond d.d. 24 oktober 2017 op de avond zelf gewijzigd. Daarnaast hebben cliënten een vragenlijst ingeleverd, maar daarop is - ondanks herhaald verzoek - onvoldoende geantwoord. Zo zijn er een behoorlijk aantal vragen niet of summier beantwoord, zoals de vraag om een leesbare plattegrond met genummerde bomen in een pdf-formaat, het verstrekken van het onderzoek naar vleermuizen, de mogelijkheid tot verkaveling zodat de groene wal behouden blijft, etc. Een kopie van deze e-mails met vragen wordt bijgevoegd. Reactie gemeente: Voor wat betreft de informatieavond op 24 oktober 2017 het volgende. De opzet van die avond week inderdaad af van wat we eerder als gemeente bedacht hadden. Door een misverstand in de afstemming met de Stichting Don Bosco was niet duidelijk dat zij een presentatie moesten houden. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat in de uitnodigingsbrief van 6 oktober 2017 voor de informatieavond op 24 oktober 2017 het volgende staat aangegeven: <i>"We geven de ontwikkelaar gelegenheid om het plan en hun haalbaarheidsonderzoek voor appartementen toe te lichten. We geven ook de Stichting Duurzaam Don Bosco de gelegenheid om hun visie op het plan uit de doeken te doen. Vanuit de gemeente lichten we de procedure toe."</i> (bijlage 5). De stichting wilde echter geen presentatie houden, want alle bewoners hadden al een brief van hen gekregen. Als de Stichting geen podium nodig heeft, dan was een informatiemarkt veel constructiever dan een plenaire bijeenkomst. Omdat we in de uitnodigingsbrief echter presentaties hadden aangekondigd, combineerden we de markt met presentatiemomenten in de verschillende themastands. Voor wat betreft de door de stichting ingediende vragenlijst op de informatiemarkt van 24 oktober 2017 is enige nuancering op zijn plaats, omdat de beantwoording van de vragen binnen de gestelde termijn werd aangeleverd. De afspraak was dat de stichting een week later de beantwoording van de vragen zou ontvangen. De stichting heeft per mail de beantwoording van de vragen binnen de afgesproken termijn ontvangen. Vervolgens heeft de stichting op 20 november 2017 per mail het volgende aangegeven: <i>'Wij hebben uw antwoorden bestudeerd en zijn tot de conclusie gekomen dat een aantal vragen niet geheel of duidelijk beantwoord zijn. Graag verzoeken we u de in het groen geschreven conclusie en in het rood geschreven vraag te bestuderen en zo goed mogelijk te beantwoorden, Wij zien uw reactie graag zsm tegemoet'</i> Op 28 november 2017 heeft de stichting een reactie ontvangen van de gemeente. <i>Op 20 november 2017 heeft u een e-mailbericht gestuurd. U heeft ons verzocht om antwoord te geven op uw vervolgvragen over de door de gemeente gegeven antwoorden op uw schriftelijke vragen over het bestemmingsplan Heideweg 52. Ik wil u hierover nader informeren.</i>
--	---

	<i>Er is voor ons nu geen aanleiding om in te gaan op uw verzoek. Mocht de beantwoording onduidelijk zijn of heeft u nog verdere opmerkingen over het bestemmingsplan 'Heideweg 52' dan wordt u geadviseerd om een zienswijze in te dienen.</i> <i>U heeft daartoe de mogelijkheid tot en met woensdag 6 december 2017.</i> <i>Uw schriftelijke zienswijze moet worden gericht aan de gemeenteraad van Soest, Postbus 2000, 3760 CA Soest, onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Heideweg 52'.</i> <i>Digitale zienswijzen kunt u uitsluitend indienen via www.soest.nl/zienswijze, onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Heideweg 52'." (bijlage 6).</i> Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. C. Zonder de gevraagde informatie kan het plan niet goed beoordeeld worden. Zo kan de bomeneffectanalyse (BEA) het plan niet dragen nu niet inzichtelijk is welke bomen nu werkelijk bedoeld worden (op de gemelde nummerkaart). Zonder deze informatie is het plan onvoldoende onderbouwd. Reeds hierom kan het plan niet worden vastgesteld. Meer specifiek wensen cliënten hier nog het volgende aan toe te voegen. Reactie gemeente: Bij de ter inzage gelegde stukken zijn naar onze mening alle stukken ter beschikking gesteld welke noodzakelijk zijn voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. De bomeneffectrapportage (BEA) is ook in zijn geheel ter inzage gelegd. Hoewel kan worden toegegeven dat op de tekeningen niet alle boomnummers eenvoudig leesbaar zijn, bevat de rapportage naar onze mening alle benodigde informatie voor de beoordeling van het plan. Daarbij is op 20 december 2017 een aangepaste BEA met een beter leesbare kaart aan reclamanten toegezonden en zijn ze in de gelegenheid gesteld daarop zo nodig een aanvullende zienswijze in te dienen (bijlagen 7 en 8). Hiervan is wel gebruikt gemaakt. Voor wat betreft het niet juist ter inzage leggen van stukken die op het plan betrekking hebben is dat, conform vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een gebrek dat met toepassing van artikel 6:22 Awb gepasseerd kan worden. Zoals hiervoor reeds is aangegeven hebben reclamanten de gelegenheid gekregen om te reageren op de aangepaste BEA, waardoor de belangen van reclamanten niet zullen worden geschaad. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om de Bomeneffectanalyse (BEA) behorende bij het plan aan te passen. D. Aanvullende zienswijze op aangepaste BEA (BEA-2016-11, bijgesteld 25-10-2017) 1. Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan, dat ter visie is gelegd op 26 oktober 2017 kennelijk
--	--

