

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Oude Tempel

GEANONIMISEERDE VERSIE

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Zienswijzen	5
2. Overzicht van wijzigingen.....	100

Inleiding

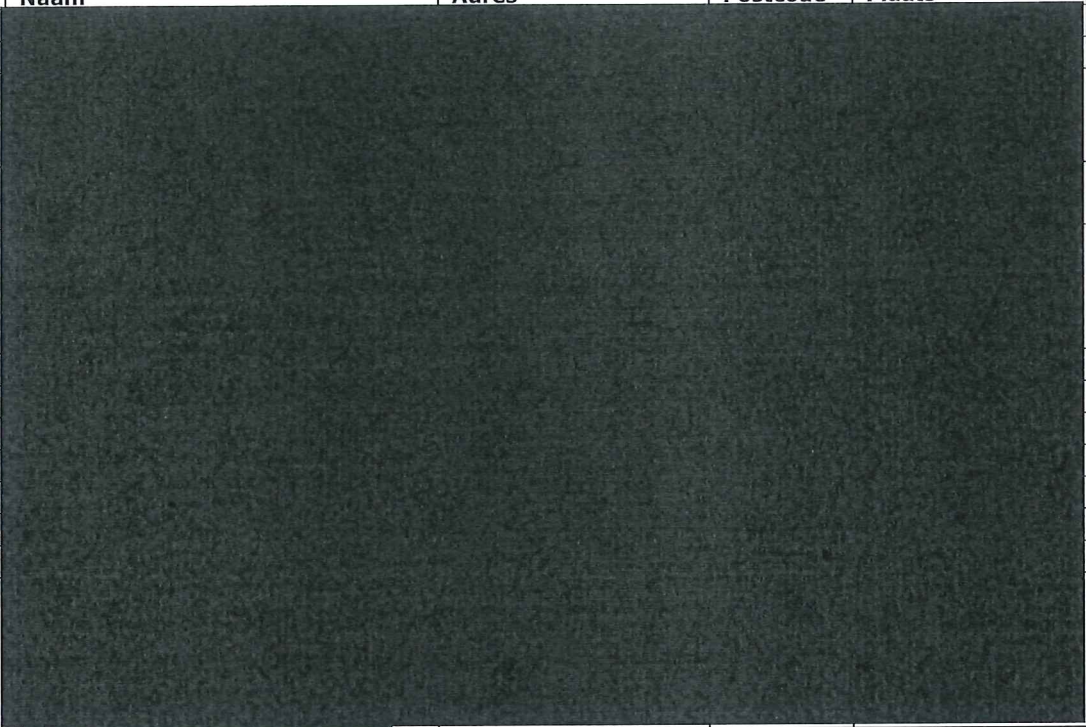
Vanaf 15 juni tot en met 9 augustus 2017 heeft ten behoeve van de terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Tempel' ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het gebied Oude Tempel en maakt het juridisch-planologisch mogelijk dat er 230 tot maximaal 300 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Gedurende de periode van de terinzagelegging hebben wij van 13 personen / instanties 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 zienswijzen ontvangen van:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13				

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn overgenomen 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.	ZIENSWIJZE
1.	De indiener geeft aan dat hij het teleurstellend vindt dat het betreffende bosgebied wordt herontwikkeld. Kortgezegd betekent dat natuurlijk dat het gebied grotendeels wordt gekapt om plaats te maken voor, met name, woningen. Zeker gezien het feit dat de indiener pas kort woonachtig is aan de Apollo in Soesterberg, vindt de indiener dit jammer. De indiener kan er echter mee leven, aangezien het past binnen de plannen voor het 'Hart van de Heuvelrug' en het bijbehorende 'rood voor groen' concept. De indiener wil echter nadrukkelijk verzoeken om op zijn minst de illusie van het bosgebied te behouden. In de huidige situatie grenst het bosgebied direct aan de woningen en met name aan de bijbehorende carports van de Apollo. Zeker het wonen aan een bosrand vind ik zeer aantrekkelijk. De indiener maakt zich echter zorgen over het feit dat dit binnen afzienbare tijd tot het verleden zal behoren. In de vernieuwde plan wordt al aangegeven dat de stroken van vier meter grenzend aan de Kondorfferlaan een natuurbestemming krijgen. Kan in overweging genomen worden om, eigenlijk net als nu het geval is voor het gebied grenzend aan ontwikkelingsgebied 'De Groene Hoogte', een ruime strook bos in ere te houden? Zie hiervoor figuur 1.  Figuur 1: De Groene Hoogte met strook bos Dit om, op zijn minst, de illusie van het bosgebied in stand te houden? De indiener doelt dan specifiek op de 'Struweel Zuidrand' in het 'Stedenbouwkader Deel 3' in 'Wonen in Weelde' (stedenbouwkundig kader 'Wonen in Weelde' van Hosper).

De indiener denkt dat een strook van twintig meter, vanaf het huidige hek dat de grens aangeeft van het bosgebied, al voldoende is om die illusie in stand te houden. De indiener gelooft dat uw plannen om het gebied te herontwikkelen niet in de weg zit. Het betreffend gebied is te zien op figuur 2.



Figuur 2: Gebied waar strook met 20 meter groen kan komen

Reactie gemeente:

Het is fijn om te lezen dat de indiener kan leven met de plannen die passen van 'Hart van de Heuvelrug' en het bijbehorende 'rood voor groen' concept.

Wij hebben ervoor gekozen om de nieuwe woonwijk niet een soort "eiland" te laten lijken dat omringd wordt door brede groenstroken maar te integreren met de bestaande wijken van Soesterberg. Om toch een goede overgang tussen de nieuwe woonwijk en de

Korndorfferlaan en de bestaande woonwijk Apollo te realiseren om daarmee een groen karakter te waarborgen, wordt het volgende opgenomen in het bestemmingsplan:

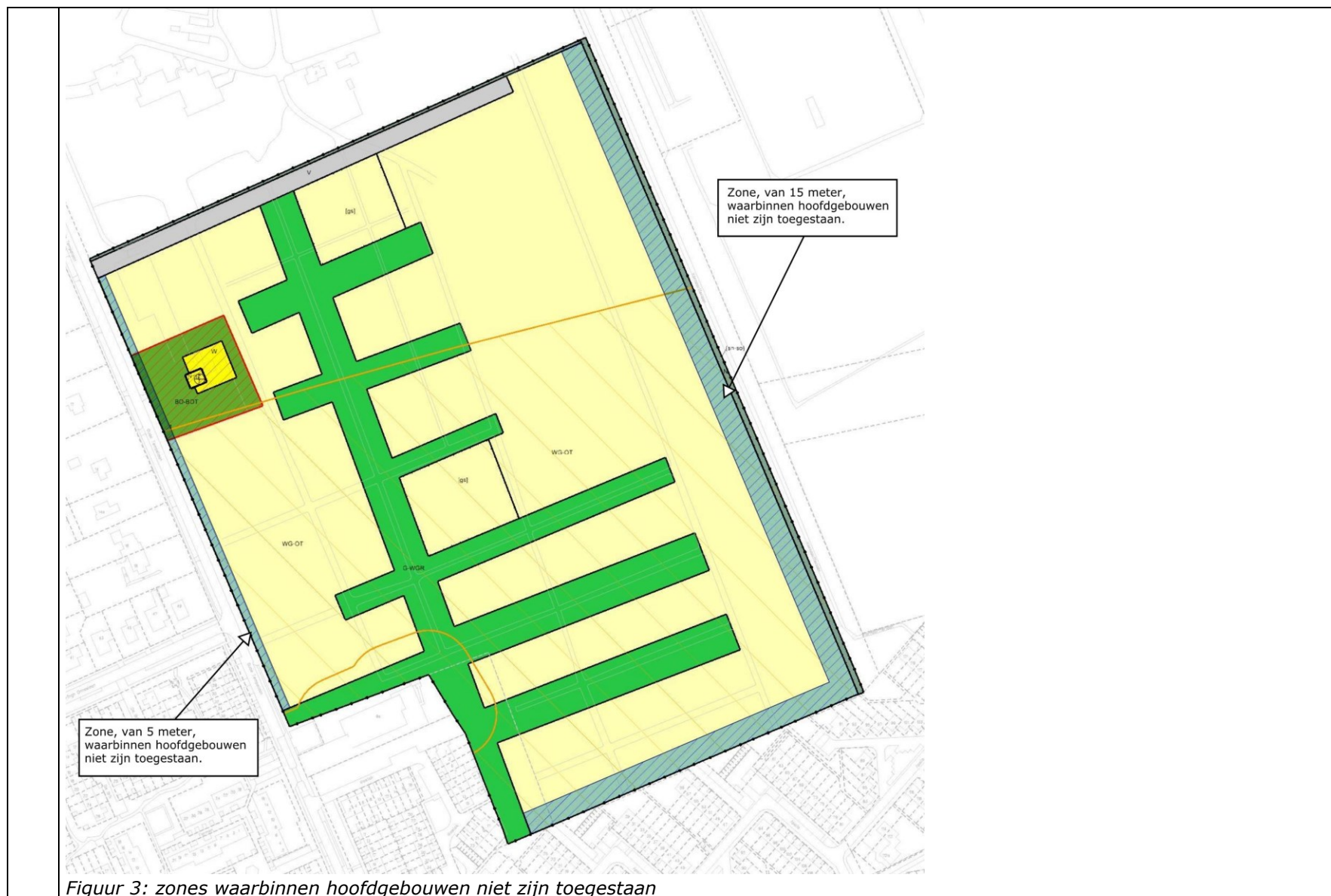
- 1. tussen de Korndorfferlaan en de nieuwe woningen heeft een strook van 4 meter breed de bestemming 'Natuur';*
- 2. aan de oost- en zuidkant bij respectievelijk de Korndorfferlaan en de woonwijk Apollo wordt een strook van 15 meter diep opgenomen waarbinnen geen hoofdgebouwen (woningen) gerealiseerd mogen worden (zie hiervoor figuur 3) en*
- 3. voor iedere afzonderlijke kavel wordt een kavelpaspoort opgesteld.*

Ad 1. Met de 4 meter brede strook bij de Korndorfferlaan wordt de cultuurhistorische waardevolle Korndorfferlaan (als sortie) versterkt. Het behoud van de Korndorfferlaan als voormalige sortie is immers een belangrijke voorwaarde in het bestemmingsplan. Deze sortie bestond van oorsprong uit een laan met pad en aan weerszijde een wal met aanplant. Van deze structuur is momenteel weinig meer over. Deze voormalige sortie valt binnen de bestemming 'Natuur' van de bestemmingsplannen 'Oude Tempel' en 'Soesterberg'. In totaal is hiervoor een zone van 32 meter beschikbaar, waarvan 4 meter in het bestemmingsplan Oude Tempel en 28 meter in het bestemmingsplan 'Soesterberg'.

