

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 't Zwarte Wegje

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Zienswijzen	5
2. Overzicht van wijzigingen.....	16

Inleiding

Vanaf 16 maart tot en met 26 april 2017 heeft ten behoeve van de terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het 't Zwart Wegje en maakt het juridisch-planologisch mogelijk dat er maximaal 15 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden.

Gedurende de periode van de terinzagelegging hebben wij van 6 personen een zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en zijn voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Zienswijzen

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

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01		Kampweg 8	3769DJ	Soesterberg
02		Kampweg 110	3769DJ	Soesterberg
03		't Zwarte Wegje 10	3769DR	Soesterberg
04		Generaal Winkelmanstraat 117	3769EC	Soesterberg
05		't Zwarte Wegje 11	3769DR	Soesterberg
06		't Zwarte Wegje 5	3769DR	Soesterberg

Het nummer refereert naar het nummer van de beantwoording van de zienswijze.

De zienswijzen van de personen die gereageerd hebben zijn samengevat 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.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze a. De indiener vraagt zich af, of er al is nagedacht over de logistieke problemen, welke er zich voor kunnen doen tijdens de bouwperiode en ook daarna. De indiener denkt dan met name over het gedeelte van de Kampweg tussen nummer 100 en nummer 106. Dit stukje Kampweg is slechts 4 meter breed met aan beide zijden een zachte berm. Het wordt 4 dagen per week (4 keer per dag) en 1 dag per week (2x per dag) gebruikt door circa 20 schoolkinderen uit de wijk Apollo, die naar school De Postiljon gaan, met de fiets. Bovendien is dit de doorgaande route voor het werk- en sport- en fietsverkeer naar de sportvelden van Soesterberg en naar Zeist. We hebben het hier dan over gemiddeld circa 100 fiets- en autobewegingen per dag. Als er nu een pakketdienst komt bezorgen, moet de bestelbus al gebruik maken van de berm waarvan nu de sporen al duidelijk zichtbaar zijn. Tijdens de bouwperiode zullen er voor de aanvoer van de bouwmaterialen voor 15 woningen, tientallen, misschien wel 100 vrachtwagens over dit stukje Kampweg moeten rijden. De vrachtwagens moeten daarna de krappe bocht naar het Zwarte wegje nemen om op de bouwplaats te komen. De vrachtwagens zullen daarna achteruit terug moeten rijden, omdat de keerlus aan het einde van de bouwplaats te klein lijkt voor vrachtwagens en ook niet bereikbaar zal zijn als er een bouwhijskraan staat opgesteld. <i>Reactie gemeente:</i> <i>De ondernemer heeft al voor de inloopavond (op 24 januari 2017) een concept-bouwveiligheidsplan opgesteld en ter inzage gelegd aan de omwonenden en gevraagd om te komen met een reactie. De klankbordgroep (een afvaardiging van omwonenden van het bestemmingsplan 't Zwarte Wegje) heeft hier op gereageerd. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden die in de nabijheid van het bestemmingsplan 't Zwarte Wegje wonen. Met de klankbordgroep heeft de ondernemer verschillende overleggen (in april 2016 en januari 2017) gehad over bijvoorbeeld: de procedure van het bestemming, de start van de verkoop van de woningen en het bouwveiligheidsplan.</i> <i>De opmerkingen van de klankbordgroep over het concept-bouwveiligheidsplan zijn verwerkt in het bouwveiligheidsplan. In dit bouwveiligheidsplan (deze wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan) heeft de ondernemer het volgende toegezegd richting zowel gemeente als omwonenden:</i> <i>- Omdat de enige toegang naar het bouwplangebied via 't Zwarte Wegje loopt, is het van belang dat het bouwverkeer goed wordt geregeld. Daarom zal ondernemer in overleg treden met de klankbordgroep, die optreedt namens de huidige bewoners langs 't Zwarte Wegje, hoe we zo veel mogelijk overlast kunnen beperken;</i> <i>- De woningen worden gebouwd volgens bouwmethode van Reuvers Bouw en Ontwikkeling. Een traditioneel bouwsysteem met prefab technieken. Bij deze bouwmethode worden delen kant-en-klaar aangevoerd, hetgeen het aantal transport bewegingen juist vermindert;</i> <i>- Het parkeren van personenauto's en busjes van de medewerkers zal plaatsvinden op het bouwterrein, om overlast van de huidige bewoners te beperken. Alle bouwwerkzaamheden zullen binnen het afgezette bouwterrein plaatsvinden, het is niet toegestaan om met lasten in de hijskraan of vanaf een vrachtwagen te draaien over openbaar terrein, wat niet is afgezet. Er komt geen vaste kraan op de bouwplaats, de kranen zijn allemaal mobiel en hebben een keuringsrapport altijd bij zich. Dit kan op aanvraag ten alle tijden ingekeken worden. Eventueel achteruitrijdend vrachtverkeer wordt begeleid, herkenbaar in reflecterend hesje, wanneer de</i>