	uitgaat van een oudere versie van de BEA, hoewel de versie van 25 oktober 2017 wel al beschikbaar was; Reactie gemeente: De aannahme van reclamanten dat het bestemmingsplan, dat ter visie is gelegd op 26 oktober 2017 kennelijk uitgaat van een oudere versie van de BEA, hoewel de versie van 25 oktober 2017 wel al beschikbaar was, is niet juist. De op dat moment van toepassing zijnde BEA van 10 november 2016 (bijgesteld 25 oktober 2017) heeft ter inzage gelegen. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> 2. Reclamanten zijn van mening dat de voorstelling van de te handhaven bomen op de tekening niet overeenkomt met de tekst van de BEA dd. 25 oktober 2017, met name niet voor de bomen die op basis van beheer alsnog zullen worden gekapt. Dat zijn er in totaal nog eens ca. 49 bomen, afhankelijk van de nadere beschouwing van de kwaliteit van de bomen, waarvoor subjectieve ruimte wordt gehouden. Door deze constatering kan worden gesteld, dat het ontwerpbestemmingsplan dat mede gebaseerd is op de gepresenteerde BEA in, nu de bomenkaart daarin niet leesbaar is, niet kan worden vastgesteld. Reactie gemeente: In de BEA van 18-1-2018 (bijgesteld 31-1-2018) zijn de teksten aangepast conform de situatie zoals weergegeven op de tekeningen (bijlage 9). Conclusie: <i>De aanvullende zienswijze geeft aanleiding om de Bomeneffectanalyse (BEA) behorende bij het plan nogmaals aan te passen.</i> E. Bomen en verkaveling Reclamanten hechten waarde aan de boomrijke begroeiing van het perceel, in het gebied geldt een kapverbod waarvan slechts afgeweken kan worden onder bijzondere omstandigheden. De parkwijk valt onder categorie 1, bomenstructuur, van de Bomenkaart. Categorie 1 ziet op bomen die voor het groene karakter van Soest kenmerkend zijn. Het gaat hier om de fundamentele kenmerken van het groene karakter van de gemeente Soest en meer specifiek van de parkwijk. Gelet op de aantasting van het bosachtige karakter van het gebied wordt een herplantplicht opgelegd. Met de herplantplicht is het nog maar de vraag of het boomrijke gebied voldoende wordt gewaarborgd. Reclamanten menen van niet. Kappen in combinatie met een herplantplicht moet terughoudend worden ingezet. Uit het plan blijkt echter dat er meerdere bomen worden gekapt, omgerekend gaat het om minimaal 20% van de bomen. Dat is een aanzienlijk gedeelte en dat betekent dat van het uitgangspunt dat een kapverbod geldend is aanzienlijk wordt afgeweken. Volgens de
--	---

	bomeneffectrapportage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat bijna alle dennen (pinus sylvestris, de acers) van 10 a 12 meter hoog, de eiken (quercus robur en quercus rubia) van 10 a 12 meter, en de douglassparren (psuedo tsuga) gekapt worden. Dat zijn vrijwel alle hoge bomen. Deze kap betekent vrijwel kaalslag. Reactie gemeente: Er is geen sprake van een kaalslag, er blijven zeker in de toekomstige voortuinen (waar het merendeel van de bomen staan) veel bomen staan. De te kappen bomen zijn onder te verdelen in 2 groepen. Enerzijds worden bomen gekapt ter plaatse van de te realiseren woningen (bouwvlekken en inritten). Daarnaast is sprake van achterstallig onderhoud. Dit heeft onder meer geresulteerd in het feit dat met name aan de zuid en zuidooststrand veel bomen erg dicht op elkaar staan. Dit komt de ontwikkeling van de bomen niet ten goede. Als gevolg van dit achterstallige onderhoud moeten beheermaatregelen worden genomen in de vorm van dunning. Met het dunnen van de houtopstand worden bomen gekapt om fraaie, gezonde bomen met een goede toekomstverwachting de ruimte te geven om uit te groeien tot volwaardige volwassen bomen. Dit verbetert niet alleen de individuele bomen, maar zorgt in zijn totaliteit ook voor een fraaiere aanzicht van bomen met volle kronen. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> F. Bovendien is onvoldoende gewaarborgd dat de herplantplicht zal worden nagekomen door de nieuwe bewoners. Tijdens de inloopavond werd onder meer het idee geopperd om kwalitatieve verplichtingen op te nemen en/of het groene karakter van het gebied anderszins in het plan te borgen. Deze mogelijkheden zijn niet onderzocht en ook hierom kan het plan niet goedgekeurd worden. Talloze studies (van onder meer Marina Laméris en J'orn Copijn) zetten inmiddels vraagtekens bij de overlevingskansen van nieuwe, jonge bomen in een semi-stedelijke omgeving. Deze kansen zijn door gewijzigde grondwaterstand, verstening, lagere tolerantie ten opzichte van luchtvervuiling en dergelijke geringer. Ook kunnen zij veel minder CO2 verwerken dan oude bomen. Bij herplant bereiken nieuwe bomen zelden nog de leeftijd en omvang van de bestaande oude bomen. Er is dus veel aan gelegen de oude bomen te handhaven en liever een boomchirurg in te schakelen als er te lang geen onderhoud is gepleegd. De kosten blijken tevens lager dan het planten van nieuwe bomen. Reactie gemeente: Bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een herplantplicht met instandhoudingsplicht opgelegd. Op grond van deze vergunning kan handhavend worden opgetreden mocht daartoe aanleiding zijn. Hoewel wij primair menen dat met het separate vergunningstelsel van de APV de handhaving van de structuur voldoende is gewaarborgd, wordt in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij een kwalitatieve verplichting opgenomen ten einde ook in het plan te borgen dat het inrichtingsplan zal worden gerealiseerd.
--	--

