

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 1^e Heezerlaantje naast nr. 7

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van wijzigingen.....	17
4. Ambtshalve aanpassingen	18

1. Inleiding

Vanaf 4 juni tot en met 15 juli 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan '1e Heezerlaantje naast nr 7' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het onbebouwde perceel aan het 1e Heezerlaantje naast nummer 7 en ziet op het bouwen van vijf woningen, waarvan twee blokken met 2 onder 1- kapwoningen en een vrijstaande woning binnen de rode contour. Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. In hoofdstuk 3 aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tenslotte is in hoofdstuk 4 aangegeven welke ambtshalve aanpassingen er nog zijn doorgevoerd.

2. Zienswijzen

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1				
2				
3				
4				

De zienswijzen zijn 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.

Nr.	ZIENSWIJZE
1.	Deze zienswijze is gezamenlijk ingediend namens 14 reclamanten. Zienswijze: <u>1.1 Bouwhoogte en goothoogte</u> Reclamanten geven aan dat het voorgenomen bouwplan niet aansluit bij de bestaande woningen en een geleidelijke overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied. Zij verwijzen hiervoor naar een eerder door het college aangegeven visie in de Nota van Beantwoording van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. Daarbij is voor een woning aan het 1^e Heezerlaantje 2A aangegeven dat, ondanks dat de locatie binnen de rode contour ligt, het gebied visueel-ruimtelijk deel uitmaakt van het landelijk gebied. Voor de bouw- en goothoogte adviseert het college daarom aan te sluiten bij de voor het landelijk gebied geldende regeling met een bouwhoogte van 9 meter en goothoogte van 4 meter. Reclamanten geven aan dat de nieuw te bouwen woningen aan het 1^e Heezerlaantje naast nr. 7 aanmerkelijk hoger en volumineuzer worden dan de bestaande woningen aan het 1^e Heezerlaantje en Den Bliklaan. De bouwhoogte van de nieuwe woningen bedraagt 10,5 – 11 meter en is daarmee 1,5 tot 2 meter hoger dan de bouwhoogte van de aangrenzende woningen. De bouwhoogte loopt dus op in de richting van het landelijke gebied, in plaats van dat deze afloopt. De goothoogte is zelfs twee keer zo hoog als die van de bestaande woningen met 6 meter ten opzichte van 3 meter voor de bestaande woningen. <u>1.2 Voorgevelrooilijn</u> De voorgevelrooilijnen van de woningen lopen niet geheel parallel aan de weg. Het bouwvlak van de vrijstaande woning is verder van de weg gelegen dan die van de twee-onder-een kapwoningen. Reclamanten geven aan het bouwvlak van de vrijstaande woning naar achteren is verschoven, omdat deze woning hiermee nog binnen de rode contour kan passen. <u>1.3 Bouwvlakken</u> Reclamanten geven aan dat de nieuwe woningen dichter op elkaar zijn gesitueerd dan de bestaande woningen. De ruimte tussen de nieuw te bouwen woningen is beperkter, wat bijdraagt aan het volumineuze karakter van het bouwplan. <u>1.4 Doorzichten naar achteren</u> In de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven dat door de initiatiefnemer tegemoet is gekomen aan de op de inspraakavond door omwonende geuite kritiek over doorzichten tussen de woningen naar achteren toe. Hiervoor zijn de garages verder naar achteren geplaatst en dit is in het ontwerpplan vastgelegd met een tuinbestemming tussen de woningen. Reclamanten geven aan dat met deze oplossing hun bezwaar op dit punt niet is komen te vervallen. Met het verder naar achteren plaatsen van de garages is geen sprake van doorzichten tussen de woningen naar achteren. <u>1.5 Toetsing aan Rijksbeleid</u> Reclamanten geven aan dat in het ontwerpplan is aangegeven dat het plangebied niet ligt binnen een gebied van nationaal belang of binnen de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Gesteld wordt dat aangesloten wordt bij het streven van het Rijk om verstedelijking op te vangen in bestaande steden en dorpen. De gemeente Soest hecht veel waarde aan borging van bijzondere landschappelijke waarden. Reclamanten geven aan dat het bouwplan weliswaar binnen de rode contour van stedelijk gebied valt, maar dat de

landschappelijke waarden van het gebied verdwijnen met het bouwplan. Ook wordt gewezen op aantasting van de beeldbepalendheid van de monumentale zone bij 1^e Heezerlaantje 15.

1.6 Toetsing aan provinciaal beleid

Volgens reclamanten is de toetsing aan het provinciale beleid beperkt en zonder meer onvoldoende. De ruimtelijke motivering van het bouwplan bestaat uit voornamelijk constatering, zonder dat inhoudelijke afwegingen worden gemaakt en inzichtelijk is op basis van welke argumenten. Reclamanten wijzen op in ieder geval de volgende motiveringsgebreken:

- Kwaliteit stedelijke gebied: ontwikkelingen moeten plaatsvinden met aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving, afhankelijk van de locatie. Niet is onderbouwd dat het ontwerpplan voldoende aandacht heeft voor de kwaliteit van de woonomgeving;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening: in de toelichting wordt aangegeven dat voor het landschap Utrechtse Heuvelrug de kernkwaliteiten van het gebied moeten worden behouden. Dat hieraan wordt voldaan is in het ontwerpplan niet gemotiveerd, er wordt alleen verwezen naar dat het plangebied binnen de rode contour ligt.

1.7 Toetsing aan gemeentelijk beleid

Reclamanten geven aan dat zowel het Groenstructuurplan als de Structuurvisie van de gemeente Soest het 1^e Heezerlaantje markeren als een gebied met een open en groen karakter, dat behouden moet blijven. Het gebied wordt beschouwd als een overgangsgebied tussen bebouwing en bos- en duingebied. Met de bouw van 5 woningen is van een open karakter geen sprake meer en met de voorgenomen bouw- en goothoogte is van een geleidelijke overgang naar landelijk gebied ook geen sprake meer.

Door reclamanten wordt aangegeven dat het ontwerpplan niet aansluit bij de Structuurvisie, gelet op de passage dat het toevoegen van nieuwe woningen, vooral voor het goedkope segment en voor doorstromers, niet ten koste mag gaan van het groene en dorpse karakter. Het bouwplan gaat volgens reclamanten juist wel ten koste van het groene en dorpse karakter. Daarnaast sluit het plan niet aan bij de genoemde doelgroep voor huisvesting.