	<i>openbare weg wordt betreden. Het is daardoor wel mogelijk voor bouwverkeer om te keren op het bouwterrein;</i> - <i>Laden en lossen vindt doorgaans plaats op werkdagen en tussen 06.45 uur en 16.00 uur. Bij uitzondering zal soms iets langer worden doorgewerkt tot 19.00 of op zaterdagen, in dat geval zullen de dan benodigde (vaak kleinere) materialen mogelijk ook worden gelost en</i> - <i>Ondernemer zal te allen tijde proberen de weg zoveel mogelijk vrij te houden. Keren gebeurt op de bouwplaats (zie bijlage 3 bouwplaatstekening). Tijdens de zogenaamde "spitsuren van schoolgaande kinderen" zal ondernemer zware transporten zoveel mogelijk vermijden, en anders onder begeleiding van een bouwplaats medewerker met geel hesje laten plaatsvinden.</i> b. Ook als de woningen gereed zijn zal de verkeersdrukte verdubbelen. U heeft het in het bestemmingsplan over 105 bewegingen per dag ten behoeve van de 15 nieuwe woningen, tel daar bij op de 15 woningen aan het Zwarte wegje en de 6 woningen aan de Kampweg nrs 106 t/m 112, Kampweg nr. 15 en de laatste woning aan de Winkelmanstraat. De indiener denkt dat het stukje Kampweg (voormalig alleen fietspad) tussen no. 100 en no. 106 minimaal 5 meter breed moet worden met een trottoir van 1.5 meter er naast (net als ter hoogte van no. 106 tot Winkelmanstraat). <i>Reactie gemeente:</i> <i>De ondernemer is bereid om bij de realisatie van het bouwplan tevens zorg te dragen voor de aanleg van het openbaar gebied inclusief eventuele benodigde maatregelen voor de toegangsweg via de Kampweg.</i> <i>Aangezien de Kampweg (gelegen tussen Kampweg 102 en Generaal Winkelmanstraat 155) grondgebied van de gemeente Zeist is zullen de ondernemer en de gemeenten Zeist en Soest in overleg met elkaar gaan over mogelijke maatregelen op de Kampweg. Met als doel om het veiliger en bereikbaarder te maken voor zowel langzaam verkeer als autoverkeer.</i> <i>Omwonenden zullen over het bovenstaande ook op de hoogte gehouden worden door de ondernemer.</i> Conclusie: Onderdeel a. van de zienswijze leidt WEL tot aanpassing van het bestemmingsplan: het bouwveiligheidsplan wordt als bijlage opgenomen in de plantoelichting. Onderdeel b. leidt NIET tot aanpassingen van het bestemmingsplan 't Zwarte Wegje aangezien de Kampweg (gelegen in de gemeente Zeist) geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De ondernemer en de gemeenten Zeist en Soest gaan met elkaar in overleg over de herinrichting van de Kampweg.
2.	Zienswijze: Tegen het bestemmingsplan 't Zwarte Wegje heeft de indiener op zich geen bezwaar aangezien dit plan al jarenlang op realisatie wacht. Waar de indiener wel bezwaar tegen heeft, is dat de bouw van de woningen een groot aantal (extra) verkeersbewegingen oplevert in de vorm van bouwverkeer. Ook na realisatie zal de verkeersdruk toenemen. De bouw van de woningen wordt gerealiseerd met gebruikmaking van veel in de fabriek voorgemonteerde onderdelen. Er zal dus sprake zijn van groot transport. De entree van de Kampweg Zeist is smal, zo niet te smal om deze, zonder dat er conflicten ontstaan, te gebruiken. De indraai naar 't Zwarte Wegje is eveneens smal en grote voertuigen zullen de draai niet kunnen maken.

	De indiener pleit ervoor dat voordat de bouw start, de gemeente Soest in overleg met de gemeente Zeist de weg aanpast zodat die na voltooiing van de bouw aan de functie-eisen voldoet (Volgens de indiener is de gemeente Zeist de wettelijke eigenaar van de weg). Extra argumenten die de indiener onder de aandacht brengt zijn: De Kampweg (Zeist) is een schoolroute, 4 x per dag verkeersbewegingen met ouders en kinderen. De weg is tevens een Landelijke fietsroute, waarvan druk gebruik wordt gemaakt. Op het gedeelte tussen Kampweg Soest en 't Zwarte Wegje ligt geen trottoir, wat eigenlijk altijd al een gemis is geweest en daardoor een verkeersgevaarlijke situatie oplevert. De indiener verzoekt dan ook om zijn bedenkingen in de verdere uitwerking mee te nemen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder zienswijze 1.a. en zienswijze 1.b.</i> Conclusie: De zienswijze leidt WEL tot de aanpassing van het bestemmingsplan: het bouwveiligheidsplan wordt als bijlage opgenomen in de plantoelichting. Aangezien de Kampweg (gelegen in de gemeente Zeist) geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De ondernemer en de gemeenten Zeist en Soest gaan met elkaar in overleg over de herinrichting van de Kampweg.
3.	Zienswijze: a. De indieners hebben het ontwerpbestemmingsplan ingezien en het viel op dat er vermeld wordt dat er geen vleermuizen in de betreffende locatie zijn waargenomen. De indieners willen melden dat zij iedere zomeravond vleermuizen in de tuin waarnemen, die zeer waarschijnlijk op deze bestemmingslocatie hun verblijf hebben. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Het leefgebied van de strikt beschermde vleermuizen (Ff-wet tabel 3 en HR bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Van deze drie onderdelen genieten de verblijfplaatsen de grootste bescherming. Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders etcetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamkolonies/ zomerverblijven, baltslocaties/paarverblijven en winterverblijven.</i> <i>Uit onderzoek op locatie van bureau EcoGroen blijkt dat in het plangebied geen gebouwen of bomen met potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Door de kap van bomen gaan zodoende geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren. Het nemen van vervolgstappen, zoals het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, is daarom niet noodzakelijk.</i> <i>Het plangebied vormt mogelijk foerageergebied voor soorten als Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis. Ook is het plangebied mogelijk onderdeel van een vliegroutes van vleermuizen. Door de kap van de bomen en bosschages verdwijnt echter geen (onderdeel van een) essentiële vliegroute en of foerageergebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende lijn- en vlakvormige elementen die als vervangende vliegroute en foerageergebied kunnen fungeren. Vervolgstappen ten aanzien van vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn zodoende niet aan de orde.</i>

