

# Nota van zienswijzen

*Bestemmingsplan Kerklaan*

***GEANONIMISEERD***



## **Inhoudsopgave**

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>2. Zienswijzen .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>3. Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ....</b> | <b>14</b> |
| <b>Bijlage 1 Ontvangen zienswijzen .....</b>                | <b>15</b> |

## **1. Inleiding**

Van 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kerklaan', ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van vier vrijstaande woningen op het onbebouwde perceel achter de Carolus Borromeuskerk te Soesterberg.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij twee zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Verder is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

## 2. Zienswijzen

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

|   |  |
|---|--|
| 1 |  |
| 2 |  |

**Nota zienswijzen**  
Bestemmingsplan Kerklaan

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 EN REACTIE GEMEENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  |                       | <p><b>Samenvatting zienswijze:</b></p> <p>a. <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> (hierna de stichting) is elke keer weer verbaasd dat binnen de kern Soesterberg elk stukje groen kennelijk wordt opgeofferd voor woningbouw. Ook al kan daaraan volgens de stichting wel degelijk een bepaalde cultuurhistorische en ook ecologische betekenis worden toegekend.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i><br/><i>Voor het plangebied bestaan al reeds meerdere jaren plannen voor woningbouw. In het geldende bestemmingsplan en het voorheen geldende bestemmingsplan Soesterberg-Kom 2007 zijn de mogelijkheden hiervoor reeds opgenomen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw van drie vrijstaande woningen en een appartementengebouw voor meerdere woningen mogelijk. Het bestemmingsplan 'Kerklaan' ziet toe op vier vrijstaande woningen in het plangebied. De bouwmogelijkheden in het plangebied nemen hiermee, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, af. Met de realisatie van de woningen in het plangebied wordt deels voorzien in de woningbouwbehoefte voor Soesterberg.</i></p> <p><i>Het plangebied heeft geen bepaalde cultuurhistorische dan wel ecologisch betekenis, die met dit bestemmingsplan specifiek beschermd zou moeten worden. In de beantwoording onder b t/m h wordt hierop nader ingegaan.</i></p> <p><i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> <p>b. Volgens de stichting maakt het plangebied oorspronkelijk deel uit van de roeden-verkaveling van de Wegh der Weegen. De stichting is van mening dat de kerk met daarachter een bosschage (als groene zone/buffer) en dan op enige afstand de berggraafplaats, met het tussen de kerk en de berggraafplaats lopende 'kerkenpad', als ensemble een bepaalde cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i><br/><i>Bij de aanleg van de (voormalige) Amersfoortseweg (de Wegh der Weegen) in de tweede helft van de 17<sup>e</sup> eeuw werden aan weerszijden blokvormige kavels gevormd. De kavels werden gescheiden door sorties. Deze uitgangen naar de achtergelegen heidevelden begrepsden de bouwkavels en werden voorzien van wallen met bomen.</i></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Het plangebied ligt in midden in één van de blokvormige kavels. De weg waaraan het plangebied is gelegen, de Kerklaan, was geen sortie. De bomen in het plangebied zijn in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw aangeplant en hebben geen cultuurhistorische of landschappelijke waarde.</p> <p>De kerk is een gemeentelijk monument en op de begraafplaats zijn twee rijksmonumenten aanwezig (grafmonumenten). De begraafplaats stamt uit 1837. In het verleden was er een kerk aanwezig uit dezelfde periode. Deze is echter gesloopt. De huidige (monumentale) kerk is gebouwd in 1952 en heeft ten opzichte van de voormalige kerk een andere oriëntatie. De voormalige kerk stond evenwijdig aan de Rademakerstraat en de huidige kerk staat haaks op deze weg. De huidige kerk en de begraafplaats worden niet als ensemble aangemerkt. Dit geldt eveneens voor de tussengelegen bosschages en het pad.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>c. Het plangebied moet volgens de stichting in cultuurhistorische zin op basis van het CHS van de provincie Utrecht als beschermenswaardig worden aangemerkt. Het gaat op basis van de 'kaart CHS' niet alleen om bescherming van 'Militair erfgoed', maar juist ook om een 'historische buitenplaatsenzone' in het kader van 'Wegh der Weegen'.