1.8 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Naar het oordeel van reclamanten geeft jurisprudentie aan dat de raad doorslaggevende betekenis mag geven aan een welstandsadvies. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming dusdanige gebreken vertoont dat het niet of niet zonder meer aan het besluit ten grondslag kan worden gelegd. Reclamanten geven aan dat een 'alzijdige kap' en 'erkers' geen voldoende waarborgen bieden voor behoud van het karakter van het gebied en dat meer argumenten niet worden aangevoerd. Zo is niet wordt ingegaan op de bebouwingsdichtheid, bouwhoogte en goothoogte. Reclamanten zijn van mening dat daardoor het welstandsadvies dermate ernstige gebreken vertoont dat het niet ten grondslag kan liggen aan het ontwerpplan.

1.9 Nota Wonen Soest

Reclamanten geven aan dat het ontwerpplan niet aansluit bij de Nota Wonen Soest 2012. In deze nota wordt aangegeven dat de vraag naar woningen (in de periode 2010-2020) vooral zal bestaan uit middeldure woningen in de prijsklasse €215.000 tot €350.000. De beoogde woningen vallen allen in een duurdere prijsklasse.

Aangegeven wordt door reclamanten dat zij de conclusie dat het bouwplan aansluit bij de Nota Wonen Soest niet kunnen volgen. Alleen aan de ambitie voor duurzaamheid wordt voldaan, aan de overige 4 ambities niet.

1.10 Groenstructuurplan 'De groene kernkwaliteit van Soest'

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt volgens reclamanten alleen aangegeven dat er 3 bomen kunnen blijven behouden, waardoor de groene kernkwaliteit van de straat niet negatief wordt beïnvloed. Reclamanten geven aan dat het aantal bomen niet alleen bepalend is voor de groene kernkwaliteit en dat voorbij wordt gegaan aan bebouwingsdichtheid. Door de te hoge bebouwingsdichtheid is naar de mening van reclamanten wel degelijk sprake van verlies aan groene kernkwaliteit.

1.11 Verkeer en parkeren

Doordat parkeren ook gedeeltelijk langs de straat zal plaatsvinden, vinden reclamanten dit niet passend bij het bestaande straatbeeld. Voor het behoud van het groene karakter vinden zij het van belang dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

1.12 Geluid

Reclamanten geven aan dat zij zich niet kunnen vinden in de conclusie dat de huidige bewoners geen hinder ondervinden van de sportvelden. Aangegeven wordt dat dit juist wel het geval is. In de toelichting van het ontwerpplan is geconcludeerd dat de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen al hoger zijn dan de richtwaarden, zoals benoemd in de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. En omdat de maximale geluidniveaus bij de nieuwe woningen lager zijn, en er voor zover bekend bij de bestaande woningen geen sprake is van een hindersituatie, deze geluidniveaus dus acceptabel zijn. Dit is niet juist, enkele omwonden zijn vorig jaar over geluidhinder in gesprek gegaan met de gemeente. Momenteel worden de velden opnieuw ingericht en wordt juist een grondwal met groenstrook en geluidwerende schermen geplaatst tegen geluidoverlast uit de buurt.

1.13 Communicatie en inspraak

De reclamanten geven aan dat de communicatie en inspraak over de ontwikkeling van de plannen onvoldoende is geweest. Het stellen van vragen tijdens een inspraakbijeenkomst op 30 oktober 2019 werd volgens hen niet op prijs gesteld en er zijn cynische opmerkingen gemaakt over een mogelijke rechtsgang.

Op 12 december 2019 is door de ontwikkelaar een tweede informatiebijeenkomst gehouden, waarvoor de omwonden de uitnodiging uit de krant hebben moeten vernemen. In plaats van dat zij rechtstreeks uitgenodigd zijn. Reclamanten geven aan dat een aantal van hen ook deze avond heeft bijgewoond, maar dat zij geen ruimte hebben ervaren voor het centraal stellen van vragen. Verschillende deelnemers zijn uit onvrede vroegtijdig weggegaan.

Hoewel niet direct van belang voor deze zienswijze, geven reclamanten aan dat zij denken dat er sprake is van 'koppelverkoop' met hypotheekbemiddelaar NEXThome.

Reactie gemeente:

Ad 1.1

De nieuwe woningen worden gepositioneerd aan het einde van een rij bestaande woningen. De bestaande woningen aan het 1^e Heezerlaantje zijn grondgebonden woningen met een dorps karakter.

Het stedenbouwkundig programma van 2 twee-onder-een-kappers en 1 vrijstaande woning en verschillende kapvormen zorgt voor een gedifferentieerd beeld. Door open ruimtes tussen de woningen en garages aan de achterzijde ontstaat een open beeld vanuit de openbare ruimte. Het open en gedifferentieerde stedenbouwkundig programma sluit zo aan op het bestaande lint. Hiermee wordt het dorpse karakter behouden. Een alzijdige kap, erker aan de voorkant en aanplant van groene hagen en het behoud van de openbare bomen (hoofdgroenstructuur volgens de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest') aan de voorzijde versterken het doorgaande beeld en groene karakter in de straat.

De groenstructuur in dit gebied wordt bepaald door de aanwezige bomen langs de rijweg. Deze structuur is vastgelegd in de hoofdgroenstructuur van de gemeente (nota 'de groene kernkwaliteit van Soest'). Daarnaast is deze groenstructuur als beschermde bomenstructuur opgenomen op de bomenkaart behorende bij de nota 'Bescherming en kap van bomen'. Deze bomenstructuur duidt de oorspronkelijke en karakteristieke landschappelijk verkavelingsstructuur van dit gebied. De aanwezige bomenstructuur wordt niet aangetast door deze ontwikkeling, maar blijft juist behouden. De aanwezige dode/slechte bomen (2 st) worden te zijner tijd vervangen door nieuwe bomen.

Voorafgaand aan de instemming van het college heeft de initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd. Naar aanleiding van deze avond is het oorspronkelijke plan aangepast. Zo zag het plan eerst op zes woningen met een bouwhoogte van 11 meter. Het aantal woningen is met één terug gebracht naar vijf. Voor de 2-onder-1kap woningen is de bouwhoogte teruggebracht naar 10,5 meter. Voor de vrijstaande woning is 11 meter gehandhaafd, omdat voor deze woning de mogelijkheid voor afdekking met een rieten kap gewenst is, waardoor het dakpakket een stuk dikker zal zijn dan een dak dat met pannen is afgedekt.