Ad 2. In het ontwerpbestemmingsplan is in de planregels (in artikel 8.2.1 onder e.) het volgende opgenomen 'de afstand tussen de achtergevel van een vrijstaand hoofdgebouw en achtererfgrens grenzend aan Apollo dient minimaal 15 meter te bedragen'. De planregel wordt opgenomen op de verbeelding waarbij een zone van 15 meter te zien is waarbinnen geen hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden (zie figuur 3). In hedendaagse nieuwbouwwijken is een achtertuin met een diepte van minimaal 15 meter niet ongewoon. Het is niet de wens om de nieuwe woonwijk niet een "eiland" te laten lijken dat omringd wordt door brede groenstroken. Maar de wijk wordt geïntegreerd in het dorp waarbij de bestaande cultuurhistorische Korndorfferlaan en de bestaande behoudenswaardige bomen worden behouden. Daarom worden geen aparte groenstroken opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad 3. Voor iedere afzonderlijke kavel (aan de zuidkant grenzend aan Apollo en de oostkant grenzend aan de Korndorfferlaan) een kavelpaspoort opgesteld. Een kavelpaspoort is onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en kopers van de grond. Een kavelpaspoort geeft inzicht in de bouw mogelijkheden op de kavel, zoals bijvoorbeeld: de minimale afstand tot de zij-, voor- en achtererfgrenzen en het bouwvolume dat men mag realiseren. In het bestemmingsplan zijn de essentiële stedenbouwkundige principes vastgelegd en is ruimte in de regels geboden om in te kunnen spelen op individuele wensen. Verder worden behoudenswaardige bomen in het kavelpaspoort opgenomen met daarin onderscheid tussen bomen die niet gekapt mogen worden op de kavel (bomen krijgen een paspoort en een instandhoudingsverplichting) en bomen die onder voorwaarden gekapt mogen worden. Ook over de overgang van privé naar openbaar gebied (erfscheiding) worden afspraken gemaakt. Samen met het bestemmingsplan borgt het kavelpaspoort het groene karakter en de uitstraling van de nieuwe woonwijk.

Om de woonwijk te integreren in het dorp Soesterberg, waarbij de bestaande cultuurhistorische Korndorfferlaan en de bestaande behoudenswaardige bomen worden behouden, worden geen aparte groenstroken opgenomen in het bestemmingsplan.



Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Op de verbeelding wordt een zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

2.	a) Het uitzicht op groen (waarvoor de indiener op Apollo is komen wonen) gaat verloren als er verkaveld wordt tot aan de erfgrens van het mandelig pad achter Apollo 91 t/ m 97. Dit kan verholpen worden door een groenstrook van minimaal 70 meter aan te houden tussen de Apollo en de nieuwe wijk Oude Tempel. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder zienswijze 1.</i> b) Door de fietsverbinding die uitkomt bij Apollo 91 gaan veel meer mensen via het mandelig pad achter Apollo 91 t/m 97 richting Korndorfferlaan lopen om hun hond uit te laten. Dit is geen gewenste situatie. Zeker aangezien het groene veldje achter Apollo 97, 99 en 101 nu al als hondenuitlaatplek gebruikt wordt. Dit kan opgelost worden door een groenstrook van 70 meter op te nemen waarin ook een wandelpad richting de Korndorfferlaan opgenomen kan worden. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Het bestemmingsplan Oude Tempel is een 'Globaal bestemmingsplan'. In een globaal bestemmingsplan worden de belangrijkste uitgangspunten (in dit bestemmingsplan bijvoorbeeld de 'groene kapstok', de bestemming 'Woongebied – Oude Tempel' en de hoofdontsluiting aan de noordkant) voor een gebied vastgelegd. Specifieke locaties voor ontsluitingen van het langzaam verkeer (voetgangers, fietsers en bromfietzers) van de wijk Oude Tempel naar de bestaande woonwijk Apollo zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming 'Woongebied – Oude Tempel' maakt wel de aanleg van wegen en paden mogelijk. Voor ontsluitingen voor het langzaam verkeer naar de omliggende wijken zoekt de gemeente naar een verkeersveilige overzichtelijke oplossing die recht doet aan de eigendomsgrenzen en aanpalende percelen. Op voorhand worden dan ook geen gebieden uitgesloten voor verbindingen voor langzaam verkeer. Hiervoor zal nog een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld.</i> Conclusie: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast. Naar aanleiding van onderdeel a. wordt op de verbeelding wordt een zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Naar aanleiding van onderdeel b. wordt het wordt het bestemmingsplan niet aangepast.
----	---

3.	a) Er lijkt niet te worden voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking In zijn inspraakreactie gaf de indiener aan dat niet duidelijk blijkt dat de bouw van de woningen noodzakelijk is. In de nota van inspraak en vooroverleg wordt verwezen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de eisen van deze toets lijkt echter niet te worden voldaan. Op pagina 12 van de Laddertoets staat de harde plancapaciteit op 0. Er zijn echter meerdere locaties waar bebouwd is en waar nog sprake is van (grote) leegstand of waar wordt gebouwd. Deze locaties zijn: voormalig terrein Sterrenberg, voormalig evenemententerrein aan de Rademakerstraat en voormalig terrein Kontakt der Continenten en de bebouwing op het voormalig terrein van de vliegbasis. Er is dan ook niet aangetoond dat de vraag hoger is dan de plancapaciteit. Bovendien staat in het rapport dat nader inzicht in de woonmilieutyping van plannen in Baarn en Zeist nodig is om met zekerheid vast te kunnen stellen of er voldoende additionele behoeften bestaan. Van dit nadere inzicht blijkt niet. Daarnaast geldt dat de verhouding van het aantal woningen dat gebouwd gaat worden in Soesterberg percentueel veel hoger ligt dan bijvoorbeeld in de omliggende gemeenten. Op een bewonersaantal van 6000 in Soesterberg zijn er meerdere bouwlocaties waardoor het aantal inwoners binnen vijfjaar zal verdubbelen. Dat volgens de gemeente meer voorzieningen in het dorp kunnen komen zodat het aantal woningen mogelijk is, maakt het niet anders dat niet is aangetoond dat er zoveel behoefte is aan een uitbreiding van de voorzieningen en woonruimte. Verder blijkt dat er alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied bestaan. Het gaat om: - Weideweg (Zeist) - Zeister Warande (Zeist) - Hogewegzone (Amersfoort) Weideweg Een bouwplan in dit gebied lijkt in ieder geval minder schade voor de natuur aan te richten dan een bouwplan in het nu voorgenomen gebied. Het plangebied is kleiner dan Oude Tempel. Niet in te zien valt waarom dit een probleem zou zijn. Er kan immers voor gekozen worden om te starten met een kleiner project. Eventueel kunnen meerdere kleine projecten worden aangelegd op verschillende locaties. Dan wordt in ieder geval voorkomen dat buiten het bestaande stedelijk gebied gebouwd moet worden zoals met het plan voor Oude Tempel het geval is. Zeister Warande In het rapport staat dat de oppervlakte hier kleiner is dan in Oude Tempel. Hierdoor is het gebied te klein voor de beoogde ontwikkeling op Oude Tempel. Zoals ik hiervoor aangaf, kan ook een kleiner project of meerdere kleinere projecten worden aangelegd. Er is geen noodzaak om de plannen zoals voorgenomen voor Oude Tempel exact op die manier door te laten gaan. Daarnaast wordt aangegeven dat de bosrijke omgeving ontbreekt. Er valt niet in te zien waarom een bosrijke omgeving noodzakelijk is. Misschien dat de gemeente graag een plan in een bosrijke omgeving aan wil leggen. Maar uit de onderzoeken blijkt op geen enkele manier dat woningzoekenden als vereiste stellen dat de woning in een bosrijk gebied gelegen moet zijn. Een woonplan in een minder bosrijk gebied hoeft dan ook in niets minder succesvol te zijn. Hogewegzone
----	--

Deze locatie wordt minder geschikt geacht door het stedelijke karakter en de stedelijke dichtheden die zijn beoogd. Ook hier valt niet in te zien waarom een plan met een stedelijker karakter niet evengoed aan de vraag (als deze al groot genoeg is) kan voldoen.

Kortom, niet aangetoond is dat er voldoende vraag is naar woningen. De noodzaak is dan ook niet aangetoond. Als er al voldoende vraag zou zijn dan valt niet in te zien waarom een plan met een stedelijker karakter niet aan de vraag zou voldoen. Voor zover mogelijke alternatieve locaties als te klein worden beoordeeld geldt dat er op meerdere locaties gebouwd kan worden. Het is beter om enkele kleine plannen uit te voeren binnen bestaand stedelijk gebied dan om één groot project buiten bestaand stedelijk gebied aan te leggen.

Reactie gemeente:

De tabel 7 waar naar verwezen wordt, in het Laddertoetsrapport (bijlage 15 van de plantoelichting) uit 2016, geeft de kwalitatieve onderverdeling van de harde plancapaciteit weer, maar niet de totale harde plancapaciteit. In tabel 4 van de Laddertoets, is de totale kwantitatieve harde plancapaciteit weergegeven. In deze harde plancapaciteit is het geplande aantal woningen op de locaties Sterrenberg, Kontakt der Kontinenten (De Groene Hoogte) en Vliegbasis Soesterberg reeds meegenomen. Al deze plannen hadden immers al een harde planstatus. Het Evenemententerrein (Dorpshart/Kampweg) in Soesterberg is in de update van de Laddertoets meegenomen en meegeteld als harde plancapaciteit, omdat dit plan ten tijde van de Laddertoets in 2016 nog in voorontwerpfase was. Inmiddels is dit plan vastgesteld. Uit de confrontatie van de woningvraag en dit harde planaanbod, volgt dat er binnen de marktregio een ruim voldoende additionele behoefte bestaat waarin het plan Oude Tempel kan voorzien. Ook uit de update van de Laddertoets is gebleken dat er anno 2017, voor de komende tien jaar voldoende kwantitatieve additionele behoefte bestaat waarin het plan kan voorzien. De additionele behoefte in de marktregio is bovendien toegenomen ten opzichte van de Laddertoets uit 2016.

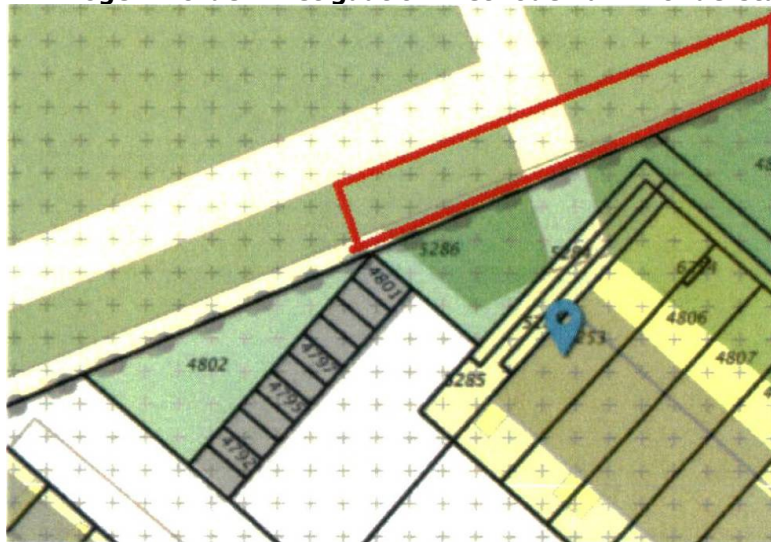
Uit de Laddertoets blijkt dat in juli 2016, in gemeenten Soest en Amersfoort, geen woningen in centrum-dorpse of landelijke woonmilieus waren vastgelegd in harde plannen. En dat er voor de gemeenten Baarn en Zeist nog geen kwalitatieve onderverdeling bekend was voor de harde plancapaciteit. Uit de update die in november 2017 is uitgevoerd, blijkt dat er in de gemeente Soest in de tussentijd plannen voor woningen in centrum-dorpse en landelijke woonmilieus hard zijn geworden. Ook is in de update nader inzicht verschaft in de kwalitatieve onderverdeling van de harde plancapaciteit in Baarn en Zeist. De update bevestigt het beeld uit de Laddertoets, dat het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen de marktregio.