</p> <p>Dat het plan niet strijdig zou zijn met het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie/Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) en dan in het bijzonder het bepaalde m.b.t. CHS, wordt niet zonder meer door de stichting gedeeld. Door het plangebied, ondanks het behouden van de rij linden, te verkavelen inclusief opritten, etc., verliest het 'kerkenpad' in zijn geheel zijn betekenis.</p> <p><b>Reactie gemeente:</b><br/> Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder b. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat het plangebied op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht (CHAT) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) inderdaad in de 'historische buitenplaatsenzone' ligt. Dit was niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de CHAT wordt echter ook duidelijk dat het plangebied niet daadwerkelijk deel uit maakt van een historische buitenplaats. De ontwikkeling in het plangebied heeft dan ook geen negatief effect op historische buitenplaatsen in de historische buitenplaatsenzone.</p> <p>Ter verduidelijking is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat het plangebied op basis van de PRV in de 'historische buitenplaatsenzone' ligt, maar dat het plangebied geen deel uitmaakt van een historische buitenplaats.</p> <p>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>d.</p> | <p>De stichting geeft aan dat de woningen, ten opzichte van de eerdere plannen, meer in westelijke richting zijn opgeschoven. Op deze manier kan in het oostelijke gedeelte dan een groter aantal waardevolle bomen worden behouden. Daarnaast zou hierdoor de privacy van de aangrenzende bewoners beter worden beschermd.</p> <p>Het is de stichting opgevallen dat met name in de uitgevoerde Bomeneffectanalyse (BEA) een alternatieve ontsluitingsweg wordt geadviseerd. Om de langs de Kerklaan aanwezige bomen (beuken) beter te kunnen beschermen, wordt geadviseerd om de ontsluitingsweg ter hoogte van het 'kerkenpad' te realiseren. Bij het 'kerkenpad' zou meer ruimte voor de ontsluitingsweg aanwezig zijn.</p> <p>De stichting geeft aan dat er bij een dergelijke afweging meerdere zaken spelen, zoals het gegeven dat op de Kerklaan een (deels verbrokkelde) laag asfalt aanwezig is. Het blijft voor de stichting echter onduidelijk, ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt, waarom niet voor het alternatief is gekozen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> <p><i>De beoogde ontsluitingsweg is in de huidige situatie reeds als asfaltpad aanwezig. Deze wordt thans gebruikt als fiets- en voetpad. Het 'kerkenpad' betreft een half verhard pad. Door het bestaande asfaltpad te gebruiken als ontsluitingsweg kan de verharding van het 'kerkenpad' worden verwijderd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor zowel voortuinen als achtertuinen bij de woningen.</i></p> <p><i>Voor een zorgvuldige inpassing van de ontsluitingsweg en de inritten van de woningen, haaks op deze weg, in relatie tot de aanwezige bomen, is een advies opgesteld (bijlage 4 van de toelichting, Advies ontsluitingsweg). Hierin wordt geadviseerd hoe de ontsluitingsweg kan worden gerealiseerd met zo min mogelijk impact op de bomen aan weerszijden van de ontsluitingsweg. Voor de inritten van de woningen haaks op de ontsluitingsweg geldt dat deze als een zwevende constructie met behulp van Stelconplaten zal worden gerealiseerd. Hierdoor zal de druk op de wortels van de bomen niet toenemen en blijft de zuurstofvoorziening voor de bomen gewaarborgd.</i></p> <p><i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> <p>e.</p> <p>De stichting merkt op dat het geldende bestemmingsplan reeds woningbouw mogelijk maakt op de locatie. Volgens de stichting zou je bij een aanpassing van het bouwplan juist moeten kijken hoe de bebouwing dan alsnog zo zorgvuldig mogelijk in het groen kan worden ingepast, met behoud van zoveel mogelijk bos en bomen. De stichting verwijst hierbij naar het uitgangspunt 'Natuurinclusief ontwikkelen'.</p> <p>Aan het resterende bos/bomen kan dan vervolgens maximale bescherming worden gegeven.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i></p> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Voor de ontwikkeling is een BEA uitgevoerd. Uit de BEA komt naar voren dat ten behoeve van de ontwikkeling geen waardevolle bomen hoeven worden gekapt. Daarnaast is een advies opgesteld voor een goede inpassing van de ontsluiting van de woningen in relatie tot de aanwezige bomen. De bestaande laanstructuur aan de Kerklaan wordt met de ontwikkeling niet aangetast. De woningen zijn niet direct aan de Kerklaan geëpositieerd, maar staan verder op de kavel, in de rooilijn van de kerk. De ontwikkeling is daarmee op een goede manier ingepast in de bestaande groenstructuur.