Stedenbouwkundig is op een grotere schaal dan alleen het 1e Heezerlaantje naar de woningen gekeken. De nieuw te ontwikkelen woningen sluiten qua korrelgrootte en positie op de kavel aan bij de bestaande woningen. Voor de maatvoering en schaal van de woningen is aangesloten bij andere (nieuwbouw)woningen, zoals bijvoorbeeld aan de Bosstraat en Den Blieklaan. Qua hoogte overstijgt de nieuwbouw beperkt de maat van de bestaande bebouwing aan het 1^e Heezerlaantje. Dat heeft te maken met het feit dat aan de huidige nieuwbouwwoningen andere eisen worden gesteld, ten aanzien van bouwbesluit, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en praktische bruikbaarheid.

Om tegemoet te komen aan het bezwaar dat alles wordt dicht gebouwd, is in de planregels geregeld dat de open ruimtes tussen de woningen en de vrijliggende garages niet mag worden bebouwd, ook niet

vergunningsvrij. Op die manier wordt voorkomen dat de bebouwing 'aan elkaar groeit'. Hetzelfde geldt voor de gronden die buiten de rode contour liggen. Ook hiervoor is geregeld dat hier geen gebouwen mogen worden opgericht, ook niet vergunningsvrij. Hiermee willen we voorkomen dat er een massief beeld van bebouwing ontstaat met aaneengesloten bouwmassa's van de woningen en bijgebouwen.

De toelichting in paragraaf 4.1 Inleiding van de Planbeschrijving wordt aangevuld met de nadere toelichting die in deze beantwoording is gegeven.

Ad 1.2

De voorgevelrooilijn van de vrijstaande woning is bewust verder naar achter gesitueerd. Dit is gedaan omdat langs het 1^e Heezerlaantje/Den Bliklaan ook een gedifferentieerde rooilijn aanwezig is. Met de vrijstaande woning in het bouwplan gaat het ook om een eindwoning die zich richt op het "open" weiland met daaraan gelegen sportgebied. Dit is aanleiding geweest om de woning uit de rooilijn te positioneren ten opzichte van de 2 twee-onder-één-kapwoningen.

Ad 1.3

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1.

Ad 1.4

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1.

Ad 1.5

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1 en ad 1.7.

De monumentale zomereik is beeldbepalend, omdat deze vanaf de weg zichtbaar is. Ook met de bouw van de nieuwe woningen blijft deze zichtbaarheid behouden. Enerzijds via de oprijlaan van 1^{ste} Heezerlaantje 15. Daarnaast is aan de westzijde van de vrijstaande woning een zone opgenomen met bestemming tuin en functieaanduiding 'specifieke vorm van Tuin - openheid'. Deze aanduiding is juist gericht op openheid. De monumentale eik blijft daardoor over een grote afstand zichtbaar vanaf de openbare weg.

Ad 1.6

De constatering van reclamanten dat de afwegingen ten aanzien van de provinciale ruimtelijke verordening niet voldoende zijn is juist. Ook al is de locatie van de nieuw te bouwen woningen gelegen binnen de rode contour, dan is altijd ook een afweging nodig ten aanzien van landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. Bij een locatie die buiten de rode contour is gelegen wordt echter gevraagd extra ruimtelijk kwaliteit toe te voegen. Zoals in de beantwoordingen onder ad 1.1. en 1.7 is aangegeven is de ruimtelijke afweging voor woningbouw op deze locatie en gelet op de kwaliteiten van het gebied wel gemaakt. Maar dit is niet voldoende naar voren gekomen in de tekst van de toelichting bij paragraaf 3.2.3. van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Ad 1.7

De in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven toetsing aan de Structuurvisie Soest is inderdaad te weinig onderbouwd. Alleen wordt ingegaan op de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De toelichting zal hierop worden aangepast.

In de Structuurvisie Soest 2009 – 2030 is het plangebied aangewezen als een gebied met 'integrale ontwikkeling' van de groene schil aan de zuidwest- en noordwestzijde van de kern Soest. Dit wordt ook wel gezien als een de 'Groene Mantel' van Soest. Hierbij is het uitgangspunt dat het landschap een duidelijk en sterk profiel moet krijgen. Binnen dit versterkte landschappelijk kader kan geleidelijk en gedoseerd op een aantal plekken woningbouw plaatsvinden. Het voorstel is om (bij volledige benutting van de inbreidingslocaties) in dit gebied de nog benodigde uitbreiding van Soest te zoeken, eerst binnen de rode contour, dan indien nodig daarbuiten. Landschappelijk is dit vanwege het half-open karakter relatief goed in te passen. Ook kan de woningbouw zodanig worden gesitueerd en vormgegeven dat het de ecologische ontwikkeling niet in de weg zit.

Met het voorliggende ontwerpplan voor de bouw van 5 woningen wordt gebouwd binnen de 'rode contour' waarbinnen nieuwbouw van woningen mogelijk is. Wel wordt daarbij in het ontwerp rekening gehouden met het half -open karakter van het gebied. Zo wordt met de situering van de woningen een deel van het weiland bebouwd en worden de doorzichten tussen de woningen naar achteren gemaakt. Dit door de garages verder op het achtererf te realiseren, waardoor het ruimtelijke beleving is dat er doorzichten naar achteren zijn in plaats van een dichte aaneengesloten bebouwingswand. Voor het gedeelte van het

plangebied dat buiten de rode contour ligt wordt de openheid behouden door geen bebouwingsmogelijkheden toe te staan.

Voor de reactie van reclamanten op de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het Groenstructuurplan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 De Groene kernkwaliteit van Soest 2014. Daarin wordt de onderbouwing gegeven met de toetsing aan het groenstructuurplan. Voor de aanvullende reactie daarop verwijzen daarnaast naar de beantwoording onder ad 1.1. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Ad 1.8

Het plan is diverse malen behandeld in de CRK. Het resultaat van deze besprekingen is het huidige bouwplan. Zoals in de beantwoording onder ad 1.1. is aangegeven is voor de situering van de woningbouw aansluiting gezocht bij het dorpse en groene karakter. Voor de verdere inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1.

Ad 1.9

In het ontwerpplan is bij de voorbereiding uitgegaan van de Nota Wonen Soest uit 2012. Gezien de veranderingen op de woningmarkt sinds die tijd is onlangs, op 19 mei 2020 door de gemeenteraad het nieuwe woonbeleid voor Soest voor de komende jaren vastgesteld, het Masterplan Wonen Soest. Dit nieuwe beleid geeft een actueel beeld van de stand van de woningmarkt in Soest. De toetsing in het ontwerpbestemmingsplan had aan dit nieuwe Masterplan Wonen Soest plaats moeten vinden. De toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.2 is daarop aangepast.

In het Masterplan Wonen Soest is een no regret-woningbouwscenario opgesteld bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoetkomt aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn (rekening houdend met bestaande afspraken, grondposities, financiële haalbaarheid en beschikbare locaties).