Uit de Laddertoets uit 2016 is gebleken dat er drie potentiële alternatieve locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) beschikbaar waren, te weten: de Weideweg en Zeister Warande in Zeist en de Hogewegzone in Amersfoort. In de Laddertoets is, op basis van ruimtelijk relevante argumenten, aangetoond dat deze drie potentiële locaties redelijkerwijs niet beschikbaar waren of niet geschikt te maken waren voor realisatie van het beoogde programma van de Oude Tempel. Uit de update van de Laddertoets, is bovendien gebleken dat voor deze eerder benoemde locaties inmiddels vastgestelde (harde) woningbouwplannen gelden. Daarmee vormen deze locaties geen mogelijke alternatieven meer voor plan de Oude Tempel. Deze drie plannen zijn in de update meegenomen in de behoeftetoets (als aanbod).

Ook zijn nieuwe mogelijke alternatieve locaties binnen BSG aangedragen. Het gaat dan om de locaties Willem Arntsz Hoeve in Den Dolder en Kamp Zeist in Zeist/Soesterberg. In de update van de Laddertoets is gemotiveerd dat beide potentiële alternatieve locaties niet redelijkerwijs beschikbaar, of niet geschikt te maken zijn voor realisatie van het beoogde programma (zie 'Update Ladder Oude Tempel').

b) De indiener heeft bezwaren tegen de ontsluitingsroute

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'woongebied-Oude Tempel' is onder andere 'wegen en paden'. Hierdoor is het mogelijk dat in de directe nabijheid van het perceel van de indiener ontsluitingswegen worden aangelegd. De indiener heeft begrepen dat het de bedoeling is dat er een ontsluitingsroute voor wandelaars en fietsers nabij zijn perceel wordt aangelegd. De indiener verwacht hiervan overlast en voorziet een verkeersonveilige situatie. De voorgenomen ontsluitingsroute loopt namelijk in een hoek van 45 graden naar het huis van de indiener. Er is een beter alternatief beschikbaar. Als de ontsluitingsroute verlegd zou worden naar de Korndorfferlaan komen op de Korndorfferlaan drie ontsluitingsroutes uit. Hiervan zal geen enkele omwonende last hebben. De indiener ziet dan ook graag dat de voorgenomen ontsluitingsroute wordt verplaatst. Wat betreft het ontwerpbestemmingsplan houdt dit in dat de indiener graag ziet dat in de buurt van zijn perceel wordt opgenomen dat er geen wegen en paden aangelegd mogen worden. Het gaat om het rode vak in onderstaande afbeelding.



Figuur 4: gebied waar geen paden en wegen worden aangelegd

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 2.b.

c) Er staat niet vast dat er een strook struweel aan de achterzijde van de woningen komt

In paragraaf 3.2.4 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat aan de achterzijde van de kavels, grenzend aan de Korndorfferlaan, een strook struweel intact wordt gelaten. Dit komt niet terug in de regels of de kaart die bij het bestemmingsplan horen. De indiener heeft dit ook aangegeven in zijn inspraakreactie. In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' wordt aangegeven dat de strook struweel veilig gesteld wordt door het opstellen van

kavelpaspoorten. Door het bestemmingsplan wordt de strook struweel hiermee echter op geen enkele wijze gewaarborgd. Als de kavelpaspoorten niet, of niet op de juiste wijze, worden opgesteld, of niet worden nageleefd, kan door middel van het bestemmingsplan dan waarschijnlijk niet afgedwongen worden dat de strook struweel intact gelaten moet worden. Om zeker te stellen dat de strook struweel intact wordt gelaten, is het noodzakelijk dat dit opgenomen wordt in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

De indiener ziet graag dat opgenomen wordt dat aan de Apollokant een strook struweel van minimaal 50 meter breed moet bestaan.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 1.

d) Er staat niet vast dat vak 2 een waardevol bosvak wordt

Er wordt in paragraaf 5.4.4.2 gesproken over bosvak 2. Dat zou een waardevol vak zijn. Dit zou bijvoorbeeld voor recreatie moeten worden gebruikt. In het ontwerpbestemmingsplan is een strook van 4 meter bestemd als 'natuur'. Dit is een zeer smalle strook. Om echt recht te doen aan het waardevolle vak zou de strook 'natuur' veel breder moeten worden. De indiener stelt een breedte van minimaal 50 meter voor.

Reactie gemeente:

Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundigplan voor Oude Tempel heeft deze (globale) bomeninventarisatie als uitgangspunt gediend. Op een aantal punten zijn verschillende belangen afgewogen. Bosvak 2 grenst aan de Korndorfferlaan. Behoud van de Korndorfferlaan als voormalige sortie is een voorwaarde geweest. Deze sortie bestond van oorsprong uit een laan met pad en aan weerszijde een wal met aanplant. Van deze structuur is momenteel weinig meer over. Deze voormalige sortie valt binnen de bestemming 'Natuur' van de bestemmingsplannen 'Oude Tempel' en 'Soesterberg'. In totaal is hiervoor een zone van 32 meter beschikbaar, waarvan 4 meter in het bestemmingsplan Oude Tempel. Om deze laan zijn karakter als sortie weer terug te geven, wordt de laan hersteld / gereconstrueerd, waarbij de 4 meter strook met bestemming natuur onderdeel is van de sortie. Het belang van behoud / herstel van de sortie is groter dan het behoud van het totale bosvak 2, waardoor niet het gehele bosvak 2 behouden blijft.

Zie ook reactie gemeente onder zienswijze 1.

e) De indiener vraagt om de zienswijze gegrond te verklaren

Hierbij verzoekt de indiener ten eerste om het plan niet door te laten gaan nu niet aangetoond is dat er voldoende vraag is. Indien u hieraan niet tegemoetkomt verzoek ik u om de plannen te verplaatsen naar een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Voor zover ook hieraan niet wordt tegemoet gekomen, verzoekt de indiener om de overige voorgestelde wijzigingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft aangetoond dat er voldoende vraag is naar woningen in Soesterberg. Er zal dan ook niet gezocht worden naar een alternatieve locatie.

Tenslotte is het gebied Oude Tempel onderdeel van het project Hart van de Heuvelrug. Dit project is een samenwerking tussen 17 partijen (waaronder de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 (rode en groene) projecten

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Oude Tempel

realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbetert. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. In deze overeenkomst is de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel, als onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug (zie hiervoor figuur 5) opgenomen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken.

Het bestemmingsplan Oude Tempel geeft uitvoering aan de gemaakte afspraken uit het project Hart van de Heuvelrug. De gemeente ziet toe op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig duurzame en groene wijk die goed past bij het dorp Soesterberg.



Figuur 5: regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Naar aanleiding van onderdeel a. wordt in de plantoelichting paragraaf 5.8 aangepast. De ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 15 van de plantoelichting) wordt vervangen voor 'Update Laddertoets Oude Tempel'.

Naar aanleiding van onderdelen c. en d. wordt op de verbeelding een zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Naar aanleiding van de onderdelen b. en e. wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

4.	a) Planproces Zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan Oude Tempel is aangegeven, maakt de ontwikkeling zoals deze voor het plangebied wordt voorgestaan, te weten de bouw van maximaal 300 woningen, deel uit het programma 'Hart van de Heuvelrug'. In het kader van dat programma is er al eerder voor het plangebied een bestemmingsplan door de gemeenteraad van de gemeente Soest vastgesteld, te weten: 'Hart voor Groen (Soest, 2005)'. Daarin was toen voor de ontwikkeling van woningbouw in het betreffende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Apollo-Noord voor de bouw (van maximaal 500) woningen opgenomen. Tegen het zogenaamde goedkeuringsbesluit van GS m.b.t. dat bestemmingsplan, waarin meerdere gebiedsdelen waren opgenomen die deel uitmaakten van het programma 'Hart van de Heuvelrug', heeft het IVN-De Bilt e.o. indertijd tot aan de Raad van State geprocedeerd. Bij uitspraak van 11 juli 2017 is toen door de Raad van State aan o.a. de wijzigingsbevoegdheid zoals deze voor het gebiedsdeel waar het plangebied is gelegen goedkeuring onthouden. Dat op zowel cultuurhistorische, als ook ecologische gronden (zie in deze ook de betreffende: 'Uitspraak Raad van State, d.d. 11 juli 2007'). Thans zijn de plannen om het gebied van Apollo-Noord toch te bebouwen kennelijk wederom opgepakt, dat ook op basis van de nieuwe: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug 2015-2025'. Met de bouw van een woningen op de locatie van het Kontakt der Kontinenten is inmiddels met de kap van het bos dat daar aanwezig was een start gemaakt en na de aankoop van de terreinen van de Open Ankh zet de gemeente nu kennelijk ook vaart achter de bebouwing van het landgoed van de 'Oude Tempel'. Dat mede op basis van een stedenbouwkundige kader 'Wonen in Weelde', dat eerder in 2014 al door de gemeente is vastgesteld. Mede n.a.v. de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is het plan op verzoek van de gemeente kort met een vertegenwoordiger van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: de Stichting) besproken, waarbij door haar ook haar kanttekeningen t.o.v. voorliggende stedenbouwkundige ontwikkeling naar voren zijn gebracht. In het kader van het zogenaamde 'Vooroverleg Art. 3.1.1. Bro is vervolgens door de Stichting bij schrijven van 03 januari 2017 een uitgebreide inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. In de 'Nota van Inspraak en vooroverleg' zijn de op het voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte reacties door de gemeente van een reactie voorzien, waarbij bepaalde inspraakreacties tot een aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. De Stichting is daarbij de gemeente er met name erkentelijk voor dat zij alsnog aan de strook zoals deze langs de Korndorfferlaan voorkomt de bestemming: 'Natuur' heeft gegeven en dat zo de hier voorkomende sortie (inclusief wal met (oude) eiken) kan worden behouden en waar mogelijk hersteld. Verder is besloten, mede n.a.v. vele inspraakreacties van de bewoners van de Oude Tempellaan, tenminste als de Stichting dat goed interpreteert, om een strook van 4 meter langs de Oude Tempellaan, inclusief de daar voorkomende bomen, vrij van bebouwing te houden. Een en ander heeft dan wel tot gevolg dat een appartementencomplex zoals dat aldaar ter hoogte van de kruising van de Oude Tempellaan met de Kamerlingh Onneslaan was geprojecteerd naar een plek ergens midden op het landgoed is verplaatst. Tegelijkertijd is daarbij ook de maximale hoogte van het gebouw van 13 meter naar 15 meter verhoogd teneinde het gebouw te laten onderscheiden van de aangrenzende laagbouw.
----	---

Ook is besloten alsnog aan een strook van 2-4 m in het noordelijke gedeelte van het plangebied de bestemming 'Natuur' te geven, dat mede n.a.v. de inspraakreactie van de provincie Utrecht, aangezien dat gedeelte deel uitmaakt van het NNN. Mede n.a.v. die aanpassing is in overleg met de provincie besloten dat er dan geen 'Nee, tenzij-toets' zoals deze voor het NNN van toepassing is meer behoeft te worden uitgevoerd m.b.t. de gegeven planontwikkeling. Gezien de met de gehele ontwikkeling gepaard gaande aantasting van aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie heeft de Stichting toch besloten alsnog ook een zienswijze op voorliggende 'Ontwerpbestemmingsplan' in te dienen, waarbij zij mede op de dienaangaande door de gemeente gegeven reactie(s) op de door de Stichting gegeven inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan zal ingaan.