	Overigens zijn binnen het beschermingsgebied 'parkwijk' in het bomenbeleid 'bescherming en kap van bomen' ook jonge bomen met een stamomtrek van minimaal 30 cm beschermd. De maat (stamomtrek) van de te herplanten bomen dient nog uitgewerkt te worden. Wij onderschrijven overigens niet dat in Soest bomen in een particuliere tuin weinig overlevingskansen hebben en zelden uitgroeien tot oude bomen. Tot slot is het aan de ontwikkelaar (en t.z.t. aan de toekomstige grondeigenaren) door wie zij de boomtechnische beheer-/onderhoudsmaatregelen aan de bomen laten nemen. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> G. Cliënten menen dat het plan niet past binnen het voor de gemeente Soest geldende bomenbeleid en onvoldoende aansluit op het groene karakter van de omgeving. Dat de groenstructuur aan de randen van het plangebied (nagenoeg) wordt behouden, is nog maar de vraag gelet op het ontbreken van een kwalitatieve verplichting en iedere verdere borging in het plan. Reactie gemeente: Zie voorgaande reacties van de gemeente onder de punten D, E en F. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> H. Cliënten merken op dat de in het plan getekende woningen op tal van plaatsen grenzen aan de kroonprojectie van de aanwezige bomen. Deze woningen liggen dus in al die gevallen onder de extra meter buiten die kroonprojectie (10-puntenplan Riël Voet). Onder de kroonprojectie plus één meter mag niet worden gegraven. In het meest gunstige geval zullen de woningen worden gefundeerd op zogenaamde strokenfundering. Dat houdt in, dat tenminste tot de aanlegdiepte van 75 cm onder maaiveld moet worden ontgraven. Onder de aanname, dat de sterk zand houdende grond onder zijn natuurlijke helling (stel 45 graden) blijft liggen, wordt dan ook in horizontale zin 75 cm extra ontgraven. Buiten de verticale projectie van de geplande woningen dient dan de verbreding van de funderingsstrook te worden meegeteld, alsmede een werkruimte van ca. 50 cm. Buiten de verticale projectie van de te bouwen woningen dient derhalve in totaal nog ca. 1,35 m extra te worden ontgraven. Die ontgravingsnoodzaak is niet in de verbeelding van de bomenkaart opgenomen. Voor de kavels 1, 2, 4, 5, 7 en 8 levert dat onherroepelijk beschadiging van de boomwortels op, zodanig dat te voorzien is dat ook die bomen zullen moeten wijken. Cliënten zijn van mening dat na de realisatie van het bouwplan er dus veel minder bomen over blijven dan nu in het plan zijn opgenomen. Het gepresenteerde plan voldoet
--	--

	daarmee niet aan de uitgangspunten van de Bomen Effect Analyse en kan alleen al daarom niet op deze wijze worden vastgesteld. Reactie gemeente: Bij zes bomen kan gesteld worden dat de kroonprojectie van de boom de 1-meter lijn buiten de woning (hoofdgebouw) overschrijdt. Echter hier is geen sprake van een forse overschrijding. Er zal dan ook geen sprake zijn van forse schade aan de wortels en derhalve ook niet van dermate negatieve effecten op de boom dat de duurzame instandhouding in gevaar komt. Onder meer voor die gevallen is geadviseerd om o.a. een bomenwacht in te stellen. Ten aanzien van boom nummer 85 is aangegeven dat hier extra beschermende maatregelen genomen dienen te worden en dat daarvoor specifieke richtlijnen worden opgesteld. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> I. Namens reclamanten is gevraagd of verkaveling mogelijk is waarbij de groene wal behouden blijft. Cliënten hebben verzocht om de mogelijkheid om een van de twee-onder-een-kapwoningen om te wisselen met een vrijstaand huis aan de kant van de Heideweg. Cliënten menen dat deze mogelijkheden niet, althans onvoldoende, in het plan naar voren zijn gekomen, terwijl bij het wisselen van de plaats van één vrijstaande woning met twee twee-onder-een-kap woningen aan diezelfde Heideweg het plan beter zou aansluiten op het gedifferentieerde beeld, waarbij de woningen door elkaar staan. In het plan staan aan de Heideweg een twee-onder-een-kapwoning (kavels 1 en 2) geprojecteerd naast de bestaande twee-onder-een-kapwoning en daarnaast naast elkaar driemaal (kavels 3, 4 en 5) een vrijstaande woning. Dat sluit nadrukkelijk niet aan bij het gepretendeerde gedifferentieerde beeld. Bovendien krijgt de omgeving een geheel ander karakter door de perceelontsluitingen. Het gaat uitdrukkelijk dus niet om slechts enkele inritten, maar ten aanzien van de huidige situatie wordt de verkeerssituatie en de beleving van het groen totaal anders. Derhalve is ook ruimtelijk gezien het plan niet passend voor de buurt en kan het niet op deze wijze worden vastgesteld. Reactie gemeente: Met de waarde van het groene karakter van het gebied is vanaf het begin van de planontwikkeling nadrukkelijk rekening gehouden. De ligging van de bouwblokken en inritten is zorgvuldig gekozen om zoveel mogelijk bomen te behouden met de grootste waarden en beste toekomstverwachting. Het aantal woningen is in verband met de inpassing in de groene structuur uiteindelijk bijgesteld van negen woningen naar acht woningen en de beoogde ligging van inritten is meerdere malen verschoven. Een en ander is ook in de Bomeneffectanalyse (BEA) uiteengezet. Het is juist dat ten behoeve van het plan een gedeelte van de bomen zal moeten wijken. Het plan betreft een ontwikkeling van 'wonen in het groen' waarbij wordt voorzien in de aanplant van nieuwe bomen en struiken.
--	---