	b. De bouw van de woningen zal pas gestart worden als minimaal 70% verkocht is. We willen er zeker van zijn dat niet eerder de bomen, merendeels in goede staat, gekapt gaan worden voordat 100% zeker is dat er ook gebouwd zal worden. <i>Reactie gemeente:</i> De bouw van de woningen wordt pas gestart wanneer er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. De afweging of er voldoende verkocht is, voordat wordt gestart met de bouw, is aan de ondernemer. Verder is voor het kappen van de bomen ook een omgevingsvergunning nodig. Deze is nog niet aangevraagd. Pas na het inwerking treden van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen worden aangevraagd. Ondernemer heeft toegezegd aan de gemeente dat de bomen niet eerder worden gekapt voordat zeker is dat de bouw wordt gestart. Conclusie: De zienswijze leidt NIET tot de aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	Zienswijze: a. De indiener laat weten dat hij het project als geheel een beperking van zijn vrijheid en privacy ervaart. De indiener heeft van zijn achtertuin uitzicht op een prachtig bos met deels grote en volwassen bomen en zal bij uitvoering van het project uitzicht krijgen op veel minder "groen" en veel meer "rood" in de vorm van woningen en daken. Uitvoering van dit project zal de waarde van mijn woning zeker negatief gaan beïnvloeden. <i>Reactie gemeente:</i> In het bestemmingsplan is het bouwvlak op 11 meter van de achterperceelsgrens gesitueerd. Doel van deze grote afstand is om het uitzicht van de bestaande woningen niet te belemmeren om te voorkomen en dat de verschillende partijen inkijk bij elkaar in de woningen hebben. Daarnaast zijn de bouwvlakken ook op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 50 lid 1 van Burgerlijk Wetboek 5 waarin aangegeven staat de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en vensters en andere muuropeningen minimaal 2 meter moet bedragen. Daarnaast wordt in jurisprudentie van de Raad van State aangegeven dat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat (uitspraak 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3 van de Raad van State). Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, kan door beperking van bijvoorbeeld het uitzicht de waarde van een woning of een kavel wijzigen. Wanneer reclamant meent schade te ondervinden vanwege de vaststelling van het bestemmingsplan kan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade bij de gemeente worden ingediend. b. Uit het plan blijkt dat grenzend aan zijn achtertuin (en de van Gen. Winkelmanstraat 115, 117a en 119) een rij van 5 woningen zal worden gebouwd en dat voor het overige in dit plan twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zullen worden gebouwd. Bij doorgang van het plan gaat de voorkeur van de indiener uit naar plaatsing van twee-onder-één-kapwoningen aan zijn zijde (Gen. Winkelmanstraat) en dat de rijtjeswoningen (5 stuks) aan zijde van de Kampweg worden geprojecteerd. De bewoners aan de Kampweg hebben veel langere tuinen (dan de bewoners aan de Generaal Winkelmanstraat) en zullen veel minder ongemak ondervinden van de kortere tuinen van dit blok van vijf dan dat de indiener heeft.

In de oorspronkelijke projectplannen van Stegeman en Hoffmann (bekend onder de naam De Bostuin) zijn de rijtjeswoningen aan de zijde van de Kampweg geprojecteerd. De indiener wil dan ook voorstellen om dit blok van vijf (indien het noodzakelijk is deze in het project op te nemen) aan de kant van de Kampweg te projecteren. De ondernemer zal begrijpen dat de huidige eigenaren (en verkopers) van de grond (net als de ondernemer) er een commercieel belang bij hebben dit project door te laten gaan. De indiener heeft dat niet. Sterker: de indiener ondervindt er alleen maar nadeel van, overlast tijdens de bouwperiode en aantasting van zijn privacy en daarmee woongenot. Ook in dat licht is het voor de hand liggender dat het blok van vijf aan de Kampweg kant komt, en niet aan de achterzijde van zijn perceel.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende verbeelding die in 2012 ter inzage hebben gelegen (zie bijlage 1) zijn de vijf rijwoningen (aangeduid met de 'aeg', zijnde aanééngebouwd) op nagenoeg dezelfde positie ingepast als het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje.

Deze opmerkingen heeft indiener op 11 juli 2016 reeds besproken met een vertegenwoordiger van de ondernemer, vervolgens is door ondernemer hiermee op de volgende wijze rekening gehouden in het bouwplan.