Reactie gemeente:

Bovenstaande wordt voor kennisgeving aangenomen.

b) Algemeen

Zoals ook in de plantoelichting aangegeven maakt de woningbouwontwikkeling zoals deze in het plangebied is voorzien deel uit van het programma 'Hart van de Heuvelrug'. Met name over de rode ontwikkelingen die deel uitmaken van dat programma is de Stichting altijd zeer kritisch geweest, ook al aangezien daartoe indertijd is besloten zonder dat eerst de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie die daarmee in het geding zouden komen in beeld waren gebracht.

Uiteraard is de Stichting er positief over dat met dat programma door de aanleg van een tweetal robuuste corridors (inclusief ecoducten) het zuidelijke en het noordelijke gedeelte van de (Utrechtse) Heuvelrug in (landschaps)ecologische zin weer met elkaar worden verbonden, maar dat daarvoor dan (zeer) waardevolle natuurgebieden, met ook een relatief groot aantal beschermde soorten (denk aan o.a. voormalige heide Richelleweg, het bosgebied van het Kontakt der Continenten en nu dus ook dat van de Open Ankh), die allen dus tot voor kort deel uitmaakten van de EHS worden opgeofferd, daar staat de Stichting dus veel kritischer tegenover.

Duidelijk zal dan ook zijn, zeker als we de natuuronderzoeken bezien die voor onderhavige plangebied hebben plaatsgevonden en waaruit naar voren komt dat er ook hier wel degelijk waardevolle natuur met ook beschermde soorten voorkomt, dat de Stichting nog steeds ongelukkig is dat ook in het plangebied van de Open Ankh in de bouw van een relatief groot aantal woningen is voorzien. Voor zover wordt besloten dat de woningbouw vanuit gegeven wettelijke kaders toch aanvaardbaar moet worden geacht, zou in ieder geval met aanwezige waarden, dus zowel ecologische waarden, als ook cultuurhistorische waarden nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden (vergelijk ook 'Natuurinclusief (en cultuurhistorisch) ontwerpen/werken' uit de 'Natuurvisie 'Plus op het Natuurbeleid 2.0' (Provincie Utrecht, 2016)'), hetgeen o.i. in voorliggende plan in onvoldoende mate het geval is.

Natuurlijk men wil in het plan van een hoge ambitie uitgaan, zowel t.a.v. het groen, althans wat daarvan gezien de relatief hoge dichtheid aan woningen die men hier wil realiseren nog resteert, als ook t.a.v. duurzaamheid, waarbij het de ambitie is om tot een gasloze wijk te komen. Maar wat betreft die kwaliteiten wordt allereerst uitgegaan van zeer globale bestemmingen, die ruimte bieden aan tal van ontwikkelingen, zowel binnen de gegeven woonbestemming en feitelijk ook de bestemming: 'Groen - Wijkgroen'. Weliswaar wordt dienaangaande nog een beeldkwaliteitsplan in het vooruitzicht gesteld, evenals m.b.t. het behoud van de individuele bomen een zogenaamde Boomeffectrapportage

(B.E.A.), maar als deze niet op een of andere wijze worden verankerd in de planregeling bieden deze dus op het gebied van rechtszekerheid geen enkele waarborg.
Meer in het bijzonder had men dus ook met de nieuwe Omgevingswet op komst, zeker aangezien de gemeente de status van experimenteergemeente heeft, althans dat heeft de Stichting zo begrepen, hier als er dan toch wordt gebouwd om nu eens een keer niet te kiezen voor een traditioneel bestemmingsplan, maar juist voor een meer integraal plan, waarbij de ambities voor natuur en ook het milieu/duurzaamheid vanaf het begin in de planregeling waren geïntegreerd. Dat dus ook gezien de toch hoge ambities die men in die zin met het plan beoogd, althans overeenkomstig hetgeen daartoe in de Toelichting wordt aangegeven. Inmiddels zijn om dit te realiseren ook diverse 'tools' voorhanden, zoals o.a. door bij te onderscheiden deelgebieden uit te gaan van zogenaamde (milieu)kwaliteitsprofielen (zie in deze ook de: 'Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling - Vernieuwd instrumentarium leefbaarheid/duurzaamheid in ruimtelijke plannen (provincie Utrecht, 2015)' en in zekere zin ook: 'Borging kernkwaliteiten Utrechtse landschappen - Voorbeeldenboek (Provincie Utrecht, 2013)' en bijbehorende Kwaliteitsgidsen landschappen en dan natuurlijk in het bijzonder het: 'Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug (Provincie Utrecht, 2011)').

Reactie gemeente:

Het is fijn om te lezen dat de Stichting positief is over de aanleg van de een tweetal robuuste corridors.

Vanaf de start van planontwikkeling van dit gebied is aandacht geweest voor de natuur en de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Echter voorop staat dat hier een rode ontwikkeling gaat plaatsvinden in het kader van het plan 'Hart van de Heuvelrug' waarbij de rood voor groen compensatie (compensatie bos en natuur) reeds heeft plaatsgevonden.

De waardevolle bomenstructuren in het plangebied zijn behouden en in het bestemmingsplan juist beschermd door de bestemming 'Groen-wijkgroen'. Deze bomenstructuren zijn bijvoorbeeld belangrijke foerageerroutes voor enkele vleermuissoorten. Verder wordt de Korndorfferlaan met bestemming Natuur hersteld als sortie. Zowel de Korndorfferlaan als de oude bomenlanen in het plangebied hebben een cultuurhistorische waarde. Ook waardevolle individuele bomen zijn in kaart gebracht en worden daar waar mogelijk ingepast bij de verdere uitwerking. Onder meer in zogenaamde kavelpaspoorten voor de vrije kavels worden behoudenswaardige bomen opgenomen. Verder ambities ten aanzien van natuur worden opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Daarmee wordt verder gewerkt aan het 'natuur-inclusief' (bijvoorbeeld nestgelegenheid voor huismussen en vleermuizen en groen geschikt voor bijen) bouwen van deze wijk.

c) Stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 3)

Hierbij wordt feitelijk verwezen naar het stedenbouwkundige kader: 'Wonen in weelde', inclusief bijbehorende maquette, zoals dat/deze kennelijk eerder door de gemeenteraad als ontwikkelingskader voor het gebied in 2014 is vastgesteld. Duidelijk is dat men binnen het gegeven raamwerk van lanen de bouw van maximaal 300 woningen binnen verschillende 'woonsferen' mogelijk wil maken, ook afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden die een bepaalde plek biedt (zie in deze ook de afbeelding: 'Woonsferen').

Hierbij tekent de Stichting aan, voor zover de ontwikkeling in ruimtelijke zin dan aanvaardbaar moeten worden geacht (zie ook hierna onder het Hoofdstuk 2.2.3: 'Resultaten onderzoek'), dat zij het op zich waardeert dat in de planopzet eerst is gekeken welke waarden of zo men wil kwaliteiten behoudenswaardig zijn en vervolgens heeft gekeken hoe op basis van die kwaliteiten een plan kan worden ontwikkeld dat met die kwaliteiten rekening houdt, waardoor deze ook

wat betreft de te realiseren ruimtelijke kwaliteiten van een toegevoegde waarde zijn. Daarbij heeft men er kennelijk op basis van het onderzoek dat dienaangaande is uitgevoerd (zie in deze met name het rapport: 'Plangebied Apollo-Noord te Soesterberg - Archeologisch en Cultuurhistorisch bureauonderzoek (BAAC, 2008)'), ook al aangezien het gebied als 'Beschermd Dorpsgezicht' is aangewezen, er voor gekozen alleen de waardevolle lanen als raamwerk te behouden.

Hoe mooi dat op het eerste gezicht ook lijkt, ook de bossen die binnen dat gegeven raamwerk van lanen voorkomen moeten o.i. in cultuurhistorisch opzicht wel degelijk ook waardevol worden geacht, aangezien ook deze feitelijk een integraal deel uitmaken van de roedenverkaveling van de 'Wegh der Wegen' (zie in deze ook de website www.weghderweegen.nl).

Daarnaast kennen de betreffende bosgedeelten ook in ecologisch opzicht wel degelijk zeer hoge waarden, o.a. vanwege het relatief hoge aantal beschermde soorten zoals deze hier op basis van de diverse in die zin uitgevoerde natuuronderzoeken naar voren komt.

In ieder geval valt het hierbij op dat men dan weliswaar uitvoerig ingaat op het beoogde stedenbouwkundige kader, zoals dat uit 'Wonen in weelde' voorkomt en ook de ruimtelijke groene kwaliteiten die men op basis daarvan in het plangebied wil realiseren, maar als we dan vervolgens de Planregeling en ook de Verbeelding bezien, die feitelijk beide heel globaal/flexibel zijn, dan wil men daarmee kennelijk niet tot nauwelijks de gegeven ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting sturen zoals deze uit het 'Stedenbouwkundig kader' naar voren komt.

Weliswaar wil men dan kennelijk nog een beeldkwaliteitsplan opstellen, evenals een kwaliteitsteam in het leven roepen dat aanvullende eisen kan stellen teneinde bepaalde kwaliteiten te waarborgen (vergelijk ook planontwikkeling van de nieuwe wijk het Kerckebosch in Zeist), maar als een en ander in het voorliggende bestemmingsplan uiteindelijk niet ook op verbeelding en in de planregels is verankerd kan daartoe feitelijk geen enkele rechtszekerheid worden geboden. Zeker niet binnen de globale bestemmingen: 'Woongebied - Oude Tempel' en ook 'Groen - Wijkgroen', binnen welke bestemmingen dus tal van ruimtelijke mogelijkheden worden geboden.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 1.

d) Beleidskaders (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk wordt dan op die beleidskaders ingegaan die voor de toetsing van de plannen relevant moeten worden geacht, zowel die op rijks-, provinciaal-, regionaal-, als lokaal niveau.