	In het stedenbouwkundig plan is bewust voor gekozen om aan te sluiten bij de ruimtelijke opzet van de wijk en het gedifferentieerde beeld van twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen die door elkaar staan. Daarom houden we vast aan de huidige opzet. Zoals gezegd past de huidige stedenbouwkundige opzet in het beeld van de buurt waar op nog meer plekken 2/1 kapwoningen naast elkaar staan. Door het omwisselen van een 2/1 kapwoningen met een vrijstaande woning verandert niet het totaal beeld. De stedenbouwkundige opzet en de positie van de woningen en de daarbij behorende inritten is zo gekozen dat er zoveel mogelijk bomen, die toekomstbestendig zijn, behouden kunnen blijven. Daarmee wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de wens om de 'groene wal' te behouden. Ook de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke kwaliteit kan zich vinden in de stedenbouwkundige opzet en architectuur. Er is dus geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan aan te passen. Er is niet gekeken of het mogelijk is om aan de Heideweg geen uitritten te maken. Dit heeft er mee te maken dat er ruimtelijk gezocht is om dit plan op een natuurlijke wijze aan te laten sluiten op de ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Een parkwijk waar woningen op de weg zijn georiënteerd en waarbij de inrit van de betreffende kavel ook op deze weg uitkomt. De percelen met de woningen hebben zo voor een ieder een duidelijk adres aan de weg. Het voorstel van een binnenstraat, zoals in bijlage 3 van de zienswijze, tussen Braamweg en Ericaweg zorgt ervoor dat de nieuwe woningen hierop georiënteerd zijn. Het gevolg is dat er een achterkantsituatie, achtertuinen, naar de ruimtelijke hoofdstructuur ontstaat. Deze situatie is stedenbouwkundig zeer ongewenst mede omdat de toekomstige bewoners dan vergunningsvrij schuttingen kunnen oprichten om hun privacy te waarborgen in hun achtertuin, dit wordt met de opzet van het huidige stedenbouwkundig plan voorkomen. Daarnaast is voor het plan Heideweg 52 niet overwogen om de woningen niet aan de Heidewegzijde te laten ontsluiten. Vanuit verkeersveiligheid en de functie van de weg (erftoegangsweg) is het namelijk geen bezwaar dat er extra inritten op de Heideweg worden gesitueerd. Inritten passen bij een erftoegangsweg en er zit geen maximum aan het aantal inritten. De extra inritten in het plan aan de Heideweg zijn zodanig gesitueerd dat er voldoende zicht is op het verkeer op de Heideweg en de voetgangers op het voetpad. Ten opzichte van veel andere inritten op de Heideweg is bij deze extra inritten een grotere afstand tussen de perceelgrens en het voetpad, waardoor voetgangers makkelijker waargenomen kunnen worden. De verkeersveiligheid is met betrekking tot deze extra inritten voldoende gewaarborgd. Zoals in onze reactie onder punt D is gesteld, is er geen sprake van een kaalslag, er blijven zeker in de toekomstige voortuinen (waar het merendeel van de bomen staan) veel bomen staan. De te kappen bomen zijn onder te verdelen in 2 groepen. Enerzijds worden bomen gekapt ter plaatse van de te realiseren woningen (bouwvlekken en inritten). Daarnaast is sprake van achterstallig onderhoud. Dit heeft onder meer geresulteerd in het feit dat met name aan de zuid en zuidooststrand veel bomen erg dicht op elkaar staan. Dit komt de ontwikkeling van
--	--