De rijwoningen worden aan de achterzijde (gericht op de zijde van de Generaal Winkelmanstraat, waar reclamant woonachtig is) voorzien van een schuine kap waarop zonnepanelen worden aangebracht. In het ontwerp van het bouwplan voor de vijf woningen zijn aan de achterzijde geen ramen en dakkapellen op de zolderverdieping aangebracht.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat ongeacht het bovenstaande het niet uit te sluiten is dat de toekomstige bewoners er toch voor kiest dakkapellen of dakramen aan te brengen. In veel gevallen is het plaatsen van een dakraam of dakkapel aan de achterzijde vergunningvrij mogelijk. Indien voor het plaatsen van een dakraam of dakkapel wel een vergunning is vereist dan kunnen belanghebbenden hiertegen bezwaar maken.

c. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen zijn de rijtjeswoningen volgens de ondernemer (Samen Thuis Vastgoedontwikkeling) in de nieuwe plannen ongeveer 1 meter hoger. Daarmee wordt een volwaardige zolderverdieping gecreëerd en geen vliering zoals oorspronkelijk in de plannen (De Bostuin) stonden vermeld. De indiener vindt dat niet acceptabel omdat mijn privacy en vrijheid daarmee verder worden ingeperkt dan volgens de oorspronkelijke plannen.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende verbeelding die omstreeks 2012 ter inzage hebben gelegen (zie bijlage 1) zijn de maximale goothoogte en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de goothoogte en bouwhoogte niet verhoogd en respectievelijk 6 en 9 meter gebleven.

d. Mochten de vijf rijtjeswoningen toch aan de Generaal Winkelmanstraat zijde worden geplaatst, dan zou de indiener graag zien dat de daken geen dakramen en / of dakkapellen krijgen. Dat zou namelijk betekenen dat de inblik in zijn tuin beperkter is en dat zijn privacy ten goede komt. Van de zijde van Samen Thuis Vastgoedontwikkeling heeft de indiener begrepen dat er zonnepanelen op de daken worden geplaatst en wel aan de achterzijde van deze woningen. Daarmee zou het plaatsen van dakkapellen niet voor de hand liggend zijn. De indiener zou graag zien dat hier in de vervolgprocedures rekening mee wordt gehouden.

Reactie gemeente:

Deze opmerkingen heeft reclamant op 11 juli 2016 reeds besproken met een vertegenwoordiger van de ondernemer, vervolgens is door

ondernemer hiermee op de volgende wijze rekening gehouden in het bouwplan.

De rijwoningen worden aan de achterzijde (gericht op de zijde van de Generaal Winkelmanstraat, waar de indiener woonachtig is) voorzien van een schuine kap waarop zonnepanelen worden aangebracht. Er worden geen ramen of dakkapellen op de zolderverdieping aan de achterzijde aangebracht. De zolderverdieping wordt aan de achterzijde niet voorzien van een indeling, is onbenoemd en daarmee niet te gebruiken als verblijfsruimte.

Dit in tegenstelling tot de twee-onder-een-kap-woningen en de vrijstaande woningen waar de zolderverdiepingen wel worden voorzien van een indeling en van ramen aan de achterzijde op de zolderverdieping.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat ongeacht het bovenstaande het niet uit te sluiten is dat de toekomstige bewoners er toch voor kiest dakkapellen of dakramen aan te brengen. In veel gevallen is het plaatsen van een dakraam of dakkapel aan de achterzijde vergunningvrij mogelijk. Indien voor het plaatsen van een dakraam of dakkapel wel een vergunning is vereist dan kunnen belanghebbenden hiertegen bezwaar maken.

e. Bij doorgang van het project zullen er helaas veel bomen worden gekapt. Volgens de indiener strookt dat slecht met het beeld dat de Gemeente Soest over zichzelf afroept: 'wij zijn een groene gemeente' Groen voor groen zou hier op zijn plaats zijn. Met andere woorden: als het project doorgaat zou de indiener bij kap van de bomen graag herplant zien van bomen van minimaal 5 meter hoogte. Hierdoor wordt de privacy deels gewaarborgd en wordt de oorspronkelijke naam 'De Bostuin' eer aan gedaan. Daarnaast blijft het karakter van de woonomgeving gelijk aan het huidige: een groene en natuurlijke leefomgeving.

Reactie gemeente:

Deze opmerkingen heeft reclamant op 11 juli 2016 reeds besproken met een vertegenwoordiger van de ondernemer, vervolgens is door ondernemer hiermee op de volgende wijze rekening gehouden in het bouwplan.

In de achtertuinen van de 5 rijwoningen blijven 5 grote zomereiken staan (in de Bomen Effect Analyse genummerd als 42, 43, 45, 52 en 53, zie bijlage 2). Doordat omliggende bomen worden gekapt krijgen deze vijf zomereiken juist de ruimte om zich verder te ontwikkelen.