In de koopsector blijft de focus op de goedkope marktsegmenten liggen, met name appartementen, maar ook rij- en hoekwoningen. Maar we bieden ten opzichte van het behoeftebeeld iets meer ruimte voor koopwoningen in het midden- en hogere prijssegment om (1) doorstroming te creëren, (2) meer variatie in het nieuwbouwaanbod te bieden en (3) de financiële haalbaarheid van ons woningbouwprogramma te borgen. Het aandeel rij- en hoekwoningen komt ten opzichte van het behoeftebeeld iets hoger te liggen, met name door meer ruimte te bieden aan rij- en hoekwoningen in het midden- en hogere prijssegment. Daarnaast blijft er in dit scenario ook ruimte voor nieuwbouw van 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen, juist om kwalitatieve vernieuwing in dit segment te bieden en doorstroming te creëren van gezinnen.

Met het bouwplan aan het 1^e Heezerlaantje worden 2 twee-onder-een kapwoningen en een vrijstaande woning gebouwd. De bouw van dit type woningen sluit aan bij de ruimte die in het Masterplan Wonen Soest wordt gegeven in het kader van gevarieerde woningbouw, doorstroming en kwalitatieve vernieuwing van het woningaanbod.

Ad 1.10

De groenstructuur in dit gebied wordt bepaald door de aanwezige bomen langs de rijweg. Deze structuur is vastgelegd in de hoofdgroenstructuur van de gemeente (nota 'de groene kernkwaliteit van Soest'). Daarnaast is deze groenstructuur als beschermde bomenstructuur opgenomen op de bomenkaart behorende bij de nota 'Bescherming en kap van bomen'. Deze bomenstructuur duidt de oorspronkelijke en karakteristieke landschappelijk verkavelingsstructuur van dit gebied. De aanwezige bomenstructuur wordt niet aangetast door deze ontwikkeling, maar blijft juist behouden. De aanwezige dode/slechte bomen (2 st) worden te zijner tijd vervangen door nieuwe bomen.

Ad 1.11

Zoals is aangegeven in het ontwerpplan is de berekende parkeerbehoefte voor de bouw van de 5 woningen in totaal 10 parkeerplaatsen. Een belangrijk gegeven voor het berekenen van de parkeerbehoefte is dat niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein als volledige parkeerplaatsen mogen worden gerekend. Daarom is in de Nota parkeernormen per type parkeerplaats het feitelijk aantal en het berekeningsaantal opgenomen.

In het voorliggende bouwplan wordt er bij iedere woning een lange oprit met garage gerealiseerd, die feitelijk plaats bieden aan 3 auto's. Het gegeven berekeningsaantal is echter 1,3 parkeerplaatsen voor lange oprit met garage. Daarmee zorgen de opritten met garages voor een parkeeraanbod van in totaal 6,5 parkeerplaatsen. De overige 4 langsparkeerplaatsen zorgen ervoor dat ruim aan de berekende

parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen wordt voldaan. Deze parkeerplaatsen kunnen niet meer op het eigen terrein worden gerealiseerd, waardoor deze langs de weg worden aangelegd. Daar komt bij dat er ten minste 2 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn, waarmee met het langsparkeren aan kan worden voldaan.

Ad 1.12

Voor het bestemmingsplan is in het kader van milieuzonering een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidniveaus vanwege de sportvelden in de omgeving van het plangebied (bijlage 7 bij de Toelichting). In dit akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid bij de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een overweging daarbij is dat reeds bestaande woningen hogere geluidniveaus ondervinden en er voor zover bekend geen sprake is van een hindersituatie.

Bij de opsteller van het rapport was ten tijde van het onderzoek niets bekend over geluidsklachten vanuit de omgeving vanwege de sportvelden. Nu dit wel zo blijkt te zijn, kan dit geen overweging zijn voor de stelling dat daarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren woningen.

Voor wat betreft de geluidsnormen geldt dat bij de nieuw te bouwen woningen wordt voldaan aan de VNG-richtwaarden voor een "Rustige woonwijk/Rustig buitengebied". Op basis daarvan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op dit punt. Dezelfde conclusie geldt met betrekking tot de maximale geluidniveaus in de dagperiode; er wordt voldaan aan de VNG-richtwaarde van 70 dB(A). Alleen in de avondperiode is er een overschrijding van de VNG-richtwaarde van 65 dB(A) van 5 dB als gevolg van het hockeyveld.

In combinatie met het gasloos maken van de nieuwe woningen t.b.v. de energiezuinigheid, worden de nieuwe woningen ook luchtdicht met balansventilatiesystemen. Dit betekent dat de geluidwering ten minste 25 dB(A) zal bedragen. Hierdoor zal ruimschoots kunnen worden voldaan aan de maximale geluidsniveaus, ook in de avondperiode. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek, de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling en de paragraaf uit de toelichting worden verduidelijkt op dit punt en er wordt verwijderd dat er geen klachten van burens zijn met betrekking tot geluidhinder.

Ad 1.13

In het kader van participatie voor het plan is door de toenmalige initiatiefnemer op 30 oktober 2018 een bewonersavond belegd. Het plan om de woningen te ontwikkelen is verkocht aan een derde partij, de huidige ontwikkelaar. Deze partij heeft vervolgens op eigen initiatief op 12 december 2019 nog een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de buurt en potentiële kopers. Vanuit de door de omwonenden gemaakte opmerkingen is een aantal aanpassingen gedaan aan de bouwplannen. Zo maakte het oorspronkelijke bouwplan eerst 6 nieuwe woningen mogelijk, wat is aangepast naar 5 nieuwe woningen. Daarnaast zijn voor het geven van meer doorzichten tussen de woningen naar achteren toe, de garages verder naar achteren geplaatst. Wat ook is gewaarborgd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook is de bouwhoogte van de woningen naar beneden toe aangepast. En is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er geen bebouwingsmogelijkheden mogelijk zijn in de delen van het plangebied die buiten de 'rode contour' liggen. Dit ook om de openheid van het gebied te waarborgen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- Toegevoegd wordt aan paragraaf 4.1 een nadere onderbouwing en beschrijving van het ruimtelijke plan en de stedenbouwkundige en ruimtelijke afwegingen;
- De paragraaf 3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt nader gemotiveerd met de ruimtelijke afwegingen;
- In paragraaf 3.3.1 wordt een aanvullende onderbouwing toegevoegd met de toetsing aan de Structuurvisie Soest 2009-2030.
- De in paragraaf 3.3.2 beschreven toetsing aan de Nota Wonen Soest 2012 wordt gewijzigd in een beschrijving en toetsing aan het Masterplan Wonen Soest 2020;
- In paragraaf 3.3.3 De Groene kernkwaliteiten van Soest 2014 wordt een aanvullende beschrijving toegevoegd over de bomenstructuur langs de rijweg en versterking daarvan;
- De paragraaf 5.7 Bedrijven en milieuzonering wordt aangepast met de nieuw te nemen maatregelen aan de nieuwe woningen en de passage over geluidsoverlast vanuit de omgeving.
- Het akoestisch onderzoek wordt eveneens aangepast met de hiervoor genoemde aanpassingen.