	de bomen niet ten goede. Als gevolg van dit achterstallige onderhoud moeten beheermaatregelen worden genomen in de vorm van dunning. Met het dunnen van de houtopstand worden bomen gekapt om fraaie, gezonde bomen met een goede toekomstverwachting de ruimte te geven om uit te groeien tot volwaardige volwassen bomen. Dit verbetert niet alleen de individuele bomen, maar zorgt in zijn totaliteit ook voor een fraaier aanzicht van bomen met volle kronen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. J. Vleermuizen, vogels en eekhoorns In het plan wordt gesteld dat de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen op basis van het uitgevoerde onderzoek niet kan worden vastgesteld. Er zijn aan de buitenzijde verschillende potentiële invliegopeningen zichtbaar die vleermuizen toegang verschaffen tot verblijfplaatsen zoals de spouw. Vaste verblijfplaatsen zijn beschermd dus is nader onderzoek verplicht voordat het gebouw gesloopt mag worden. Uit vaste jurisprudentie van de Raad van State is gebleken dat het vervolgonderzoek in ieder geval vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond dient te zijn. Nu dit niet gebeurd is kan om deze reden het plan niet worden vastgesteld. Reactie gemeente: Ter zake van de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is een vervolgonderzoek vleermuizen verricht dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar was. Inmiddels is dit onderzoek wel beschikbaar. Het vervolgonderzoek vleermuizen is op 20 december 2017 aan reclamanten toegezonden en zijn ze in de gelegenheid gesteld daarop zo nodig een aanvullende zienswijze in te dienen. Hiervan is wel gebruikt gemaakt. Het vervolgonderzoek vleermuizen zal bij het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd (bijlage 10). Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om vervolgonderzoek vleermuizen aan het plan toe te voegen. K. Bijgevoegd is een rapport van bureau Schenkeveld d.d. 1 september 2017 (bijlage 2). Uit het rapport blijkt onder meer het volgende: <i>"De sloop, nieuwbouw en de herinrichting van de kavel aan de Heideweg 52 (inclusief het weghalen van een groot deel van de beplanting) hebben negatieve ecologische gevolgen. Deze lijken op basis van deze quickscan alleen van lokaal belang. Er kunnen bij de werkzaamheden echter ook verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (landelijk en communautair belang) worden overtreden. Om dit te bepalen is nader onderzoek nodig. Dit onderzoek moet tenminste bestaan uit:</i> - <i>Een veldonderzoek (4 bezoeken) volgens het vleermuisprotocol (Netwerk Groene Bureaus,</i>
--	---

	2017) naar het gebruik van het plangebied, het oude kloostergebouw in het bijzonder door vleermuizen; - Het tellen van de eekhoornnesten van het plangebied en wijde omgeving in de winter om zo de betekenis van het plangebied voor de metapopulatie Rode eekhoorn van de Utrechtse heuvelrug te bepalen; - Een berekening van de toename van de stikstofuitstoot in de nieuwe situatie en de depositie hiervan op de verzuringsgevoelige habitattypen (met karakteristieke herpetofauna en dagvlindersoorten) van de Lange Duinen", Reactie gemeente: Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ecooloog van Natuurbank Overijssel (opsteller Quickscan Natuurwaardenonderzoek Heideweg 52) contact opgenomen met de opsteller van voorgenemd rapport en gesproken over de conclusies van het rapport. In hoofdzaak komen de conclusies van het Quickscan Natuurwaardenonderzoek van Natuurbank Overijssel overeen met de conclusies uit het rapport van Schenkeveld. In de zomer van 2017 is aanvullend onderzoek naar de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen uitgevoerd (conform vleermuisprotocol). De aanwezigheid van bezette eekhoornnesten in de te kappen bomen zijn niet aangetroffen, maar voordat er bomen gekapt worden, dient dat altijd te gebeuren. Overigens staat de aanwezigheid van bezette eekhoornnesten de uitvoering van het plan niet in de weg, zodat er vanuit ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen. Formeel moet er wel ontheffing verkregen worden als nesten verstoord, beschadigd of vernield zouden worden. Een breed onderzoek naar de verspreiding van eekhoorns in de omgeving acht Natuurbank Overijssel niet noodzakelijk. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is immers lokaal. Tenslotte wordt er gepleit voor een onderzoek naar stikstofdepositie op de Lange Duinen. Dit is geen Natura2000-gebied. Vanuit de Wet natuurbescherming hoeft er geen toetsing plaats te vinden op dit gebied. Daarbij, zal de uitstoot van NOx, als gevolg van de bouw van acht woningen wel aanzienlijk minder kunnen zijn dan de huidige situatie, gelet op het bouwvolume, aantal vertrekken en functies. Natuurbank Overijssel ziet geen aanleiding om hun rapporten (Quickscan Natuurwaardenonderzoek en vleermuizenonderzoek) aan te passen. In de uitgevoerde rapportage worden geen nieuwe gegevens aangedragen die de door Natuurbank Overijssel gestelde conclusies ondermijnen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. L. Zowel voor vleermuizen als ten aanzien van de overige fauna zoals vogels en eekhoorns is dus een quickscan onvoldoende. Tevens zijn uilen en boommartersesignaleerd door omwonenden in de bomen nabij het perceel. Dit maakt aannemelijk dat deze soorten ook op het perceel
--	--