In het algemeen worden hierbij alle kaders die o.i. relevant moeten worden geacht aan de orde gesteld. Het enig kader dat wordt gemist is eigenlijk het: 'LOP Eemland', waarin o.a. ook bijzondere aandacht aan de roedenverkaveling van de Amersfoortsestraat (N-237) wordt gegeven. In haar reactie op de dienaangaande eerder door de Stichting gegeven inspraakreactie wordt door de gemeente aangegeven dat aan dit plan alsnog in het: 'Ontwerpbestemmingsplan' aandacht zal worden gegeven, maar heeft de Stichting dat plan daarin niet kunnen terugvinden.

Verder is het Stichting opgevallen dat niet alle gemeentelijke beleidskaders waaraan in de Toelichting wordt gerefereerd op de gemeentelijke website kunnen worden teruggevonden, zoals o.a. het gemeentelijke groenstructuurplan: 'Staalkaart in het groen' en ook 'De groene kernkwaliteit van Soest 2014', zodat een toetsing aan de daarin gegeven

kaders moeilijk, zo niet onmogelijk is. Door de gemeente wordt dienaangaande in de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg' aangegeven dat de gemeente die beleidsplannen niet meer op haar website publiceert en dat je deze plannen kunt opvragen, vermoedelijk tegen hoge kosten, maar als je als gemeente een goede service aan de burgers en belangenorganisaties wil bieden, zou ze een dergelijk uitgangspunt toch moeten heroverwegen.

Reactie gemeente:

*De onderstaande tekst wordt voor het **LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP) Eemland** opgenomen in de plantoelichting:*

LOP Eemland 2005-2015

Het gebied Oude Tempel is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug en bestaat uit een samenhangend bosgebied, deels omringd door stedelijke gebieden, waarbij het reliëf van de stuwwallen voor een extra dimensie zorgt. Het gebied is zowel waardevol vanwege haar aardkundige, cultuurhistorische, ecologische als landschappelijke kwaliteiten. Er is de loop de tijd dan ook een waardevol ensemble (samenspel) ontstaan, waarbij natuur en recreatie een belangrijke rol spelen. Het ensemble bestaat uit de ruimtelijke componenten bos, heide en stuifzanden, afgewisseld door landgoederen en open agrarische gronden.

Het gebied kent een kenmerkend uitgestrekt systeem van lanen en zichtlijnen.

Belangrijke beleidsdoelstellingen voor het bos- en landgoederenlandschap zijn:

- Hart van de Heuvelrug: ontsnipperen en geleiden bouwopgave;*
- versterken en ontwikkelen ecologische relaties;*
- herstel natuurlijk systeem en*
- geleiden recreatiedruk (gericht op natuurgerichte recreatie en medegebruik).*

Visie: Het landschapsontwikkelingsplan zet vooral in op het herstellen en versterken van de natuurwaarde, het behouden van het evenwichtige 'ensemble' van natuur en recreatie en het ontwikkelen van een goede gebruikszonering voor de diverse functies. Belangrijk is het om het bos- en landgoederenlandschap als een ruimtelijk geheel te zien. De visie onderscheidt de volgende gebieden:

- de bossen en zandverstuivingen (ontwikkelingsruimte landgoederen, actief onderhoud natuurterreinen, laanherstel, omvormen en zonering bossen, transferia en kwaliteitsverbetering verblijfsrecreatie);*
- de voormalige defensie terreinen (behoud en versterken floristische rijkdom, nieuw recreatief-ecologisch netwerk) en*
- de voormalige buitenplaatsenzone langs de Amersfoortsestraat (herstel en behoud lanen, verkaveling en buitens).*

Buitenplaatsenzone langs de Amersfoortsestraat

De Gouden Eeuw (1600-1672) heeft haar reflectie op het landschap in het studiegebied (bos- en landgoederenlandschap rondom Soesterberg) gehad door de aanleg van talloze buitenplaatsen, zowel op de overgang van de stuwwal naar de lagere delen, maar ook op de hogere delen van de stuwwal. Zo werd ondermeer in 1653 de rechte Amersfoortsestraatweg aangelegd met aan weerszijden een vakkenverkaveling voor nieuwe buitenplaatsen. De uitgestrekte heide van de Heuvelrug bood immers ruimte voor grootse ontwerpen in formele stijl. De ontwikkeling van buitenplaatsen gaat tot ver in de 18 eeuw door, ondermeer versterkt door de aanleg van koninklijke jachtbossen rond Soest.

De voormalige buitenplaatsenzone vormde lange tijd een uiterst rationeel systeem te midden van de woeste gronden van de Utrechtse Heuvelrug. De typerende verkaveling is thans nog steeds goed zichtbaar, alleen de invulling is sterk veranderd. Veel oude landhuizen zijn in gebruik genomen als kantoor, nieuwe kantoren zijn ingevoegd en hierbij zorgt de commercie voor de 'beeldkwaliteit'. De

Amersfoortsestraat is uitgegroeid tot een drukke, sterk verbrede provinciale weg, waarlangs een kakofonie aan reclame-uitdrukkingen aan de automobilist voorbijtrekken. De oude lanen van het verkavelingssysteem zijn hierdoor sterk naar de achtergrond gedrukt. Het zit niet in de lijn der verwachtingen dat er een herwaardering kan plaatsvinden tussen het lanensysteem en de provinciale weg. Het is van belang de actuele waarden te behouden en te herstellen en het beeldkwaliteitplan uit te voeren.

*In 2014 is de '**Staalkaart in het Groen**' vervangen voor De groene kernkwaliteit van Soest 2014. In paragraaf 4.5.4 is per abuis 'Staalkaart in het groen' opgenomen. Deze tekst in de paragraaf wordt vervangen voor onderstaande tekst:*

'Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;*
- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen en*
- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.'*

e) Milieu (zie ook hoofdstuk 5.2)

Op basis gegeven geluidsonderzoek (zie ook het rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oude Tempel (Lievense & CSO, 2016)') wordt het duidelijk dat er vanwege het geluid van de A28 er naar verwachting voor een aanzienlijk gedeelte binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, waarbij wel de maximale ontheffingwaarde van 53 dB wordt voldaan. Kennelijk wordt er daarbij wel aan getwijfeld, althans overeenkomstig hetgeen daarover in de Toelichting op het bestemmingsplan naar voren wordt gebracht, of er in het zogenaamde Geluidsregister niet van te hoge verkeersintensiteiten voor de A28 wordt uitgegaan en daardoor de geluidsbelastingen tot 1.5 dB te hoog zouden (kunnen) zijn.

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen kennelijk niet doelmatig zijn, zou dat voor de betreffende woningen een hogere waarde procedure noodzakelijk zijn, zij het dat het daarbij niet mogelijk is om daarbij aan de beleidsregel te voldoen dat dat voor maximaal voor maximaal 25 % van de woningen het geval is (zie in deze ook 'Nota geluidsbeleid (gemeente Soest, 2012)').

In ieder geval heeft het de Stichting in die zin wel verbaasd dat weer wel wat betreft de cumulatieve geluidsbelasting aan de daaraan gestelde wettelijke kaders wordt voldaan, maar dat heeft er ongetwijfeld mee te maken dat daarvoor dan kennelijk de hogere (grens)waarde van 58 dB van kracht is.

Daarbij zij dan wel aangetekend dat wel wordt geconstateerd, dat voor een beperkt aantal woningen die niet binnen de zogenaamde geluidszone van de A28 zijn gelegen, dus waar geen hogere waarde voor behoeft te worden aangevraagd en waar de gecumuleerde geluidsbelasting kennelijk meer dan 53 dB bedraagt, het weliswaar dan vanuit de wet niet noodzakelijk is deze van een aangepaste geluidswering te voorzien met als gevolg dat het binnenniveau van 33 dB daar

mogelijk alsnog wordt overschreden.

Reactie gemeente:

Het college heeft besloten dat, hoewel het niet wettelijk verplicht is, de woningen die buiten de zone van de A28 liggen, maar desondanks een geluidbelasting ondervinden die de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt, op dezelfde wijze zullen worden behandeld als de woningen die wel binnen de geluidzone van de A28 liggen. Het binnenniveau mag niet hoger zijn dan 33 dB.

f) Natuur (zie ook hoofdstuk 5.4) - EHS

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven maakte de beide gebieden van het Kontakt der Continenten en ook de Oude Tempel vroeger een integraal deel uit van de EHS, thans NNN. Thans is het gebied alwaar nu de woningbouw is voorzien door de provincie op basis van een zogenaamde 'Streekplanuitwerking Hart van de Heuvelrug I (Provincie Utrecht, 2005)' alsnog binnen de rode contour gebracht, waarbij de EHS er op die plek vanaf is gehaald.

Wel heeft de gemeente aangezien een strook binnen het plangebied van 2-4 m nog steeds binnen de EHS viel kennelijk besloten daaraan nu alsnog de bestemming: 'Natuur' te geven, hetgeen dan met zich mee zou brengen dat er geen 'Nee, tenzij-toets' zoals deze voor de EHS overeenkomstig de PRS/PRV 2013 - 2028 (Herijking 2016) van kracht is (zie in deze ook de PRV - Herijking 2016, Art. 2.4: 'Natuurnetwerk Nederland') meer zou behoeven te worden uitgevoerd. Voor zover een dergelijke conclusie al juist is, hetgeen dus door de Stichting zoals hierna nog aan de orde zal worden gesteld wordt betwist, is het in ieder geval wel zo dat overeenkomstig de PRS/PRV 2013-2028 (Herijking 2016) wel (nog steeds) aan de gemeenten bij bepaalde ontwikkelingen wordt gevraagd nadrukkelijk rekening te houden met eventuele effecten op de EHS (zie in deze ook de PRS, Hoofdstuk 5.4.1: 'Gebiedsbescherming Natuurnetwerk Nederland').