Ondernemer heeft aan de gemeente toegezegd dat deze bereid is om nieuwe bomen aan te planten langs de erfafscheiding van reclamant met het achterpad, de exacte invulling hiervan stemt ondernemer graag samen met de reclamant af.

f. Bij doorgang van het project zal mijn tuin direct grenzen aan die van de nieuwe achterburen. De indieners hebben met de ondernemer een afspraak gemaakt met betrekking tot het plaatsen van een schutting / muur ter bescherming van het tuinhuis en waarborging van onze privacy. Van de zijde van ondernemer (Samen Thuis Vastgoedontwikkeling) hebben wij al een mail ontvangen (d.d. 20-01-2017) dat hierover met mij een afspraak zal worden gemaakt alsmede met de bewoners van Gen. Winkelmanstraat 117a en 119. Voor zover van toepassing op deze procedure, zou ik graag zien dat hier op wordt toegezien.

Reactie gemeente:

De ondernemer heeft bevestigd aan de gemeente, dat hij aan de indiener heeft toegezegd, om ter plaatse van het achterpad dat als onderdeel van het bouwplan wordt aangelegd tussen de achtertuinen van de rijwoningen en de bestaande schuren/bijgebouwen van reclamant, een afscheiding of hekje aan te brengen ter voorkoming van beschadiging van de bestaande schuren/bijgebouwen die de indiener op de erfgrens heeft gebouwd.

De gemeente zal NIET toezien op de gemaakte afspraken tussen de indiener en de ondernemer met betrekking tot het plaatsen van de

	<i>schutting. Dit betreft een afspraak tussen twee private partijen.</i> Conclusie: De zienswijze leidt NIET tot de aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	Voor de zorgvuldige aanloop en het uitvoerige onderzoek naar de verlenging van het Zwarte Wegje te Soesterberg complimenteren de indieners de ondernemer en de gemeente. De indieners zijn wel geschrokken van de zeer stenige uitvoering. Van de 120 bomen, waarvan de meeste zeer levensvatbaar zijn worden er slechts 30 behouden. Voor zover mogelijk worden bomen behouden en met zorg omringd, echter het aanzien van de straat lijkt stenig, maakt het verlengde gedeelte minder aantrekkelijk en doet geen recht aan het landelijk karakter van het woongebied. In 2008 heeft de stad Philadelphia onderzoek laten doen naar het effect van groen. Groen bleek een positief effect te hebben op gedrag en de geestelijke en lichamelijke gezondheid van bewoners. Vandalisme, vervuiling, verloedering, agressie en kleine criminaliteit kunnen worden teruggedrongen als meer groen aanwezig is inwijken. Woongroen draagt voorts bij aan een stabielere wijk waar mensen ook langer blijven wonen en er vindt een waarde stijging plaats van onroerend goed in de omgeving van groen. Groen verdient zich snel in veelvoud terug. In 2008 heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen een meetproef gedaan naar groen langs de A50. Hieruit is inmiddels gebleken dat groen een significant positief effect heeft op de luchtkwaliteit. Met de positie van de indieners langs de A28 is het voorgaande een extrareden om eens goed te kijken naar mitigerende maatregelen voor het verdwijnende groen. Wij pleiten er derhalve voor om de parkeerplaatsen van een groene tussenhaag te voorzien en de draairotonde aan het eind van de straat vaneen fraaie boom met aanzien. Voor zover het gemeenteground betreft zou het eind van 't Zwarte Wegje weer voorzien moeten worden van een bomenrij, waardoor de inijk in het verlengde deel er weer bosrijk gaat uit zien. Tot slot gaat de indiener ervan uit dat met de bomenkap uitsluitend wordt aangevangen als 100% vast staat dat direct hierna kan worden aangevangen met de bouw van de woningen. De indiener vertrouwt erop, dat u gezien het voorgaande tot het uiterste zult opereren voor het behoud van zoveel mogelijk 'groen'. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Ten behoeve van de aanwezige bomen is een Bomen Effectanalyse (BEA) opgesteld (deze is als bijlage 7 bij de plantoelichting opgenomen). Hierin is onderzocht of de huidige bomen duurzaam behouden kunnen blijven bij de voorgestelde ontwikkeling en wat effecten zijn van de ontwikkeling op de bomen. Vanzelfsprekend kunnen bomen ter plaatse van de voorgestelde woningen en wegen/verharding niet behouden blijven. Voor de bomen in de nabijheid van bebouwing of wegen/verharding is onderzocht of het boomtechnisch mogelijk is deze in te passen, dan wel met speciale maatregelen te behouden zijn. Op grond van de BEA is gebleken dat het niet mogelijk is om meer bomen te behouden.</i> <i>Een reeds bestaande zomereik (nummer 48) met een stamdiameter van circa 63 cm en een kroondiameter van circa 14 tot 16 meter zal in het "groene eiland" dat is gelegen in de keerlus (of draairotonde) blijven staan. Ook zal een zomereik (nummer 47) met een stamdiameter van circa 53 cm en een kroondiameter van circa 12 tot 14 meter, die staat in de zichtlijn van het Zwarte Wegje langs de erfgrans met het schoolplein, blijven staan.</i> <i>Doordat deze zomereiken de ruimte krijgt om te groeien na het vellen van omringende bomen, ontstaan hier prachtige zomereiken die</i>