	voorkomen, zeker gezien de huidige kwaliteit van het terrein. De natuurwaarde van het perceel ligt dus in de verscheidenheid aan biotopen. De ondergroei die verdwijnt is een belangrijke voorwaarde voor het continueren van de habitat van talloze vlinders, vogels, reptielen en insecten in het gebied. Dit gevoegd bij het kappen van vrijwel alle hoge bomen en de verstening van het terrein door inritten, parkeerplaatsen, nieuwe bebouwing tast de ecologische kwaliteit van het gebied in ernstige mate aan. Hiermee staat dus onvoldoende vast wat de impact van het plan is op de bestaande fauna, is het plan daarmee onvolledig en kan het ook daarom niet worden vastgesteld. Reactie gemeente: Met betrekking tot de opmerkingen over vogels (o.a. gierzwaluwen) en eekhoorns wordt opgemerkt dat bij de quick scan geen beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen zijn aangetroffen. Ook in het door indieners overgelegde stuk wordt dit niet geconstateerd. Er bestaat dan ook geen reden om aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Wet natuurbescherming te twijfelen. Voorts is door de deskundige in de quick scan reeds onderbouwd dat bij voorbaat effecten voor een Natura 2000 gebied geheel zijn uit te sluiten gelet op de afstand van meer dan 10 kilometer en de omvang van het project. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde in de gemeentelijke reactie onder de punten J, K en L. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> M. Aanvullende zienswijze mbt het vleermuizenonderzoek (bijlage 4) Ten aanzien van het vleermuizenonderzoek wordt hierbij een foto gevoegd (bijlage 6 van de zienswijze d.d. 4 december 2017) van bureau Schenkeveld (wiens rapport al in uw bezit is, zie bijlage 2 van de zienswijze d.d. 4 december 2017). Uit de foto blijkt dat op één van de zijgevels van het huidige pand op het perceel veegvlekken zitten die kunnen duiden op de aanwezigheid van vleermuizen of gierzwaluwen. Daarover is niets opgenomen in de rapportage van Natuurbank Overijssel. Reactie gemeente: De getoonde foto, zowel in de aanvullende zienswijze als in de reguliere zienswijze, waaruit blijkt dat op één van de zijgevels van het huidige pand op het perceel veegvlekken zitten is voorgelegd aan Natuurbank Overijssel. Op basis van de getoonde foto komt Natuurbank Overijssel tot de conclusie dat de veegvlekken niet waarneembaar zijn. Zoals in het vervolgonderzoek vleermuizen staat aangegeven heeft Natuurbank Overijssel in de zomer van 2017 een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in bebouwing en bomen aan de Heideweg 52 in Soest. Het onderzoek is conform het vleermuisprotocol 2017 uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden. Het onderzoek komt overeen met het advies van bureau Schenkeveld aan reclamanten. De conclusie van het vleermuizenonderzoek luidt als volgt: Er zijn <u>geen</u> aanwijzingen gevonden die
--	---

	erop duiden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het gebouw of in de bomen in de tuin rondom het gebouw. De bomen in de tuin vormen een foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis, maar deze functie is vrij beperkt en wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. Het slopen van bebouwing en herontwikkelen van het plangebied leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet Natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> N. Veiligheid Reclamanten menen dat de (verkeers-)veiligheid onvoldoende is gewaarborgd met het plan. De uitritten aan de Heideweg zijn vanuit verkeersoogpunt onveilig. De huidige bebouwing met één geconcentreerde bebouwing en één in- en uitrit aan de Braamweg, voldoet wel aan de eisen van verkeersveiligheid. Cliënten hebben daarom bepleit om één in- en uitrit te maken, zoals op een kaart is aangegeven in bijlage 3 van de zienswijze. Deze mogelijkheid is niet onderzocht. Reactie gemeente: Voor deze ontwikkeling van acht woningen op de locatie Heideweg 52 is niet een alternatieve verkeersontsluiting onderzocht, hiervoor was vanuit verkeersveiligheidsoogpunt geen aanleiding. Alle wegen (Heideweg, Braamweg en Ericaweg) rondom deze ontwikkeling zijn wegen van de laagste wegcategorie, namelijk erftoegangsweg type B conform het vastgestelde Gemeentelijke Verkeers- en VervoersPlan (GVVP). Bij dit soort type wegen zijn inritten naar percelen gebruikelijk en met betrekking tot de verkeersveiligheid in hoofdzaak geen bezwaar. De Heideweg is enkele jaren geleden volledig heringericht, de weg voldoet aan de principes van Duurzaam Veilig, waaronder gelijkwaardige kruispunten en voldoende snelheidsremmende maatregelen. Inritten passen dus bij een erftoegangsweg en er zit geen maximum aan het aantal inritten. De extra inritten in het plan aan de Heideweg zijn zodanig gesitueerd dat er voldoende zicht is op het verkeer op de Heideweg en de voetgangers op het voetpad. Ten opzichte van veel andere inritten op de Heideweg zijn bij deze extra inritten een grotere afstand tussen de perceelgrens en het voetpad en weg. Er is voldoende voordat men bij het verlaten van het perceel met de auto de weg oprijdt al volledig zicht op het verkeer dat zich op de Heideweg bevindt. De aanwezige bomen hebben weinig effect op de zichtbaarheid en blokkeren zeker niet het gehele zicht op de Heideweg. Er is met de inpassing van deze inritten sprake van een normale en veel voorkomende weginrichting die voldoet aan de landelijke richtlijnen van het CROW. De verkeersveiligheid is met betrekking tot deze extra inritten voldoende gewaarborgd. Er is derhalve geen aanleiding om voor deze acht woningen een separate verkeersontsluiting aan de achterzijde van de woningen te realiseren. Deze ontsluitingsweg heeft conform bijlage 3 van de zienswijze een ontsluiting op de Ericaweg en de Braamweg. Bij deze aansluitingen kan voor het verkeer
--	---