</p> <p>Zoals in paragraaf 4.13 van de toelichting is opgenomen, is natuurinclusief bouwen één van de uitgangspunten van de ontwikkeling. Het bieden van ruimte voor tuinen zal een positief effect hebben op de lokale biodiversiteit. Daarnaast zullen in de gevels en/of op de daken natuurinclusieve voorzieningen worden aangebracht zoals nestkasten en/of insectenhôtels.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>f. De stichting geeft aan dat in de uitgevoerde 'Quickscan flora en fauna' wordt geconcludeerd dat het gebied voor vleermuizen mogelijk van betekenis moet worden geacht als foerageergebied, maar dat daarvoor voldoende alternatieven zijn. Daarnaast wordt aangegeven dat het plangebied mogelijk in de toekomst ten gevolge van de verkaveling een groter oppervlakte aan bostranden en dus ook foerageermogelijkheden zou hebben. Verder wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen lijnvormige elementen voorkomen, zodat er ook geen sprake kan van migratieroutes voor bepaalde soorten vleermuizen.</p> <p>De stichting geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er nog nader onderzoek, conform het zogenaamde 'Vleermuisprotocol', naar de ecologische betekenis van het plangebied voor vleermuizen moet worden uitgevoerd. Het gaat daarbij onder andere over de betekenis van een midden in het plangebied voorkomende eik (holenboom) die dan voor de plannen zou moeten wijken. Als deze inderdaad als verblijfplaats/paarplaats/voortplantingsplaats voor (bepaalde soorten) vleermuizen functioneert, zou wel degelijk een ontheffing nodig zijn. Mogelijk geldt dat naar de mening van de stichting dus ook voor bijvoorbeeld betekenissen van de binnen het plangebied toch voorkomende migratieroute van aanwezige lijnbepantingen van linden en ook beuken (langs respectievelijk het 'kerkenpad' en ook de 'Kerklaan'), tenzij in die zin voor zover aan de orde mitigerende maatregelen zouden kunnen worden genomen, zoals dus geen verlichting aanbrengen, etc..</p> <p>Reactie gemeente:<br/>Zoals de stichting in haar zienswijze aangeeft is geconcludeerd dat het terrein door de herinrichting meer geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen. Daarnaast geldt dat het plangebied zelf geen verbindend element in een lijnvormig landschapselement betreft en daarom geen onderdeel is van een vliegroute voor vleermuizen. In het plangebied zijn enkele holenvormen</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>aangetroffen. Mogelijk worden deze holenbomen benut als verblijfplaats door boombewonende soorten. Eén van deze bomen zal, als gevolg van de ontwikkeling, worden gekapt. Om die reden wordt voor deze boom nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt conform het Vleermuisprotocol uitgevoerd (cfm. protocol moeten de veldonderzoeken plaatsvinden in 2 periodes). Het laatste onderzoek wordt begin september 2019 afgerond. Tijdens de eerste onderzoeksrondes zijn geen vleermuizen in de boom aangetroffen. Naar verwachting wordt de boom niet door vleermuizen gebruikt als verblijfplaats. De resultaten van het nader onderzoek zullen als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een vervolgonderzoek niet aanwezig te zijn bij de ontwerpfase, maar wel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Vervolgonderzoek wordt alsnog voor de vaststelling toegevoegd.</p> <p><i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> <p>g. De stichting merkt op dat aan bepaalde gedeelten waar de bomen staan, waarvan de intentie is deze te behouden, de bestemming 'Tuin' is gegeven. Daarbinnen is geen enkele bescherming aan de voorkomende bomen gegeven. In die zin wordt volgens de stichting feitelijk verwezen naar de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), maar de ervaring van de stichting is dat ook die geen bescherming biedt. Zelfs al zouden bepaalde bomen en boomstructuren binnen de zogenaamde hoogste categorieën van beschermwaardigheid vallen.</p> <p>In die zin wil de stichting voorstellen om aan de tuinen de bestemming 'Bos-Tuin' te geven, met bijbehorende omgevingsvergunningstelsel voor de kap van bomen. Op deze manier kan aan de bomen/boomstructuren een betere bescherming worden gegeven. Dat biedt volgens de stichting ook een betere bescherming tegen vergunningsvrij bouwen.