NR.	ZIENSWIJZE
2.	Zienswijze Reclamanten hebben voor de structurering van de zienswijze de toelichting van het ontwerpplan aangehouden. <u>2.1 Aanleiding</u> In de aanleiding wordt volgens reclamanten aangegeven dat de druk op woningmarkt in Soest hoog is en de bouw mogelijkheden beperkt. Hiermee wordt de suggestie gewekt dat het voorgenomen bouwplan een bijdrage levert aan de verlichting van deze druk. En daar is volgens reclamant geen sprake van. <u>2.2 Monument en beschermd dorpsgezicht</u> Reclamanten geven aan dat het feitelijk onjuist is dat de gemeente stelt dat er geen monumenten in de nabije omgeving zijn. Ten zuidwesten van het plangebied, op het perceel van 1^e Heezerlaantje 15 staat een monumentale boom. <u>2.3 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie</u> In de onderbouwing van het ontwerpplan wordt volgens reclamanten alleen gesproken over de bebouwing en dat deze binnen de rode contour ligt. Terwijl de regels het mogelijk maken dat ook buiten de rode contour kan worden gebouwd. Onterecht wordt niet ingegaan op buitengebiedaspecten. <u>2.4 Structuurvisie Soest</u> Reclamanten geven aan dat zij het niet eens zijn met de stelling dat het ontwerp van het bouwplan is afgestemd op het bestaande straatbeeld van 1^e Heezerlaantje. Het huidige straatbeeld bestaat uit brede percelen met bescheiden woningen die bestaan uit één bouwlaag begane grond, waarna de kap begint. De nieuwe woningen bestaan uit twee bouwlagen, waarna pas de kap begint en worden gebouwd op kleine en smalle percelen. Met de nok van de woningen die niet haaks op de weg is gesitueerd. Dit sluit volgens reclamanten geheel niet aan bij het bestaande straatbeeld. <u>2.5 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)</u> Daarnaast vormt het 1^e Heezerlaantje een geleidelijke overgang van de dorpse bebouwing aan de Den Bliklaan, naar het buitengebied aan de Wieksloterweg. De geplande massieve bebouwing, in combinatie met het verloren gaan van de geleidelijke overgang in het gebied, maakt dat voor reclamanten de conclusie van het CRK onbegrijpelijk is. Gevraagd wordt om een heroverweging van het advies van de CRK. <u>2.6 Groenstructuurplan 'De groene kernkwaliteit van Soest'</u> Reclamant geeft aan dat onvoldoende aan het groenstructuurplan is getoetst. In de bomeninventarisatierapportage is een monumentale boom niet meegenomen, terwijl deze naast het plangebied staat. Het gaat hierbij om een monumentale zomereik. De nieuwe woningen zullen het zicht op deze boom grotendeels beperken, waardoor het ernstige afbreuk doet aan het beeldbepalende karakter. <u>2.7 Dorpse karakter</u> Het bouwplan draagt volgens reclamant niet bij aan het behoud van het dorpse karakter van Soest, maar doet afbreuk aan de woonomgeving, door de hoge bouwdichtheid, nokrichting, bouwhoogte en het verdwijnen van doorzichten. Verwezen wordt naar het al gerealiseerde bouwproject aan de Bosstraat, dat volgens reclamant een lagere bouwdichtheid heeft. Daarnaast loopt de voorgevelrooilijn van de vrijstaande woning niet gelijk met die van de twee-onder-een kapwoningen en loopt deze niet parallel met de weg. Dit past volgens reclamant niet binnen het straatbeeld. <u>2.8 Wonen achter wonen</u> Volgens reclamanten maakt het ontwerpplan woningbouw mogelijk vanaf 1^e Heezerlaantje 7 tot aan het perceel van de huisnummers 15 en 15A. Hiermee ontstaat voor huisnummer 13 een situatie van 'wonen achter wonen'. Reclamanten geven aan dat deze woonsituatie onwenselijk is. Daarnaast zou met het ontwerpplan een precedent kunnen worden gegeven voor het bebouwen van het naastgelegen weiland. <u>2.9 Verkeer en parkeren</u> Het ontwerpplan voorziet in enkele langspaarkeervakken aan het 1^e Heezerlaantje. Dit past volgens reclamant niet in het bestaande straatbeeld. En het tast het groene karakter van de straat aan.

2.10 Quicksan flora en fauna

Reclamant verwijst naar einde van hoofdstuk 4.2 'Vleermuizen' van de rapportage en geeft aan dat er beperkt onderzoek ter plaatse is gedaan. Reclamant is van mening dat het huidige grasland in het plangebied wel voldoende insecten aanwezig zijn, wat vleermuizen aantrekt. Als gevolg van het bouwplan zal de insectenpopulatie afnemen en daarmee de foerageermogelijkheden van vleermuizen.

In combinatie met het verwijderen van meer groen in de omgeving, zoals het vervangen van grasvelden voor kunstgrasvelden nabij het plangebied, hebben grote nadelige gevolgen. Hier is in het rapport geen aandacht aan besteed.

2.11 Bedrijven en milieuzonering

Volgens reclamant richt het akoestisch onderzoek zich onterecht vooral op de hockeyvelden, omdat die het dichtstbij zijn gelegen. Ook de voetbalvereniging en de kantine daarvan hadden bij het onderzoek moeten zijn meegenomen. En ook de kantine aan de andere zijde van de Bosstraat had meegenomen moeten worden.

In het ontwerpplan wordt volgens reclamant onterecht van uit gegaan dat er bij de huidige bewoners geen sprake is van geluidhinder van de sportvelden. En is dus onterecht uitgegaan van een aanvaardbaar geluidbelasting voor de nieuwe woningen. Met name is er geluidoverlast van de nieuwe bewoners aan de Bosstraat, waarvoor zelfs een geluidscherm wordt geplaatst.

Voor reclamanten komen er in de directe nabijheid 4 á 5 nieuwe burens bij die ook voor meer geluid zullen zorgen. Hier gaat het akoestisch onderzoek niet op in, onterecht volgens reclamant.