	op de Ericaweg en Braamweg enige onduidelijkheid ontstaan over de functie van deze ontsluiting en daarmee over de voorrangssituatie. Vanuit verkeersveiligheid heeft een uniforme weginrichting de voorkeur. Daarnaast is een binnenstraat vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet gewenst. Het voorstel van een binnenstraat tussen Braamweg en Ericaweg zorgt ervoor dat de nieuwe woningen hierop georiënteerd zijn. Het gevolg is dat er een achterkantsituatie, achtertuinen, naar de ruimtelijke hoofdstructuur ontstaat. Deze situatie is stedenbouwkundig zeer ongewenst mede omdat de toekomstige bewoners dan vergunningsvrij schuttingen kunnen oprichten om hun privacy te waarborgen in hun achtertuin, dit wordt met de opzet van het huidige stedenbouwkundig plan voorkomen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. O. Bijgevoegd is een rapport van SPAWNP ingenieurs d.d. 5 juli 2017 (bijlage 4 behorende bij de zienswijze). Uit het rapport blijkt onder meer het volgende: <i>"Het plan voorziet in vier uitritten naar de openbare weg. Door de reeds aanwezige bomen is er weinig zicht vanuit de uitritten. Hierdoor verwachten wij gevaarlijke situaties voor voetgangers/fietsers en auto's die over de Heideweg en de Braamweg rijden of vanuit de Sparrenlaan, de Braamweg, de Esdoornlaan en de Dennenweg de Heideweg op komen rijden. De initiatiefnemer is zoals gemeld verplicht om aan te tonen dat het plan aan de richtlijnen en wettelijke eisen voldoet."</i> Reactie gemeente: De extra inritten aan de Heideweg zijn op logische plekken gesitueerd en passen bij de huidige inrichting en de functie van de weg. Langs de gehele Heideweg zijn bomen nabij inritten gesitueerd. Deze bomen hebben nauwelijks effect op zichtbaarheid van de Heideweg bij het verlaten van de percelen. Ook bij deze ontwikkeling aan de Heideweg 52 is er geen sprake dat het zicht op de Heideweg door het groen volledig wordt ontnomen. Bij het verlaten van de percelen is er tussen de perceelsgrens en de weg een dermate grote afstand dat een personenauto opgesteld kan staan tussen de perceelsgrens en de weg, daarbij zicht heeft op het verkeer op de Heideweg en daarna pas de weg hoeft op te draaien. De inrichting van de weg in combinatie met de extra inritten voldoen aan de landelijke richtlijnen van het CROW. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. P. De uitrit van de meest linkse woning (kavel 1) in het nieuwe plan komt nagenoeg recht uit tegenover de Sparrenlaan. De uitrit van de hoekwoning Heideweg/Braamweg (kavel 4) komt nagenoeg uit op de hoek. De uitrit van de hoekwoning Ericaweg/Braamweg (kavel 5) komt
--	---

	precies uit op de hoek van die twee straten. Cliënten zijn van mening dat er ter zake van de uitritten op de rondlopende Heideweg de zichtbaarheid van aankomend verkeer onvoldoende en daarmee onveilig is. Reactie gemeente: De inrit van kavel 1 komt nagenoeg recht uit op het kruispunt Heideweg-Sparrenlaan. Dit is verkeerskundig geen bezwaar. Er is vanaf de inrit voldoende zicht op het verkeer op de Heideweg en de Sparrenlaan. Een vergelijkbare situatie in de omgeving is de inrit op het kruispunt Van Beuningenlaan-Vosseveldlaan. De inrit van kavel 4 is verkeerskundig op een goede plek gesitueerd. Het zicht op De Braamweg en het kruispunt is voldoende en de snelheid van het verkeer op de Heideweg en Braamweg is op dit punt relatief laag. De situering van de inrit van kavel 5 is exact gelijk aan de bestaande inrit. Er is voldoende opstelruimte voor een personenauto tussen het perceel en de weg. Daarbij is er voldoende zicht op het verkeer dat het kruispunt Braamweg-Ericaweg nadert. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> Q. Ook is de doorrekening van parkeerplaatsen van bezoekers onjuist. Geparkeerde voertuigen staan zelden strak tegen de wegkant geparkeerd. Een minimale afstand van 20 cm is eerder regel dan uitzondering. Daarnaast zijn er auto's die breder zijn dan de gepresenteerde 180 cm (stel 190 cm inclusief spiegels). Een vrije ruimte van 500 - 20 - 190 cm bedraagt derhalve slechts 290 cm, terwijl een hulpvoertuig een breedte kan hebben van 250 cm. In een rondlopende weg met enige snelheid met een voertuig van 250 cm manoeuvreren door een ruimte van 290 cm is onveilig. Reactie gemeente: De gemeentelijke parkeernota gaat uit van het realiseren van 1 extra parkeerplaats per 3 woningen in openbaar gebied. Alhoewel langs de openbare weg voldoende ruimte beschikbaar is voor parkeren door bezoekers schrijven de planregels van het bestemmingsplan echter voor dat conform de parkeernota in parkeerplaatsen wordt voorzien. Er staat geen mogelijkheid om daarvan af te wijken als op andere wijze in de benodigde parkeerplaatsen is voorzien. In de parkeernota wordt voorts niet aangegeven dat bij voldoende bestaande capaciteit er geen parkeerplaatsen in openbaar gebied behoeven te worden aangelegd. Daarin staat juist dat de parkeerplaatsen in openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. De vraag is dan ook in hoeverre kan worden afgezien van het feitelijk fysiek creëren van de parkeerplaatsen voor bezoekers in openbaar gebied. Om geen discussie te laten ontstaan over het wel of niet voldoen aan de parkeernota op dit onderdeel worden aan de Heideweg drie parkeerplaatsen (half verharding) in openbaar gebied gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding) .
--	---



3 parkeerplaatsen in openbaar gebied

Het plangebied wordt uitgebreid met een strook grond met de aanduiding parkeerplaatsen. De regels worden hier op aangepast.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Aan de Heideweg worden 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Het plangebied wordt uitgebreid met een strook grond met de aanduiding parkeerplaatsen. De verbeelding en regels worden hierop aangepast.

R. Nu niet is onderzocht of het plan voldoet aan de voor verkeersveiligheid geldende minimale eisen terwijl er toch serieuze bedenkingen zijn over die verkeersveiligheid is het plan (ook) op dit onderdeel onvoldoende onderbouwd en kan het niet op deze basis worden vastgesteld.