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i><br/><i>Een dergelijke regeling zou van toepassing zijn als de bosschages vanuit cultuurhistorisch en landschappelijke oogpunt van waarde zou worden geacht. Zoals in de beantwoording onder b is aangegeven, is hiervan echter geen sprake.</i></p> <p><i>De bescherming van waardevolle bomen is geregeld in de APV. Hierin is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van beschermenswaardige en niet-beschermenswaardige bomen. De regeling in de APV biedt daarmee naar de mening van de gemeente voldoende bescherming voor waardevolle bomen en boomstructuren.</i></p> <p><i>Voor de ontwikkeling is een BEA uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er ten behoeve van de ontwikkeling geen waardevolle bomen hoeven worden gekapt. Daarnaast is een advies opgesteld voor een goede inpassing van de ontsluiting van de woningen in relatie tot de aanwezige bomen.</i></p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>De bestaande laanstructuur aan de Kerklaan wordt met de ontwikkeling niet aangetast. De woningen zijn niet direct aan de Kerklaan gepositioneerd, maar staan verder op de kavel, in de rooilijn van de kerk.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>h. De stichting is geen voorstander van de ontwikkeling, aangezien binnen Soesterberg vrijwel elk stuk(je) groen wordt opgeofferd om Soesterberg en ook Soest maar in de vaart der volken te laten meegaan, terwijl uit de 'Bouwsteen Wonen' naar voren komt dat er, op basis van migratiesaldo nul, eigenlijk in de gemeente Soest zelfs in de toekomst een overschot aan woningen aanwezig zou zijn. De stichting vraagt zich af of de bouw van vier villa's van toegevoegde waarde wordt geacht om de veronderstelde woningbouwproblematiek binnen de gemeente op te lossen.</p> <p><b>Reactie gemeente:</b><br/>Zoals in de toelichting is aangegeven, bedraagt de woningbouwopgave voor Soesterberg tot 2030 +1.025 woningen. Ook is aangegeven dat de huidige plancapaciteit in de kern voldoende toereikend is om deze woningbouwopgave te realiseren. Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied biedt de mogelijkheid om drie vrijstaande woningen en een appartementengebouw voor meerdere woningen te realiseren. Het plangebied is dan ook onderdeel van de harde plancapaciteit (het aantal woningen dat op grond van vastgestelde bestemmingsplannen al gebouwd kan worden) van Soesterberg. Overigens geldt dat er met de ontwikkeling, per saldo, sprake is van een afname van het aantal planologisch toegestane woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan Kerklaan maakt vier vrijstaande woningen mogelijk, terwijl het geldende bestemmingsplan ruimte biedt aan drie vrijstaande woningen en een appartementengebouw voor meerdere woningen.</p> <p>Met de realisatie van de woningen in het plangebied wordt deels voorzien in de woningbouwbehoefte voor Soesterberg.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/>Naar aanleiding van de zienswijze onder punt c is in paragraaf 4.2.2 van de toelichting opgenomen dat het plangebied op basis van de PRV in de 'historische buitenplaatsenzone' ligt, maar dat het plangebied geen deel uitmaakt van een historische buitenplaats.</p> <p>De overige punten van deze zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p><b>Samenvatting zienswijze:</b></p> |
| 2 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>a. Reclamant geeft aan dat reclamant na ondertekening van het convenant in één van de woningen die deel uitmaakt van het convenant is komen wonen. Reclamant geeft aan aanspraak te willen kunnen maken op alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die uit het convenant voortvloeien. De R.K. parochie erkent reclamant bewoner partij is en blijft bij dit convenant. De R.K. parochie stelt daarentegen dat de voormalige bewoner partij is en blijft bij dit convenant. Reclamant beseft zich dat dit een privaatrechtelijk geschil is. Het bestaan van dit geschil treft de gemeente desondanks, aangezien hieruit voortvloeit dat aan een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het perceel achter de Carolus Borromeuskerk niet is voldaan. Zolang reclamant niet als partij in dit convenant wordt erkend, kan reclamant noch de eventuele rechtsopvolgers zich in (de toekomst) beroepen op het bepaalde in het convenant. Hierdoor geeft het convenant naar de mening van reclamant een 'schijn zekerheid', die in de praktijk leidt tot rechtsonzekerheid én rechtsongelijkheid. Reclamant geeft aan overigens niet oneens te zijn met het bepaalde in het convenant, aangenomen dat de daarin beschreven rechten aan reclamant toekomen, als zijnde bewoner.