	<i>de ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen tot een ruimere kroondiameter, die het straatprofiel zullen vullen en daarmee zullen zorgen voor een blijvend groen en bosachtige beleving in de zichtlijn van de straat.</i> <i>Daarnaast is het beleid om te investeren in kwalitatief hoogwaardig groen dat de groenstructuur van de wijken en de kernen Soest en Soesterberg versterkt. Ook willen wij snippergroen (kleine oppervlaktes groen die duur in het onderhoud zijn) voorkomen. Groen in woonstraten dragen niet altijd bij aan de groenstructuur in de wijk of het dorp. In de voortuinen langs de perceelsgrenzen worden wel hagen aangeplant, die zullen bijdragen aan een groen beeld van dit gedeelte van de straat.</i> <i>De bouw van de woningen kan pas worden gestart wanneer er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. De afweging of er voldoende verkocht is, voordat wordt gestart met de bouw, is aan de ondernemer.</i> <i>Verder is voor het kappen van de bomen ook een omgevingsvergunning nodig. Deze is nog niet aangevraagd. Pas na het inwerking treden van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen worden aangevraagd. Ondernemer heeft toegezegd aan de gemeente dat de bomen niet eerder worden gekapt voordat zeker is dat de bouw wordt gestart.</i> Conclusie: De zienswijze leidt NIET tot de aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	Zienswijze: a. Voor de zorgvuldige aanloop en het uitvoerige onderzoek naar de verlenging van het Zwarte Wegje te Soesterberg complimenteren de indieners de ondernemer en de gemeente. Echter, de indieners zijn wel geschrokken van de zeer stenige uitvoering. Van de 120 bomen, waarvan de meeste zeer levensvatbaar zijn worden er slechts 30 behouden. Voor zover mogelijk worden bomen behouden en met zorg omringd, echter het aanzien van de straat lijkt stenig, maakt het verlengde gedeelte minder aantrekkelijk en doet geen recht aan het landelijk karakter van het woongebied en aan het oorspronkelijke plan waarbij meer groen en bomen aan de straatzijde was voorzien. Aan de stedenbouwkundige van de gemeente hebben wij tijdens de inloopavond nieuwbouw plan op dinsdag 24 januari 2017 gevraagd wat de reden is om minder groen en bomen in het plan op te nemen. Zijn reactie was dat de Gemeente moet bezuinigen op het groen beheer en meer groen vanuit beheerstechnisch perspectief niet gewenst is. De indieners begrijpen dit wel maar is ons inziens een gemiste kans om de straat zijn oorspronkelijke karakter te laten behouden. Met onze positie langs de A 28 is het voorgaande een extra reden om eens goed te kijken naar mitigerende maatregelen voor het verdwijnende groen. Wij pleiten er derhalve voor om de parkeerplaatsen van een groene tussenhaag te voorzien en de draairotonde aan het eind van de straat van een fraaie boom met aanzien. Voor zover het gemeente grond betreft zou het eind van 't Zwarte Wegje weer voorzien moeten worden van een bomenrij, waardoor de inijk in het verlengde deel er weer bosrijk gaat uitzien. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder zienswijze 5.</i> b. Het perceel Kampweg 84 maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied. Het gevolg is dat het bouwverkeer over 't Zwarte Wegje gaat en dus niet meer via het perceel Kampweg 84, zoals in eerste instantie de bedoeling was. Daarom is het van belang dat het bouwverkeer goed wordt geregeld en dat er een opname plaats vindt van de openbare ruimte voor

start van de bouwwerkzaamheden. De indieners gaan ervan uit dat van de opname een proces verbaal wordt opgemaakt door de aannemer. De aannemer zal in overleg treden met de klankbordgroep die namens de huidige bewoners optreedt, hoe we zo veel mogelijk overlast kunnen beperken gedurende de bouwwerkzaamheden. Het bouwveiligheidsplan van de aannemer voorziet hierin. Tot slot gaan wij ervan uit dat met de bomenkap uitsluitend wordt aangevangen als 100% vast staat dat direct hierna kan worden aangevangen met de bouw van de woningen. De indieners vertrouwen erop, dat u gezien het voorgaande tot het uiterste zult opereren voor het behoud van zoveel mogelijk bomen.

Reactie gemeente:

De ondernemer heeft al voor de inloopavond (op 24 januari 2017) een concept-bouwveiligheidsplan opgesteld en ter inzage gelegd aan de omwonenden en gevraagd om te komen met een reactie. De klankbordgroep (een afvaardiging van omwonenden van het bestemmingsplan 't Zwarte Wegje) heeft hier op gereageerd. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden die in de nabijheid van het bestemmingsplan 't Zwarte Wegje wonen. Met de klankbordgroep heeft de ondernemer verschillende overleggen gehad (in april 2016 en januari 2017) over bijvoorbeeld: de procedure van het bestemming, de start van de verkoop van de woningen en het bouwveiligheidsplan.

De opmerkingen van de klankbordgroep over het concept-bouwveiligheidsplan zijn verwerkt in het bouwveiligheidsplan.

In dit bouwveiligheidsplan (deze wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan) heeft de ondernemer het volgende toegezegd richting zowel gemeente als omwonenden:

In dit bouwveiligheidsplan (deze wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan) heeft ondernemer het volgende toegezegd richting zowel gemeente als omwonenden: "omdat de enige toegang naar het bouwplangebied via 't Zwarte Wegje loopt, is het van belang dat het bouwverkeer goed wordt geregeld. Daarom zal ondernemer in overleg treden met de klankbordgroep, die optreedt namens de huidige bewoners langs het Zwarte Wegje, hoe we zo veel mogelijk overlast kunnen beperken".