Nu ligt nog steeds het noordelijke gedeelte van het landgoed Oude Tempel binnen de EHS, dus zou met de effecten van de in het plangebied voorziene stedenbouwkundige ontwikkeling op die EHS dus hoe dan ook wel degelijk rekening moeten worden gehouden. Bezien we binnen dat kader dan de diverse natuurtoetsen die zijn uitgevoerd, dus de: 'Natuurtoets Oude Tempel 2012 (Bureau Limes divergens-Natuurbalans, 2012)' en ook de meer recente actualisaties daarvan, zoals: 'Strikt beschermde soorten in de Oude tempel - Onderzoekresultaten (Bureau Viridis, 2016)' en met name ook: 'Natuurtoets Wet Natuurbescherming Oude Tempel (Bureau Viridis, 2017)', als ook: 'Stikstofdepositieonderzoek Oude Tempel (Lievense & CSO, 2016)', dan beperken deze zich feitelijk tot de beschermde soorten, evenals mogelijke effecten van uitstoot stikstof op in de (wijde) omgeving gelegen Natura 2000 gebieden, maar gaat men eigenlijk op geen enkele wijze in op mogelijke effecten op de EHS. Dat terwijl het op basis gegeven soortenonderzoeken duidelijk zal zijn, dat de biotopen alwaar betreffende (beschermde) soorten thans binnen het plangebied voorkomen gewoon direct doorlopen in het direct aangrenzende gebied dat wel deel uitmaakt van de EHS. En dat in die zin van de beoogde ontwikkeling er dus wel degelijk zowel ook een effect op de EHS zal uitgaan, zij het niet direct dan wel indirect. Zo kan o.a. de aanleg van de nieuwe noordelijke ontsluitingsweg er zomaar toe leiden dat de hazelwormen die er thans aan weerszijden voorkomen kunnen worden doodgereden, met dus gevolgen voor populatie die hier voorkomt, ook binnen de EHS, etc.. In die zin zou het o.i. goed zijn als de effecten van de gegeven planontwikkeling op de EHS alsnog wel in beeld worden gebracht.

Wat betreft die effecten op de EHS, thans NNN, zal het dan duidelijk zijn, met name ook op basis van het rapport:

'Natuurtoets Wet natuurbescherming Oude Tempel (Bureau Viridis, 2017)'), dat door de gegeven ontwikkeling in ieder geval het plangebied voor de hazelworm, de das en ook de buizerd een ongeschikt leefgebied zal worden en gezien de betekenis van het plangebied voor het voortbestaan van betreffende soorten, ook in relatie tot het gebied dat ten noorden van het plangebied voorkomt en dat dus wel deel uitmaakt van de EHS, zal met de gegeven ontwikkeling dus wel degelijk sprake zijn van een significante aantasting van de EHS. Bij de toetsing aan het: 'Nee, tenzij-beginsel' zoals dat voor de EHS van kracht is, zal namelijk niet alleen naar de aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteiten dienen te worden gekeken, evenals naar de effecten op de robuustheid en aaneengeslotenheid én ook aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes), maar dus óók naar de aanwezigheid van bijzondere soorten (zie in deze ook de: 'PRV (Herijking 2016)', Art. 2.4. Natuur Netwerk Nederland' en dan in het bijzonder de toelichting daarop). En aangezien dus bepaalde van de er thans voorkomende bijzondere soorten door de voorgenomen ontwikkelingen niet langer in het gebied kunnen worden gehandhaafd, zal er in die zin dus wel degelijk van een significante aantasting van de EHS sprake zijn.

Meer in het bijzonder wordt in de Toelichting in die zin aangegeven, dat compensatie van het verlies aan natuurwaarden reeds in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' heeft plaatsgevonden, maar als wij de balans voor Soest zien en ook voor het programma van Hart van de Heuvelrug als geheel is deze op dit moment nog steeds negatief, ook al aangezien een positieve balans uiteindelijk afhankelijk zal zijn of het Kamp van Zeist (met een oppervlakte van 18.8 ha) ooit aan de natuur zal worden teruggegeven (zie in deze ook de: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug 2015', Bijlage 3: 'Rood-groen balans'). Dat is evenwel thans nog steeds in grote mate onzeker, ook gezien de activiteiten die daar plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Aangezien de strook grond (van 2 tot 4 meter aan de noordkant van het plangebied) de bestemming 'Natuur' heeft gekregen heeft het bevoegd gezag, in deze de provincie Utrecht, bepaald dat er geen 'Nee tenzij-toets' behoeft te worden uitgevoerd.

Wat betreft de externe werking op de EHS worden das, hazelworm en buizerd genoemd als soorten die negatieve effecten van de ingreep ondervinden echter:

- *de das wordt verplaatst en is dus niet meer aanwezig en ondervindt dus geen negatieve effecten;*
- *de hazelworm wordt verplaatst en is dus niet meer aanwezig en ondervindt dus geen negatieve effecten en*
- *de buizerd is een onregelmatige broedvogel en heeft in 2017 niet gebroed. Concreet zijn er dan ook geen negatieve effecten op de buizerd.*

Er is dan geen sprake van externe werking op soorten noch op de andere wezenlijke waarden en kenmerken. Dit standpunt wordt gedeeld door de Provincie Utrecht die heeft laten weten dat een 'Nee, Tenzij'-toets niet noodzakelijk is.

g) Beschermde soorten

Dan de uitgevoerde 'Natuurtoetsen' naar beschermde soorten, althans overeenkomstig de Flora- faunawet, die inmiddels trouwens is opgenomen in de Wet Natuurbescherming, die vanaf 1 januari 2017 van kracht is geworden. Uit die Natuurtoetsen komt naar voren, zowel uit de toets zoals deze in 2012 is uitgevoerd, als ook die uit 2016 en 2017, dat er een relatief groot aantal beschermde soorten binnen het plangebied voorkomt. Behalve diverse vleermuissoorten gaat het dan om met name de hazelworm, de das en mogelijk de eekhoorn, ook al zijn van de laatste soort dan geen nesten gevonden, evenals wat betreft vogels met jaarrond beschermde nesten, o.a. de buizerd.

Zoals ook uit de Toelichting naar voren komt, evenals de daartoe bijgevoegde bijlage is dus inmiddels door Bureau Viridis ook een Mitigatieplan opgesteld, althans maakt dat deel uit van het rapport: 'Natuurtoets Wet Natuurbescherming Oude Tempel (Bureau Viridis, 2017)'. In dat Mitigatieplan wordt dan bijzondere aandacht gegeven aan de binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten, zoals dus de diverse vleermuissoorten, de das, de hazelworm en de buizerd (zie in deze ook het rapport 'Natuurtoets Wet Natuurbescherming Oude Tempel (Bureau Viridis, 2017)' en dan in het bijzonder het betreffende hoofdstuk 7: 'Mitigerende maatregelen'). Het mitigatieplan zal dan worden gebruikt voor de aanvraag van de voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijke ontheffing.

Reactie gemeente:

Bovenstaande zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

h) Vleermuizen

Binnen het plangebied komen diverse vleermuissoorten voor, waarvoor om negatieve effecten te voorkomen, een relatief groot aan mitigerende maatregelen worden voorgesteld. Per soort wordt dan aangegeven, mede in relatie tot functie die het gebied voor de betreffende soort heeft, hoe de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' kan worden gewaarborgd.

Nu is het ongetwijfeld zo dat bepaalde mitigerende maatregelen effectief kunnen zijn, maar de Stichting is toch de mening toegedaan, met name door het verdwijnen van de bosbiotopen, dat het gebied voor een aantal aan bos/bomen of in ieder geval wat betreft hun verblijfplaatsen aan boomholten gebonden soorten, zoals dus o.a. grootoorvleermuis, de rosse vleermuis en ook de ruige dwergvleermuis, minder functioneel zal zijn. Dus dat er van de gegeven ontwikkeling in ieder geval voor de betreffende soorten wel degelijk een negatief effect zal zijn.

Reactie gemeente:

In de zienswijze worden de negatieve effecten op grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis genoemd.

De gewone grootoorvleermuis komt inderdaad foeragerend in het plangebied voor, maar vooral ook op het ten noorden van het plangebied gelegen landgoed de Open Ankh. Daar ook bevindt zich de verblijfplaats van deze vleermuis. Op het landgoed de Open Ankh staat nu een landhuis. Het terrein is recent onder de Natuurschoonwet gerangschikt waardoor behoud van het landgoed voor vele jaren is gegarandeerd en waardoor geschikt foerageergebied in de directe omgeving behouden blijft. De grootoorvleermuis foerageert ook nu al veel op het landgoed de Open Ankh en kan dat ook na de herinrichting van het landgoed blijven doen maar ook in de donkere gedeelten van het plangebied.

De ruige dwergvleermuis is een trekkende vleermuis. De soort komt zowel in bosgebied als in bebouwd gebied voor en behoort met de gewone dwergvleermuis tot de meest algemene vleermuizen van ons land. Na herinrichting van het plangebied is dat even geschikt als foerageergebied als het nu is.

Van de rosse vleermuis is een paarplaats vast gesteld in een beukenlaan in het noordelijk deel van het landgoed. De beukenlaan waar deze bomen onderdeel van maken wordt bij de herinrichting gehandhaafd en wordt onderdeel van een bredere, oost-west lopende parkachtige structuur. Indien er al verlichting aangebracht wordt zal deze moeten bestaan uit aangepaste, vleermuisvriendelijke verlichting. De rosse vleermuis foerageert niet in het plangebied maar zeer waarschijnlijk boven de Eempolders of zelfs in Flevoland.

i) Das

Dat geldt natuurlijk in nog sterkere mate voor de das. Aangezien t.b.v. de beoogde ontwikkeling in ieder geval de er

voorkomende dassenburcht dient te verdwijnen, die in ieder geval wordt bewoond door twee volwassen dieren en twee jongere dieren, evenals ook een groot gedeelte van het primaire leefgebied, is kennelijk besloten de aanwezige dassenfamilie in overleg met de Stichting Utrechts Landschap te verplaatsen naar het landgoed Beukenbergen, alwaar thans nog geen dassen voorkomen. Daar zou dan een kunstburcht worden gemaakt en de dassen tijdelijk binnen een raster worden gehouden teneinde te voorkomen dat ze meteen gaan zwerven.

Met de keuze die zo wordt gemaakt is dus ook meteen duidelijk dat men als het er echt op aankomt hier kennelijk woningbouw laat prefereren boven de aanwezige van beschermde soorten. Dat overigens zonder dat kennelijk een nader onderzoek is gedaan, behalve dan in zeer globale zin, naar de relatie tussen de thans binnen het plangebied voorkomende dassen met die in de omgeving, dus of er genetische verwantschap is met de populaties zoals deze in de omgeving voorkomen, zoals bijvoorbeeld die op de Vliegbasis. Dus naar de ecologische betekenis op populatieniveau van de populatie zoals deze binnen het plangebied voorkomt (zie in deze overigens ook de 'Soortenstandaard voor de Das (RVO, 2012).

Daarnaast is het dus voor de Stichting nog maar de vraag of het landgoed Beukbergen thans wel geschikt is voor een populatie dassen. Op het landgoed zelf komen immers maar beperkte foerageermogelijkheden voor, ook al aangezien dat toch grotendeels uit bos bestaat, zij het dat er zowel rondom het huis op de plaats als ook op de overplaats wel wat weilandjes voorkomen, maar waarvan de laatste (vermoedelijk) in de loop van de tijd wel zijn verschaald. Ook is nog steeds niet de corridor vanuit het landgoed Beukbergen naar de Vliegbasis gerealiseerd, zodat de dassen ook daar niet heen kunnen. Dat dan nog even afgezien van het gegeven dat ook daar de das zich inmiddels al gevestigd heeft.