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i><br/><i>Zoals reclamant aangeeft betreft het convenant een privaatrechtelijke overeenkomst, die geen betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Overigens heeft de initiatiefnemer aangegeven dat de kwalitatieve bepalingen uit het convenant op het plangebied van toepassing blijven, ongeacht of er nieuwe bewoners in de betreffende woningen komen wonen. Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met reclamant, helaas zijn partijen niet nader tot elkaar gekomen.</i></p> <p><i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> <p>b. Volgens reclamant is het mogelijke effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of nesten is nog niet volledig in beschouwing genomen. Uit Bijlage 2 van de toelichting (Quickscan natuurwaardenonderzoek) blijkt niets dat duidt op het bewustzijn van de regelmatige aanwezigheid van een of meerdere bosuilen op het perceel achter de Carolus Borromeuskerk. De bosuil, een strikt beschermde soort in de zin van appendix II van de Bern-conventie, is 's nachts met regelmaat te horen direct achter de woning van reclamant. Bijgevolg lijkt het reclamant relevant om te onderzoeken of de bosuil hier zijn rust- en/of voortplantingsplaats heeft.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i><br/><i>In het kader van de quickscan is een veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van het veldonderzoek zijn geen (potentiële) nestplaatsen van Bosuil in het plangebied aangetroffen. Overigens zijn de nestplaatsen van Bosuil niet jaar rond beschermd. Het is goed mogelijk dat Bosuil het plangebied als foerageergebied gebruikt. Het plangebied is echter geen essentieel foerageergebied. Daarnaast wordt de functie van het plangebied als foerageergebied niet wezenlijk aangetast. Door het maken van openingen in de bosschage, neemt de randlengte van het 'bos' toe.</i></p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> <p>c. Reclamant geeft aan dat de conclusie en advies uit Bijlage 3 van de toelichting (Boom Effect Analyse) niet conform het bepaalde in het convenant is. Daarom verzoekt reclamant om het advies uit Bijlage 3 niet volledig op te volgen. Een belangrijk aspect in het convenant is om het bosrijke karakter van het perceel achter de Carolus Borromeuskerk zoveel mogelijk te behouden. Uit Bijlage 3 blijkt welke bomen niet kunnen worden behouden in verband met de bouwactiviteiten. Een aantal van de bomen dat volgens het advies moet verdwijnen staat dichtbij het perceel van reclamant en is bepalend voor het bosrijke karakter en het woongenot van reclamant. Het gaat om de volgende bomen: 115 (douglas spar), 116 (douglas spar), 117 (vliegden), 118 (gewone beuk), 128 (gewone esdoorn) en 129 (vliegden). Deze bomen verkeren op een goede conditie, met uitzondering van 128 die een matige conditie heeft. Deze bomen staan op dezelfde lijn als een aantal andere bomen (84, 87, 90, 91, 96, 97 en 113) dat wel mag blijven staan, en dus blijikbaar geen belemmering vormt voor de bouwactiviteiten. De reden dat de ene groep bomen op deze lijn 'in verband met de bouwactiviteiten' moet verdwijnen, terwijl de andere groep op dezelfde lijn kan worden behouden, is naar de mening van reclamant niet deugdelijk gemotiveerd. Al deze bomen bepalen het bosrijke karakter van het plangebied en zullen conform het bepaalde in het convenant moeten worden behouden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i><br/>Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder a. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat voor de ontwikkeling een BEA uitgevoerd. Hierbij heeft een boomspecialist bepaald welke bomen behouden wel en welke niet behouden kunnen blijven. Hierbij kijkt de boomspecialist naar de soort, de conditie van de bomen, de ruimte die het bouwplan en de tuinen vergen en ook naar ruimte die de te behouden bomen vragen. Op basis van deze afweging heeft de boomspecialist bepaald dat de genoemde bomen niet te behouden zijn. Overigens heeft de initiatiefnemer aangegeven dat, in overleg met reclamant en de boomspecialist, nogmaals zal worden bekeken of de genoemde bomen niet alsnog behouden zouden kunnen blijven.</p> <p><i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b><i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i></b></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 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 zienswijzen, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