2.12 Privacy

Reclamanten geven aan dat zij geheel geen privacy meer overhouden met de komst van de nieuwe woningen. Door de hoogte van de woningen komen op de eerste verdieping ramen en mogelijk op de tweede verdieping vergunningvrij dakkapellen. Hierdoor komt meer inblik op de omliggende tuinen, waaronder die van reclamant.

2.13 Archeologie

Reclamanten vragen zich af of er met de restrictie dat er niet dieper dan 30cm mag worden gegraven, er geen kelders of kruipruimtes onder de woningen mogen komen. En of dat de gehele bebouwing meer dan 11 meter boven het maaiveld uitkomt.

2.14 Cultuurhistorie

Reclamanten vragen zich af hoe de conclusie tot stand is gekomen dat de aanwezige groenstructuur behouden blijft en waar nodig versterkt. En waar de versterking van de groenstructuur dan plaatsvindt.

2.15 Bestemmingsregels – Artikel 3 Tuin

Op de gronden westelijk van de rode contour is de bestemming Tuin gelegd met aanduiding 'openheid', waarbinnen geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Reclamanten vragen zich af of dit houdbaar is voor nieuwe bewoners en of de gemeente hierop actief zal handhaven.

Binnen de planregels is een 2 meter hoge afscherming mogelijk, maar deze kan tegenover de voorgevel van de naastgelegen bewoners worden gebouwd. Wat een ernstige belemmering van het uitzicht geeft. Reclamanten stellen dat om dit te voorkomen deze strook tuin als agrarisch moet worden bestemd.

2.16 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ondanks dat er meerdere informatiebijeenkomsten zijn geweest, ervaren reclamanten de mogelijkheid voor zienswijzen als de eerste mogelijkheid om inhoudelijk op het plan te reageren. Reclamanten uiten hun grieven over de wijze waarop de informatiebijeenkomsten zijn gehouden. De samenvatting van de bijeenkomsten geeft een verkeerd en onvolledig beeld.

Reactie gemeente:

Ad 2.1

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.9.

Ad 2.2

Het staat correct in het bestemmingsplan aangegeven dat er in het plangebied geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig zijn. De beschrijving in paragraaf 2.7 gaat echter alleen over monumentale gebouwen, geen monumentale bomen.

	Voor de gemeentelijke reactie op de monumentale boom, die overigens buiten het plangebied staat, zie de beantwoording onder ad 2.6 <u>Ad 2.3</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1 en ad 1.6. Daarop aanvullend is de opmerking van reclamanten dat ook buiten de rode contour bouwmogelijkheden worden mogelijk gemaakt niet juist. Weliswaar valt een deel van het plangebied buiten de rode contour, maar de bouwmogelijkheden zijn in dat gedeelte niet aanwezig. Deze zijn beperkt door de bestemming Tuin en de daarin opgenomen regeling die de bouwmogelijkheden binnen die bestemming uitsluit. <u>Ad 2.4</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1. <u>Ad 2.5</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.8. <u>Ad 2.6</u> In de toelichting is juist ingegaan op de groenstructuur in paragraaf 3.3.3. Wel kan worden gesteld dat onvoldoende is aangegeven dat juist de openbare bomen langs de rijweg onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. Zoals ook is aangegeven in de beantwoording onder ad 1.1 en ad 1.7 zal de toelichting in paragraaf 3.3.3 op dit punt worden aangevuld. De conclusie dat de groenstructuur niet wordt aangetast is overigens wel juist. Over de monumentale zomereik is verder niets aangegeven in de toelichting. Het behoud van deze boom staat ook niet onder druk door deze ontwikkeling. Met het beeldbepalende zicht op deze eik is wel degelijk rekening gehouden, zie de beantwoording onder ad 1.5. De monumentale zomereik op perceel 1^e Heezerlaantje heeft een beschermde status heeft ingevolge de Nota 'bescherming en kap van bomen'. Daarbij is aangegeven dat deze monumentale zomereik ingepast is met onder meer speciale aanduiding op het perceel van de vrijstaande woning. Ook behoud van openbare bomen als onderdeel van de beschermde bomenstructuur wordt hier benoemd. In de toelichting zal als aanvulling op hoofdstuk 3.3. een nieuwe paragraaf worden toegevoegd waarbij wordt ingegaan op deze monumentale zomereik en de beschermde status in relatie tot de nota 'bescherming en kap van bomen'. <u>Ad 2.7</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1. <u>Ad 2.8</u> Zoals reclamanten terecht opmerken is het beleid dat er niet gewoond wordt op het achtererf achter een andere woning. Anders gezegd wonen-achter-wonen wordt niet toegestaan omdat: • De bereikbaarheid en zichtbaarheid voor de postbode, bezoek, hulpdiensten etc. slecht en onduidelijk is. • Ook heeft de bewoning op het achtererf invloed op het leefmilieu en het beleving van de naast gelegen kavels, bijvoorbeeld door geluidoverlast, privacy i.v.m. inblik in de achtertuin en dergelijke, dit wordt nog verder versterkt doordat het woongebouw op de erfgrans is gelegen. • Verder is er minder sociale controle op het achter-terrein wat de kans op ongewenst gedrag groter maakt dan een woning die direct grenst aan de openbare weg. De woning, met huisnummer 13, is gelegen direct aan het 1^e Heezerlaantje. Het 1^e Heezerlaantje loopt parallel aan het naastgelegen weiland en het hockeyveld. Er is dus geen sprake van dat de woning niet goed zichtbaar of bereikbaar is. Ook is er geen sprake van een mindere sociale controle omdat de woning direct aan de weg en het openbaargebied gelegen is. <u>Ad 2.9</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.11. <u>Ad 2.10</u> Voor de voorgenomen ontwikkeling van het bouwen van 5 woningen is door Adviesbureau Mertens BV in 2019 een Quicksan naar beschermde plant- en diersoorten uitgevoerd uitgevoerd. Met het onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de soortbescherming van planten- en diersoorten te verwachten zijn in het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. En daarnaast zijn de consequenties van deze aanwezigheid voor de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Met betrekking tot de foerageermogelijkheden van de vleermuizen zijn de bevindingen op pagina 9 van
--	--

het onderzoeksrapport als volgt:

“Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet wezenlijk van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er sporadisch gewone dwergvleermuis als gevolg van de aanwezige ecotopen (verhardingen). Het plangebied en directe omgeving is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen doordat er geen essentiële zaken veranderen. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.”

Met dit onderzoek is voldoende onderzocht wat de gevolgen zijn voor de in het plangebied aanwezige beschermde planten- en diersoorten.