Met het verplaatsen lijkt men dan wel aan (een bepaalde) zorgplicht te voldoen, maar wat uiteindelijk de ecologisch betekenis zal zijn, met name op het regionale niveau, ook m.b.t. het vereiste dat een gunstige staat van instandhouding dient te worden gewaarborgd, blijft o.i. dan ook vooralsnog onduidelijk.

Reactie gemeente:

In het activiteitenplan, waaraan gerefereerd wordt, staat de uitzetlocatie van de das abusievelijk verkeerd ingetekend. Bedoeld wordt het landgoed Beukbergen en Sterrenberg oostelijk van Oude Tempel. Voor het uitzetten is het landgoed, tezamen met H. Hoogewerf (dassen deskundige UL) onderzocht op de geschiktheid als leefgebied met als uitkomst zeer geschikt. Voor het uitzetten is door Bureau Viridis een Plan van Aanpak geschreven als bijlage bij de ontheffingsaanvraag. Voor de ontheffing Wet natuurbescherming is door de gemeente een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Utrecht. De Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft op 30 oktober 2017 ontheffing in het kader Wet natuurbescherming afgegeven voor het verplaatsen van de dassenfamilie. Onderdeel bij deze ontheffing is een plan van aanpak waarin de voorwaarden staan voor het verplaatsen en de nieuwe uitzetlocatie.

Via ecoduct Sterrenberg kunnen de uitgezette dassen het gebied ten zuiden van de A28 bereiken en via het ecoduct Beukbergen het deel ten noorden van de N237. De gunstige staat van de das komt noch lokaal, noch regionaal en nationaal in gevaar. De dassenpopulatie breidt nog steeds sterk uit.

j) Hazelworm

Hetzelfde kan eigenlijk ook worden gesteld t.a.v. het verplaatsen van de hazelworm naar de locaties van De Stomperd en De Palz. Gezien de verspreiding van de hazelworm in het centrale gedeelte van de Heuvelrug, met ook honderden exemplaren op de Vliegbasis, althans op voor de betreffende soort geschikte biotopen, is het ook hierbij voor de

Stichting de vraag of door die verplaatsing de 'gunstige staat van instandhouding' wel in voldoende mate is gewaarborgd, zeker aangezien toch onvoldoende nader is onderzocht hoe het met de huidige populaties van de hazelworm op de betreffende locaties is gesteld.

Duidelijk is in ieder geval dat men dan ook met het verplaatsen van de aanwezige hazelwormen dan mogelijk wel aan het voorzorgprincipe voldoet, maar kennelijk de bouw van woningen hier laat prefereren boven het handhaven van een populatie van hazelwormen zonder dat dus bekend is wat dit uiteindelijk voor de populaties betekent zoals deze hier voorkomen, zonder dat dus bekend is wat dit uiteindelijk voor de populaties betekent zoals deze hier voorkomen. Iets waarmede dus nog wel rekening was gehouden bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Kontakt der Continenten (zie in deze ook het rapport: 'Aanvullend Natuuronderzoek Apollo-Noord - Inventarisatie van de Hazelworm (Natuurbalans - Limes Divergens, 2011)' en dan met name de daarin gegeven aanbevelingen). Wat betreft de gevolgen op populatieniveau wordt in het rapport van Viridis van maart 2017 dan wel verwezen naar het onderzoek van Van de Grift uit 2004 (zie in deze ook het rapport: 'Corridor Leusderheide (Van de Grift, 2004)'), maar dat rapport is voornamelijk een theoretische studie op basis van LARCH naar de effecten van de aanleg van de ecoducten over de A-28 en de Amersfoortseweg, maar zegt dus weinig over het voorkomen van feitelijke populaties, aangezien daar geen nader specifiek onderzoek is gedaan. Daar komt bij dat nu inmiddels uit diverse gebieden binnen de gemeente Soest en Zeist en dan in het bijzonder op en rond de Vliegbasis hazelwormen zijn weggevangen en verplaatst, zoals o.a. t.b.v. aanleg van de oostelijke en westelijke randweg van Soesterberg-Noord, dus in die zin is het ook de vraag wanneer daarbij op populatieniveau dan bepaalde grenzen zijn en worden bereikt.

Reactie gemeente:

De hazelworm zal zijn gehele leefgebied in het plangebied verliezen. De hazelworm is een moeilijk waar te nemen soort. Er moet zeer gericht naar gezocht worden om de aanwezigheid vast te stellen. Ondanks deze lage trefkans blijken er op de Utrechtse Heuvelrug veel waarnemingen bekend te zijn, zowel dichtbij als veraf van het plangebied. De NDFF geeft aan dat uit een gebied met een straal van circa 5 km rond het plangebied (met daarin veel bebouwing dat een ongeschikt leefgebied is) 368 waarnemingen bekend zijn uit de periode 2012 tot en met 2017. De kleine populatie in het plangebied is onderdeel van een op de Utrechtse Heuvelrug aanwezige grote metapopulatie. Gezien de vele waarnemingen in een relatief klein deel van de gehele Heuvelrug kan de metapopulatie het verlies van het leefgebied in het plangebied goed verdragen. Het figuur hieronder geeft een overzicht van de waarnemingen uit de NDFF in de periode 2012 – 2017 in een straal van circa 5 km. In de rode cirkel: locatie Oude Tempel.



Figuur 6: waarnemingen NDFF

k) Buizerd

Ook voor deze soort zal dus het permanent beschermde nest moeten wijken voor de toekomstige ontwikkeling, ook al heeft de soort daar dan kennelijk in 2017 niet gebroed. Eventueel zal er dan in een kunsthorst worden voorzien, waardoor men kennelijk met kunst en vliegwerk maar probeert aan de eisen die de Wet Natuurbescherming stelt te voldoen, dus zonder de afweging te maken dat het gebied alwaar de beoogde ontwikkeling is voorzien eigenlijk daarvoor te waardevol is en daar dus alsnog vanaf te zien.

Duidelijk is ook dat op basis van het gegeven Mitigatieplan er dus een Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming zal worden aangevraagd. Maar als we dan zien welke ruimtelijke ontwikkelingen er thans in het gebied zijn voorzien, evenals in het aangrenzende gebied van het Kontakt der Continenten, evenals dat toch onbekend is wat de beoogde verplaatsingen van aanwezige beschermde soorten op populatieniveau betekenen, dan is er o.i. feitelijk geen enkele zekerheid is dat daarmee dus ook de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' is gewaarborgd. Aangezien ook het grote openbare belang van de woningbouw op deze plek onvoldoende is aangetoond, waarop onder het hoofdje 'Ladder van duurzame verstedelijking' nog nader zal worden ingegaan, blijf de Stichting zich dus afvragen of het bestemmingsplan vanuit de wettelijke kaders die de Wet Natuurbescherming' daaraan stelt wel kan worden vastgesteld zoals daartoe thans in de Toelichting wordt aangegeven.

Reactie gemeente:

De buizerd is, zoals gezegd een onregelmatige broedvogel die in 2017 niet in Oude Tempel heeft gebroed. De buizerd is de meest voorkomende roofvogel van Nederland. De buizerd is in de periode 1980-2000 met een opmerkelijke opmars bezig geweest. Van een schuwe, zeldzame bosbewoner uit het oosten van het land veranderde deze roofvogel in een alledaagse verschijning in heel Nederland, waarbij de buizerd zich heeft ontpopt als een cultuurvolger. De soort lijkt minder schuw dan vroeger en laat zich niet zo makkelijk meer verjagen door menselijke aanwezigheid. Het aantal buizerds is de laatste decennia sterk toegenomen. Broedden er in 1975 nog 2000-2.500 paren in Nederland, in 2000 was dat aantal toegenomen tot ongeveer 8.000 tot 10.000 paren. Vooral in de periode tussen 1990 en 2005 was sprake van een significante toename (Kennisdocument Buizerd, Bij12, 2017). Gezien de nog steeds stijgende trend wordt de gunstige staat van instandhouding van de buizerd door de ontwikkelingen in het plangebied niet aangetast.

l) Resultaten Bomen-effect-analyse (BEA)

T.b.v. het voorliggende plan heeft men door Copijn reeds in 2011 een bomeneffectanalyse laten uitvoeren (zie ook het rapport: 'Boomtechnische studie (Copijn, 2011)'), hetgeen door de Stichting wordt gewaardeerd. In dat plan worden dan niet alleen de in het gebied waardevolle bomenlanen in kaart gebracht, maar ook waardevolle bosvakken.

Dat dan mede op basis van hetgeen dienaangaande door de voormalige beheerder/tuinbaas naar voren is gebracht. Bezien we dan de gegeven inventarisaties, dan kan de Stichting niets anders dan concluderen dat deze met name boomtechnisch van aard zijn, dus dat daar in (bos)ecologische zin geen enkele conclusie aan kan worden verbonden, hetgeen overigens ook met zoveel woorden in het gegeven rapport wordt aangegeven.

Teneinde tot een ecologische waardering van de betreffende bosvakken te kunnen komen dient namelijk niet alleen naar de ouderdom van bepaalde in een bepaald bosperceel voorkomende bomen te worden gekeken, maar met name ook of de aanwezige soortensamenstelling past bij de ontwikkeling zoals je deze hier van nature zou kunnen verwachten. Voor bossen op voedselarme zandgronden verloopt die bosontwikkeling, of zo men wil successie, van heide

via korstmossen- grove dennenbos en kussentjesmos-grove dennen bos naar eiken-berkenbos (waarvoor juist bepaalde paddenstoelen zeer kenmerkend zijn). Duidelijk is dat men later vanuit productieoverwegingen vaak ook gebruik is gaan maken van zogenaamde meereisend naaldhout, zoals o.a. douglas en larix, maar deze soorten horen hier dus van nature niet thuis.

Verder valt het op dat kennelijk bij de beoordeling van wat waardevol moet worden geacht in het geheel geen rekening is gehouden met eventueel voorkomende beschermde soorten en op welke wijze deze van het gebied maken, vermoedelijk ook aangezien de onderzoeken naar beschermde soorten op een later tijdstip hebben plaatsgevonden. In die zin zou als je van de natuurwaarden van de verschillende bospercelen uitgaat, de Stichting dus naar verwachting op een geheel andere uitbeoordeling komen, dan die daaraan nu in het betreffende rapport wordt gegeven. Waar de Stichting zich dan weer wel in algemene zin kan vinden, althans vanuit wederom boomtechnisch gezichtspunt, is de waardering zoals deze aan diverse (historische) lanen wordt gegeven (zie ook het rapport: 'Boomtechnische studie (Copijn, 2011)', Bijlage 5: 'Kaart waardebeoordeling lanen'). Wat daarbij dan weer wel opvalt dat het de onderzoekers kennelijk is ontgaan dat met name op de oude grondwal langs de Korndorfferlaan ook een aantal (zeer) oude eiken voorkomen. Duidelijk is in ieder geval dat in die zin ook aan de roedenverkaveling van de Korndorfferlaan een hoge waarde dient te worden toegekend, zoals dat in ieder geval weer wel uit het daartoe uitgevoerde cultuurhistorische onderzoek naar voren komt (zie in deze ook het rapport: 'Archeologisch en cultuurhistorische bureauonderzoek plangebied Apollo Noord (BAAC, 2008)'), o.a. fig. op pag. 162. Ook komen binnen het plangebied direct aangrenzend aan de Oude Tempellaan ook nog een aantal oude eiken voor, die eveneens beschermenswaardig zijn, ook al aangezien ook zij vermoedelijk een restant zijn van de sortie die hier vroeger aanwezig was.