De woningen worden gebouwd volgens bouwmethode van Reuvers Bouw en Ontwikkeling. Een traditioneel bouwsysteem met prefab technieken. Bij deze bouwmethode worden delen kant-en-klaar aangevoerd, hetgeen het aantal transport bewegingen juist verminderd. Het parkeren van personenauto's en busjes van de medewerkers zal plaatsvinden op het bouwterrein, om overlast van de huidige bewoners te beperken.

Alle bouwwerkzaamheden zullen binnen het afgezette bouwterrein plaatsvinden, het is niet toegestaan om met lasten in de hijskraan of vanaf een vrachtwagen te draaien over openbaar terrein, wat niet is afgezet. Er komt geen vaste kraan op de bouwplaats, de kranen zijn allemaal mobiel en hebben een keuringsrapport altijd bij zich. Dit kan op aanvraag ten alle tijden ingekeken worden. Eventueel achteruitrijdend vrachtverkeer wordt begeleid, herkenbaar in reflecterend hesje, wanneer de openbare weg wordt betreden.

Laden en lossen vindt doorgaans plaats op werkdagen en tussen 06.45 uur en 16.00 uur. Bij uitzondering zal soms iets langer worden doorgewerkt tot 19.00 of op zaterdag, in dat geval zullen de dan benodigde (vaak kleinere) materialen mogelijk ook worden gelost. Ondernemer zal te allen tijde proberen de weg zoveel mogelijk vrij te houden. Keren gebeurt op de bouwplaats (zie bijlage 3, bouwplaatstekening). Tijdens de zogenaamde "spitsuren van schoolgaande kinderen" zal ondernemer zware transporten zoveel mogelijk vermijden, en anders onder begeleiding van een bouwplaats medewerker met geel hesje laten plaatsvinden.

Conclusie:

Onderdeel b. van de zienswijze leidt WEL tot aanpassingen van het bestemmingsplan: het bouwveiligheidsplan wordt als bijlage opgenomen in de plantoelichting.

	<i>De onderdelen a. van de zienswijze leidt NIET tot de aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
--	--

3. Overzicht van wijzigingen

In dit hoofdstuk worden alle wijzigingen samengevat. In de eerste tabel zijn de wijzigingen samengevat naar aanleiding van ingekomen zienswijzen van omwonenden.

In de tweede tabel staan de ambtelijke wijzigingen samengevat. Dit zijn wijzigingen die op basis van voortschrijdend inzicht zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

In de onderstaande tabel is een opsomming weergegeven van de wijzigingen zoals vermeld in deze nota. 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.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen		
Zienswijze	Wijziging in	Wijziging
1.a.	Plantoelichting	Het bouwveiligheidsplan wordt als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.
2.		
6.b.		

In de onderstaande tabel is een opsomming opgenomen van de **ambtelijke** aanpassingen.

Ambtelijke aanpassingen	
Wijziging in	Wijziging
Plantoelichting	Naar aanleiding van overleg tussen de ondernemer, de VRU en de ondernemer is een 'Beperkte verantwoording groepsrisico' opgesteld. Deze wordt als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.
Planregels artikel 5 (Wonen)	Artikelen 5.4 lid b. en 5.4 lid c. onder 7 wordt gewijzigd in: ' <i>voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.</i> '

Bijlage 1

Brief en verbeelding voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje verstuurd aan omwonenden (april 2012)



Postbus 2000
3760 CA Soest

Bezoekadres Raadhuisplein 1
Telefoon (035) 609 34 11
Fax (035) 609 36 89
Internet www.soest.nl
E-mail postbus2000@soest.nl

Behandeld door dhr. R.J.A. Moolj
doorkiesnummer 035-6093 632

Aan de bewoners/gebruikers van dit
adres

Soest, 16 April 2012

verzonden:

afdeling : Ruimte
ons kenmerk : 906820
onderwerp : Voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje

Geachte heer en/of mevrouw,

Voor het gebied 't Zwarte Wegje wordt door de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft de naam voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje gekregen. In bestemmingsplannen wordt de bouw van 15 woningen aan 't Zwarte Wegje en 2 woningen aan de Kampweg mogelijk gemaakt. Een bestemmingsplan is voor iedereen bindend, zowel voor de overheid, als voor inwoners en bedrijven. Wij vinden het daarom belangrijk dat al deze partijen bij het opstellen van een bestemmingsplan worden betrokken.

Voorontwerpbestemmingsplan

Wanneer de gemeente begint met de voorbereiding van een bestemmingsplan, dan wordt dit bekend gemaakt op de website www.soest.nl en via een publicatie in de Soester Courant. Als voorbereiding op een bestemmingsplan zet de gemeente haar ideeën en wensen op papier. Dat is het voorontwerpbestemmingsplan en dit gebeurt in de vorm van een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. Dit zijn de vaste onderdelen waaruit een bestemmingsplan bestaat. Graag willen wij van iedereen weten wat zij van dit voorontwerpbestemmingsplan vinden. Op 10 april 2012 hebben wij besloten het voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje voor inspraak vrij te geven. In deze brief willen wij u informeren over uw inspraakmogelijkheden.