| <b>Zienswijzen</b>            |                             |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ad</b>                     | <b>Wijziging in:</b>        | <b>Wijziging</b>                                                                                                                                                                 |
| <i>Regels</i>                 |                             |                                                                                                                                                                                  |
|                               | -                           |                                                                                                                                                                                  |
| <i>Toelichting</i>            |                             |                                                                                                                                                                                  |
| 1c                            | Paragraaf 4.2.2             | De ligging van het plangebied in de 'historische buitenplaatszone' wordt opgenomen en nader toegelicht.                                                                          |
| <i>Verbeelding</i>            |                             |                                                                                                                                                                                  |
|                               | -                           |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ambtelijke wijzigingen</b> |                             |                                                                                                                                                                                  |
|                               | <b>Wijziging in:</b>        | <b>Wijziging</b>                                                                                                                                                                 |
| <i>Regels</i>                 |                             |                                                                                                                                                                                  |
|                               | Hoofdstuk 2                 | De bestemming 'Bos – Bostuin' is toegevoegd.                                                                                                                                     |
| <i>Toelichting</i>            |                             |                                                                                                                                                                                  |
|                               | Paragraaf 4.10              | De resultaten van het nader onderzoek vleermuizen zijn opgenomen.                                                                                                                |
|                               | Paragraaf 5.2.2             | De toelichting op de bestemming 'Bos – Bostuin' is toegevoegd.                                                                                                                   |
|                               | Bijlagen bij de toelichting | Het nader onderzoek vleermuizen is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.                                                                                                   |
| <i>Verbeelding</i>            |                             |                                                                                                                                                                                  |
|                               | -                           | Een deel van de gronden tussen de beoogde woningen en de bebouwing aan de Christiaan Huygenslaan is bestemd als 'Bos - Bostuin' in plaats van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. |

## **Bijlage 1 Ontvangen zienswijzen**

Ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kerklaan'.