Reactie gemeente:

De ingediende zienswijzen over de verkeersveiligheid zijn op een zorgvuldige manier beantwoord en gemotiveerd weerlegd. Er bestaat dan ook geen reden om aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de verkeersveiligheid te twijfelen.

Conclusie:

De zienswijze over verkeersveiligheid geeft deels aanleiding om het plan aan te passen.

S. Archeologie/Erfgoedwet

Cliënten zetten vraagtekens bij nader archeologische onderzoek. Dit zal nodig zijn gelet de hoge verwachtingswaarde die blijkt uit het verkennend archeologisch onderzoek van de locatie Heideweg 52 gepubliceerd in het Laagland Archeologie Rapport nr. 49 van mei 2017 (bijlage 5).

		Reactie gemeente: Het plangebied Heideweg 52 te Soest is door Laagland Archeologie onderzocht middels een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Uit dit onderzoek volgde het advies dat bij de planvorming rekening dient te worden gehouden met archeologische waarden en daartoe in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen moet worden. Dit advies is getoetst en goedgekeurd door de archeologisch deskundige van de Gemeente Soest. Zodra de exacte bouw- en ontwikkelplannen bekend zijn, bepaalt de Gemeente Soest welke maatregelen nodig zijn om de eventueel aanwezige archeologische waarden in-situ (in de bodem) te beschermen of ex-situ (opgraven) veilig te stellen. Voortkomend archeologisch onderzoek dient altijd te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd archeologisch bedrijf, volgens een door de Gemeente Soest goedgekeurd Programma van Eisen. Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</i> T. Conclusie Reclamanten hebben gemotiveerd aangegeven dat er ten aanzien van de flora, de fauna, de veiligheid en de archeologie met betrekking tot het plan onoverbrugbare bezwaren zijn onder meer vanwege het ontbreken van degelijk onderzoek. Cliënten menen dat het ontwerpbestemmingsplan 'Heideweg 52', zoals dat op 26 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 ter inzage is gelegd, niet op deze wijze kan worden vastgesteld. Reactie gemeente: De ingediende zienswijzen over de flora, de fauna, de veiligheid en de archeologie zijn op een zorgvuldige manier beantwoord en gemotiveerd weerlegd. Er bestaat dan ook geen reden om aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te twijfelen. In het licht van het hiervoor gestelde kan worden geconcludeerd dat de ingediende zienswijzen van reclamanten aanleiding hebben gegeven om de Bomeneffectanalyse (BEA) 2x aan te passen, het vervolgonderzoek vleermuizen toe te voegen aan het plan (zoals gemachtigde van reclamant zelf heeft aangegeven dient op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State het vervolgonderzoek in ieder geval vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond te zijn) en worden drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Voor het overige is er geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Bijgaand treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de zienswijzennota. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijzen		
	Wijziging in bijlagen	Wijziging in bijlagen
Ad 2C	Bomeneffectanalyse behorende bij de terinzagelegging van 26-10-2017 t/m 6-12-2017;	Op 20-12-2017 is een aangepaste Bomeneffectanalyse toegezonden aan reclamanten;
Ad 2D nr. 2	De aangepaste Bomeneffectanalyse verzonden op 20-12-2017;	Bomeneffectanalyse nogmaals aangepast d.d. 12-2-2018 (versie 31-1-2018)
Ad 2 J	Vervolgonderzoek Vleermuizen van 27-10-2017 heeft niet ter inzage gelegen, was nog niet afgerond. Uit vaste jurisprudentie van de Raad van State dient het vervolgonderzoek in ieder geval vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond te zijn.	Vleermuizenonderzoek is als bijlage opgenomen ihkv de vaststelling van het plan.
	Wijziging op verbeelding	Wijziging op verbeelding/regels
2Q	In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen.	Aan de Heideweg worden drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. De verbeelding wordt hierop aangepast. Het plangebied wordt uitgebreid met een strook grond met de aanduiding parkeerplaatsen. De regels worden hierop aangepast.

Ambtelijke wijzigingen		
	n.v.t.	

Bijlagen:

Bijlage 1. Zienswijze P.J.G. van der Velden, Ericaweg 5, 3768 CL, Soest;

Bijlage 2: memo wethouder Pijnenborg aan de gemeenteraad inzake StaVaZa herontwikkeling Heideweg 52;

Bijlage 3: zienswijze van mw. mr. M.E. Beukers van Bres advocaten namens de stichting Don Bosco en de families Luitze, De Ruiter en Welbergen, Burg. Grothestraat 74, 3761 CN Soest;

Bijlage 4: aanvullende zienswijze van mw. mr. M.E. Beukers van Bres advocaten namens de stichting Don Bosco en de families Luitze, De Ruiter en Welbergen, Burg. Grothestraat 74, 3761 CN Soest;

Bijlage 5: Uitnodigingsbrief informatieavond op 24 oktober 2017;

Bijlage 6: mailwisseling over beantwoording vragenlijst ingediend door stichting Don Bosco op 24 oktober 2017;

Bijlage 7: uitgaande brief met aangepaste Bomeneffectanalyse en vervolgonderzoek vleermuizen;

Bijlage 8: aangepaste BEA (BEA-2016-11, bijgesteld 25-10-2017) verzonden aan gemachtigde d.d. 20 december 2017;

Bijlage 9: Bomeneffectanalyse (BEA) van 18-1-2018 (bijgesteld 31-1-2018);

Bijlage 10: Vleermuizenonderzoek.