Het voorontwerpbestemmingsplan inzien

Het voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje ligt gedurende zes weken, vanaf 19 april 2012 tot en met tot en met 31 mei 2012, ter inzage. Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar via www.soest.nl/bestemmingsplannen. U kunt ook het papieren exemplaar inzien bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis, in Idea en in de bibliotheek Soesterberg.

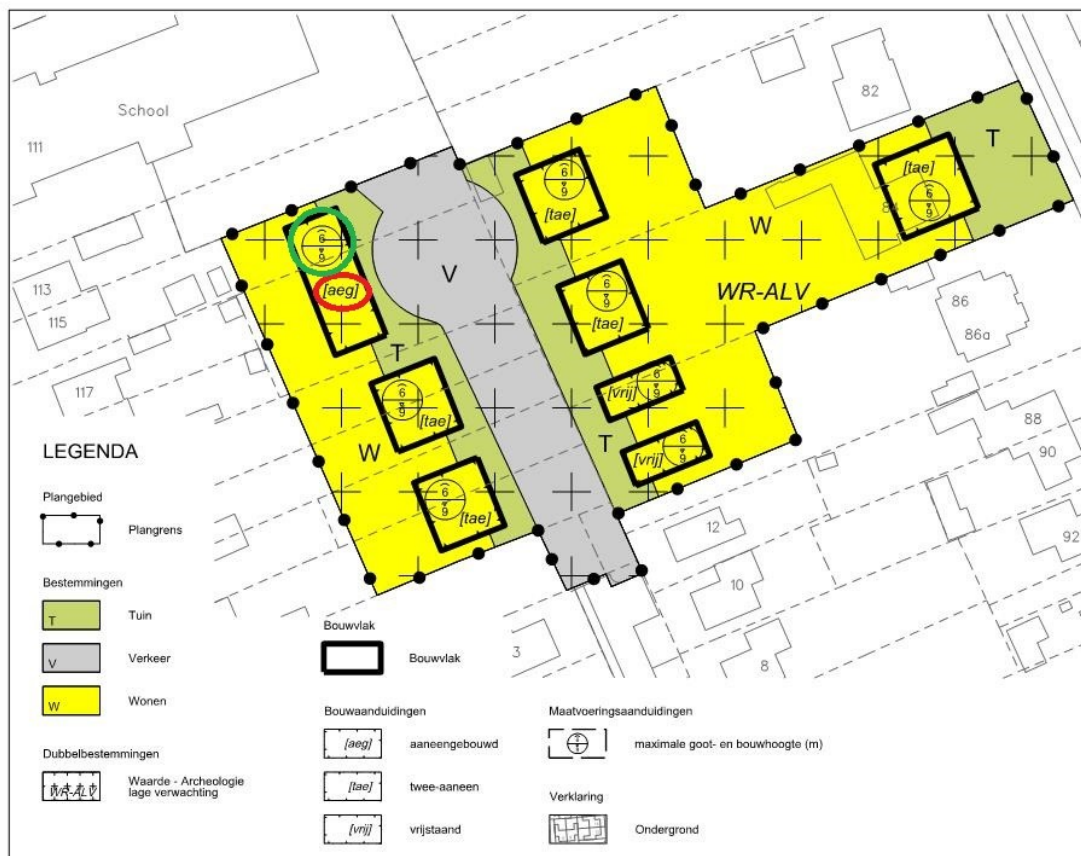
Een reactie indienen

Tijdens de gestelde termijn van zes weken (van 19 april 2012 tot en met tot en met 31 mei 2012) kan iedereen zijn of haar inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje schriftelijk, digitaal of mondeling indienen:

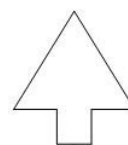
- schriftelijke inspraakreacties richt u aan: Het college van B&W, Postbus 2000, 3760 CA Soest, onder vermelding van: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje.
- digitale inspraakreacties richt u aan: Het college van B&W en mailt u naar: ruimtelijkeplannen@soest.nl. In de onderwerpregel vermeldt u: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 't Zwarte Wegje.
- voor mondelinge inspraakreacties kan een afspraak worden gemaakt via telefoonnummer 035-6093632 met dhr. R. Moolj



Nota van inspraakreacties en vooroverleg art. 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan 't Zwarte Wegje



blad 1 van 1



schaal 1:1000
formaat A4
getekend BestM
afdeling

NL.IMRO.0342.BPSTB0007-0101

status	voorontwerp	ontwerp	vastgesteld	wijziging n.a.v. vaststelling	Raad van State
datum	27-03-2012				

bestemmingsplan
't Zwarte Wegje



Gemeente Soest

Raadhuisplein 1 3762 AV Soest
postbus 2000 3760 CA Soest
www.soest.nl

tel. 035-6093411
fax 035-6093689



Best M ingenieursbureau
Bulksloterdijk 338 1034 ZC Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl



Bestemmingsplannen
Twentepoort Oost 16A 7609 RC Almelo
0546 454466 www.biz.nu

Bijlage 2

Tekening uit Bomen Effect Analyse met bomen die behouden blijven (bomen 42, 43, 45, 52 en 53)



Bijlage 3

Aangepaste bouwplaatstekening inclusief keermogelijkheid op bouwplaats.