Ad 2.11

Het akoestisch onderzoek richt zich niet alleen op de hockeyvelden. In de berekeningen is op basis van algemeen aanvaarde kentallen de geluidemissie meegenomen vanwege 3 hockeyvelden en 2 voetbalvelden. In het kader van (goede) ruimtelijke ordening wordt in het algemeen pas akoestisch onderzoek verricht als sprake is van het niet voldoen aan richtafstanden tussen bedrijven en woningen. Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk, waarbij voor veldsportaccommodaties met verlichting een richtafstand geldt van 50 meter in een “Rustige woonwijk, rustig buitengebied”. De kortste afstand van de nieuwe woningen tot aan het meest nabijgelegen hockeyveld bedraagt 45 meter. De kortste afstand tot het meest nabijgelegen voetbalveld bedraagt 68 meter.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de Wet milieubeheer speelt het begrip inrichting een rol. Er is sprake van meerdere inrichtingen, die apart onder de werking vanuit het Activiteitenbesluit vallen. Planologisch gezien valt een groot deel van het sportpark buiten de richtafstand van 50 meter, gezien vanuit de nieuwe woningen. Voor het planologisch onderzoek zijn de akoestisch meest relevante activiteiten/velden meegenomen: 3 hockeyvelden en 2 voetbalvelden. Vanwege de afstand van de verschillende clubgebouwen (140 meter voor het eerste voetbalclubgebouw SEC) wordt dit planologisch akoestisch niet relevant geacht. Dit geldt in nog sterkere mate voor accommodaties aan de overzijde van de Bosstraat.

Voor wat betreft de nu al ondervonden geluidhinder bij bestaande woningen wordt verwezen naar de reactie onder 1.12.

Voor wat betreft het geluid vanwege bewoning (nieuwe burens) geldt dat het niet gebruikelijk is om dit te beoordelen. Aangenomen mag worden dat in het algemeen mensen op korte afstand van elkaar kunnen wonen zonder dat er sprake is van hinder en/of geluidoverlast.

Ad 2.12

Tussen de nieuw te bouwen woningen en de woning van reclamanten bestaat een diepe achtertuin van de nieuwe woningen. En daarbij is er tussen de achtertuinen en de woning van reclamant nog een lange schuur aanwezig. Voor zover er al sprake kan zijn van inkijk in de achtertuin, dan zal dit niet een onevenredig zijn gezien wat te verwachten kan zijn bij een woningbouwontwikkeling. Daarnaast is de locatie van het bouwplan ook gelegen binnen de grenzen van de rode contour, waardoor ook redelijkerwijs te verwachten is dat nieuwe woningbouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het bouwplan is ten opzichte van de omliggende woningen zo opgezet dat dit past binnen de grenzen die ruimtelijk acceptabel zijn.

Ad 2.13

Zoals in hoofdstuk 5.11.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven geldt voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie middelhoge verwachting’.

Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, waarbij de bestaande oppervlakte met meer dan 500 m² wordt vergroot. Voor het voorliggende bouwplan is daarom een verkennend archeologisch onderzoek en een inventariserend veldonderzoek met proefsleuven uitgevoerd. De woningen worden onderheid. In principe schrijft het archeologisch onderzoek voor dat de voorgenomen ontwikkeling doorgang kan vinden, met de opmerking dat er niet dieper dan 30 centimeter in de bodem gegraven wordt. Heien valt daar buiten. Indien er wel dieper dan 30cm gegraven zal worden dan dient er een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. Voor het bouwen van kelders een extra archeologisch onderzoek nodig is om deze te kunnen bouwen.

In de bouwregels van het bestemmingsplan wordt aangegeven wat de maximale bouwhoogte is van de

	nieuw te bouwen woningen. De woningen mogen dan ook dus niet hoger worden gebouwd dan de aangegeven maximale hoogte. Overigens is voor archeologie een archeologisch bureauonderzoek én inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd. Dit is als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Het als bijlage opgenomen onderzoeksrapport is echter een eerdere versie. Daardoor zijn niet de beide onderzoeken in één document opgenomen. De laatste versie (met daarin de beide onderzoeken) wordt toegevoegd aan de toelichting. De toelichting wordt hierop dus aangepast. Ad 2.14 In paragraaf 3.3.3 is aangegeven dat er geen bomen hoeven te wijken voor deze ontwikkeling. En dat de groenstructuur daarmee behouden blijft (niet aangepast wordt). Zie daarnaast ook de beantwoording onder ad 1.1. Ad 2.15 Binnen de bestemming Wonen zijn regels opgenomen die mogelijkheden bieden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zoals een garage of overkapping. Daarnaast bestaan vanuit de landelijke regelgeving ook omgevingsvergunningvrij diverse bouw mogelijkheden daarvoor. Gelet op het voornemen om voor bepaalde delen van het plangebied juist de openheid te waarborgen zijn twee juridisch bindende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Om te waarborgen dat de doorzichten tussen de woningen worden behouden en dat geen bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd buiten de 'rode contour' is de bestemming Tuin voor deze locaties opgelegd. Om ook de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen uit te sluiten is daarnaast binnen de bestemming Tuin nog een extra specifieke gebruiksregel opgenomen. Deze specifieke gebruiksregel luidt: <i>"Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Tuin - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan."</i> Hiermee kunnen geen bijgebouwen worden gerealiseerd op de gronden naast de vrijstaande woning, die volgens het vergunningvrij bouwen tot een maximale hoogte van 5 meter mogen worden gebouwd. Daarmee wordt ook het zicht op onder meer de achterliggende monumentale zomereik goed gewaarborgd. Met deze regelingen zijn de bouw mogelijkheden voldoende juridisch ingeperkt en biedt het de juiste basis om, waar dit nodig is, handhavend op te kunnen treden. Daarnaast blijft het wel mogelijk om met vergunning een erfafscheiding te mogen bouwen. Echter is in het plan afgesproken dat de erfafscheidingen bestaan uit meidoornhagen. Om dit te waarborgen, en daarmee ook het groene uitzicht voor reclamanten, wordt de meidoornhaag juridisch vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Ad 2.16 Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.13. Uit het verslag dat destijds van de informatieavond is opgesteld blijkt dat de korte samenvatting, zoals opgenomen in de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid, overeenkomt met de genoemde inhoudelijk voorstellen op de informatie avond. Zo is op drie aangevoerde punten het plan ook aangepast. Het aantal woningen is teruggebracht van 6 naar 5, de nokhoogte is verlaagd en er is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen om de garages naar achteren te verplaatsen om meer doorzichten te creëren. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. - De laatste versie van het archeologisch onderzoek met daarin opgenomen het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. - In paragraaf 3.3.3 De Groene kernkwaliteiten van Soest 2014 wordt een aanvullende beschrijving toegevoegd over de bomenstructuur langs de rijweg en versterking daarvan; - Aan hoofdstuk 3.3 wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd 'Nota bescherming kan van bomen'. Daarin wordt een nadere toelichting gegeven over het gemeentelijk beleid met betrekking tot de monumentale zomereik.
--	---

	- De paragraaf 5.7 Bedrijven en milieuzonering wordt aangepast met de nieuw te nemen maatregelen aan de nieuwe woningen en de passage over geluidsoverlast vanuit de omgeving. - Het akoestisch onderzoek wordt eveneens aangepast met de hiervoor genoemde aanpassingen. - Aan de regels en Verbeelding van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd om de aanplant en instandhouding van de meidoornhagen te waarborgen.
--	---

NR.	ZIENSWIJZE
3.	Zienswijze <u>3.1</u> Reclamanten geven aan dat het bouwplan ontoelaatbaar voor hen is. Het plan tast het dorpse karakter aan van de straat, door de bouw van grote en te hoge woningen. Daarnaast geven reclamanten aan dat het bouwplan past niet in het landschap dat zich kenmerkt met het open karakter. En dat het weidse en agrarische karakter van de buurt verloren zal gaan. <u>3.2</u> De nieuw te bouwen vrijstaande woning zal het uitzicht van reclamant op de weg voor een groot deel gaan wegnemen. Daar komt bij dat de regels een 2 meter hoge dichte afscheiding over een lengte van 30 meter mogelijk maken, wat eveneens het uitzicht van reclamant wegneemt. Dit vinden reclamanten zeer onwenselijk en verschrikkelijk. Reactie gemeente: <u>Ad 3.1</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1. <u>Ad 3.2</u> De woning van reclamant is zuidelijker gelegen dan het plangebied, waarbij het zicht op het weiland waar het bouwplan wordt gerealiseerd al grotendeels geblokkeerd is door de woning en schuur van de burens. Het zicht op het weiland tussen de woning van reclamant en de hoofdweg van het 1^e Heezerlaantje blijft behouden. Het is wel juist dat reclamant in de nieuwe situatie zicht gaat krijgen op de nieuwe vrijstaande woning, maar dat deze woning het uitzicht voor een groot deel zal wegnemen is dus beperkt. De erfgrens van de nieuwe vrijstaande woning die langs het 1^e Heezerlaantje naar de woning van reclamant heeft de bestemming tuin en mag ook als zodanig worden gebruikt. Dit betekent dat een erfafscheiding mogelijk is, waardoor het uitzicht op de weg enigszins wordt beperkt. Zoals in de beantwoording onder 2.15 is aangegeven, is in het plan afgesproken dat de erfafscheidingen bestaan uit meidoornhagen. Om dit te waarborgen, en daarmee ook het groene uitzicht voor reclamanten, wordt de meidoornhaag juridisch vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Aan de regels en Verbeelding van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd om de aanplant en instandhouding van de meidoornhagen te waarborgen.

NR.	ZIENSWIJZE
4.	Zienswijze <u>4.1</u> Reclamant geeft aan dat het huidige straatbeeld bestaat uit woningen met een lage bouw met brede percelen, waar de auto's op het eigen terrein worden geparkeerd. Met het bouwplan worden woningen gebouwd die significant hoger worden dan in de bestaande situatie. <u>4.2</u> De hoogte van de woningen zorgt volgens reclamant voor schending van privacy op naastgelegen percelen. Dit komt doordat de bovenste verdiepingen van de woningen direct zicht krijgen op omliggende tuinen. <u>4.3</u> Het parkeren van de auto's in de langspaarkeervakken aan het 1^e Heezerlaantje geeft een verstoring van het straatbeeld. Reactie gemeente: <u>Ad 4.1</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1.

	<u>Ad 4.2</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 2.12 <u>Ad 4.3</u> Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 1.1 en ad 1.11. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	---

3. Overzicht van wijzigingen

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

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1.1	Toelichting	De toelichting in paragraaf 4.1 Inleiding van de Planbeschrijving wordt aangevuld met de nadere stedenbouwkundige en ruimtelijke afwegingen die in de beantwoording is gegeven.
1.6	Toelichting	Toevoegen aanvullende ruimtelijke afwegingen bij paragraaf 3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening.
1.1, 1.7 en 2.6	Toelichting	Toevoegen aanvullende onderbouwing over bomenstructuur langs de rijweg en versterking daarvan bij paragraaf 3.3.3 De Groene kernkwaliteiten van Soest 2014.
1.7	Toelichting	Toevoegen aanvullende onderbouwing bij paragraaf 3.3.1 de Structuurvisie Soest.
1.9	Toelichting	De toetsing aan de Nota Wonen Soest in paragraaf 3.3.2 is gewijzigd naar de toetsing aan het Masterplan Wonen Soest.
1.12 en 2.11	Toelichting en akoestisch onderzoek	De paragraaf 5.7 Bedrijven en milieuzonering wordt aangepast met de nieuw te nemen maatregelen aan de nieuwe woningen en de passage over geluidsoverlast vanuit de omgeving. Het akoestisch onderzoek en daarmee ook de aanmeldnotitie vormvrije merbeoordeling wordt eveneens aangepast met de hiervoor genoemde aanpassingen.
2.13	Toelichting	Het archeologisch onderzoeksrapport in de bijlage van de toelichting wordt vervangen door de laatste versie met daarin het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek.
2.6	Toelichting	Aan hoofdstuk 3.3 wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd met een toelichting op de Nota bescherming en kap van bomen, met de daarbij behorende bomenkaart.
2.15 en 3.2	Regels en Verbeelding	Aan de regels en Verbeelding van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd om de aanplant en instandhouding van de meidoornhagen te waarborgen.

4. Ambtshalve aanpassingen

Gedurende het opstellen van dit plan is de berekeningsmethode voor stikstofberekeningen (Aerius) gewijzigd van versie 2019 naar versie 2020. De berekening moest daardoor opnieuw worden uitgevoerd en is opnieuw toegevoegd als bijlage in het bestemmingsplan. Het resultaat is met 0,00 mol/ha/jr hetzelfde gebleven.

In hoofdstuk 3.2.2 Provinciale Verordening is verwezen naar de op 12 december 2016 vastgestelde herijking van de verordening. Hier moet echter verwezen worden naar de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerd, incl. herijking 2016, correctie 2017 en 2e partiële herziening 2018)'