Gezien het gestelde zou het dus goed zijn als het uitgevoerde boomtechnische onderzoek dus nog zou worden aangevuld, met name ook t.a.v. welke bomen/boomstructuren/bospercelen als waardevol en dus beschermingswaardig zouden moeten worden aangemerkt, evenals daaruit ook bepaalde conclusies t.a.v. de eventuele verkaveling moeten worden getrokken. Gelukkig lijkt men dus nu, mede op basis van de dienaangaande door de Stichting op het 'Voorontwerp-bestemmingsplan' dienaangaande ingebrachte inspraakreactie, alsnog aan een strook aan de zijde van de Korndorfferlaan wel de bestemming 'Natuur' te willen geven, waarvoor de Stichting de gemeente uiteraard erkentelijk is. Anderzijds komen er in het plangebied dus ook andere gebieden met waardevol bos en ook bomen voor, waarvan men pas op basis van een nog nader in de toekomst uit te voeren BEA wil zien of de er voorkomende waardevolle bomen zijn te behouden, zo mogelijk met kavelpaspoorten. Maar de ervaringen in het Kerckebosch, waar ook met kavelpaspoorten wordt gewerkt, leert toch dat er daarbij, hoe mooi de intentie en de groene beeldkwaliteiten die daaruit voortvloeit ook lijken, van het oorspronkelijk bosmilieu binnen de gegeven woongebieden uiteindelijk maar heel weinig overblijft, dus dat men zich in die zin geen illusies moet koesteren.

Reactie gemeente:

Het is juist dat het bomenonderzoek van 2011 slechts een boomtechnische onderzoek is. Het heeft niet als doel de ecologische of natuurwaarde in beeld te brengen. Op basis van dit onderzoek is onder meer bepaald wat behoudenswaardige bomenstructuren zijn, zodat bij de planontwikkeling hiermee rekening gehouden kon worden door voldoende ruimte te reserveren voor deze bomenstructuren ten einde een optimale situatie voor deze bomen te creëren gericht op het duurzaam behoud van deze structuren. Bij de bosvakken is vooral gelet op belevingswaarde, natuurwaarde en de opbouw van de opstand. De meeste vakken bestaan uit twee of drie boomsoorten

die waarschijnlijk zijn aangeplant en van gelijke leeftijd zijn. Hierdoor is de natuurwaarde niet groot.

Zie ook reactie gemeente onder zienswijze 1.

m) Cultuurhistorie en archeologie

Duidelijk is dat het plangebied in zijn geheel deel uitmaakt van het 'Beschermd dorpsgezicht' van de kern Soesterberg en dat in die zin dus aan de bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden een belangrijk gewicht zou moeten worden toegekend. Bezien we dan de aanwezige cultuurhistorische waarden, dan moet o.a. daarbij toch in eerste instantie, zoals ook het uitgevoerde cultuurhistorische onderzoek naar voren komt (zie het rapport: 'Archeologisch en cultuurhistorische bureauonderzoek plangebied Apollo Noord (BAAC, 2008)') de grondwal en de daarop groeiende (zeer) oude eikenbomen aan de Korndorfferlaan als zeer waardevol worden aangemerkt en dus als behoudenswaardig. Deze maakt immers als sortie deel uit van de bij de Amersfoortseweg behorende roedenverkaveling (zie voor nadere info o.a. ook de website: www.weghderweegen.nl). Mogelijk geldt dat dus ook voor de oude eiken zoals deze in het plangebied aan zijde Oude Tempellaan voorkomen.

Daarnaast moet natuurlijk de in het gebied voorkomende laanbeplanting, zoals deze deel uitmaakt van het landgoed Oude Tempel, beschermenswaardig worden geacht. Gezien het gestelde is de Stichting dus verheugd dat nu ook echt aan een strook ter zijde van de Korndorfferlaan de bestemming: 'Natuur' is gegeven, evenals is aangegeven dat men ook de rij bomen zoals deze thans binnen het plangebied aan de zijde van de Oude Tempellaan voorkomt wil behouden, althans heeft de Stichting dat zo begrepen.

Zoals ook hiervoor al eerder aangegeven moet eigenlijk het gehele landgoed, dat eigenlijk in cultuurhistorische opzicht langs de gehele as van de 'Wegh der weegen' een van de weinige landgoederen is die nog geheel is tact is, dus inclusief de bijbehorende bossen, als behoudens- en dus beschermenswaardig worden geacht.

Reactie gemeente:

Het is fijn om te lezen dat indiener verheugd is over het feit dat een strook ten westen van de Korndorfferlaan de bestemming 'Natuur' heeft gekregen en dat de gemeente de rij bomen langs de Oude Tempellaan wilt behouden. Echter het hele landgoed, inclusief bijbehorende bossen, behouden is niet mogelijk.

Tenslotte is het gebied Oude Tempel onderdeel van het project Hart van de Heuvelrug. Dit project is een samenwerking tussen 17 partijen (waaronder de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbetert.

In deze overeenkomst is de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel, als onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug (zie hiervoor figuur 6) opgenomen. De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het onderzoeksrapport van BAAC (uit 2008) wordt aangegeven waar de 'restanten lanenstructuur' van de lanenstructuur zich

bevinden. Om deze grotendeels te behouden heeft deze lanenstructuur in het bestemming 'Groen - Wijkgroen' gekregen (zie hiervoor ook figuur 5 bij zienswijze 3.e.).



Figuur 7: Restanten lanenstructuur die bestemd zijn als 'Groen - Wijkgroen'

n) Ladder van duurzame verstedelijking

Gezien de omvang van de beoogde woningbouw, namelijk tot maximaal 300 woningen, is een zogenaamde toets aan de: 'Ladder van duurzame verstedelijking' uitgevoerd (zie ook het rapport: 'Laddertoets Oude Tempel (Stec-groep, 2016)'). Daaruit wordt dan geconcludeerd dat daarmee geen strijdigheid zou bestaan. Toch kunnen daarbij o.i. wel degelijk een aantal kritische kanttekeningen worden geplaatst.

Stap 1: Regionale behoefte

Hierbij wordt dan gebruik gemaakt gegevens van Primos, maar bij die gegevens, zo leert de ervaring van de Stichting, wordt bij de berekening van de behoefte niet zozeer uitgegaan van de werkelijke behoefte, dus uitgaande van het zogenaamde migratiesaldo nul, maar daarbij al meteen rekening gehouden met een bepaalde plancapaciteit, waardoor dus o.i. van een sterke overschatting sprake is. Zo blijkt o.a. uit de 'Woonvisie 2008' dat er toen slechts sprake was van een eigen behoefte over de periode van 2007-2015 van 225 woningen en 350 woningen indien ook rekening werd gehouden van de instroom, dus is de vraag waar dan in een keer de hoge aantallen uit het rapport van Stec vandaan komen.

Meer in het bijzonder is er binnen Soest en in het bijzonder in en in de nabijheid van Soesterberg reeds in de bouw van een relatief groot aantal woningen voorzien, zoals op de terreinen van Kontakt der Kontinenten (maximaal 200 woningen), de Vliegbasis (maximaal 440 woningen) en ook op/in het evenemententerrein/dorp Soesterberg, evenals ook o.a. op terrein Sterrenberg (400 woningen), dus dan kan o.i. wel degelijk de vraag worden gesteld, nog even afgezien van de waarden die met gegeven woningbouw in het geding zijn, of in die zin daarmee wordt voorzien in een regionale) behoefte.

Zetten we dan de getallen zoals deze in het betreffende Stec-rapport worden gegeven m.b.t. o.a. de behoefte en ook de aanwezige (harde) plancapaciteit tegenover die getallen die daartoe in het 'PRS/PRV 2013 -2028 (Herijking 2016)' worden gegeven dan valt het meteen op dat er daarbij grote verschillen kunnen worden geconstateerd, in het bijzonder t.a.v. de beschikbare plancapaciteit (zie wat betreft de woningaantallen de betreffende tabellen uit de PRS op de pag. 86 (Amersfoort, Baarn en Soest) en pag. 93 (Zeist)). Dat laatste aangezien in de PRS/PRV op zich geen inzicht wordt gegeven in de behoefte maar wel de aantallen per gemeente binnen de gegeven planperiode te bouwen woningen, dus feitelijk de beschikbare plancapaciteit. Daarbij zij dan aangetekend dat de zo te constateren verschillen met de getallen zoals deze in het Stec-rapport dienaangaande worden gegeven des te opmerkelijker zijn, aangezien de in de tabellen van de PRS gegeven aantallen wel in overleg met de betreffende gemeenten tot stand zijn gekomen.

Stap 2: Mogelijkheden in het binnenstedelijke gebied

Hierbij wordt dan verwezen naar een drietal locaties, waarvan 2 gelegen binnen de gemeente Zeist en 1 in Amersfoort, die allen niet in aanmerking zouden komen aangezien ze of niet aan de woningaantallen zouden kunnen voldoen of niet aan de beoogde 'woonsferen', dus een 'bossfeer'.

Hoe dat ook zij, er zijn of komen natuurlijk wel degelijk locaties vrij waar in de betreffende woningbouw zou kunnen worden voorzien. Dat is natuurlijk op Vliegbasis, ook al is de Stichting daarvan dan absoluut gezien de daarmee in het geding zijnde natuurwaarden geen enkele voorstander, maar ook het Kamp van Zeist zou o.i. een geschikte locatie kunnen zijn, evenals bijvoorbeeld het terrein van de WA-Hoeve dat binnen afzienbare termijn voor woningbouw vrijkomt.

Reactie gemeente:

Het Primosprognosemodel van ABF Research is een goed gefundeerde en landelijk erkende prognose voor het bepalen van de woningvraag. Wij merken op dat in regio's met een zekere druk op de markt, zoals Soest, het rekening houden met beschikbaar aanbod

juist een pré is voor een juiste inschatting. Beschikbaar aanbod heeft namelijk invloed op de locaties waar de vraag (kan) landen. Een prognose met enkel 'migratiesaldo nul' geeft daarmee in onze ogen een onvolledig beeld.

Hier wordt verwezen naar verouderde gegevens, en verouderde prognoses met betrekking tot gemeente Soest. Nieuwe prognoses, tussentijdse realisatie van plannen en nieuwe woningbouwplannen zorgen voor een continue wisselend beeld. In de update van de Laddertoets (uit november 2017) dienen de meest actuele gegevens en prognoses als basis. Daarmee biedt deze update het meest actuele overzicht van vraag, aanbod en behoefte.

In tabel 4 van de Laddertoets, is de totale kwantitatieve harde plancapaciteit weergegeven. In deze harde plancapaciteit is het geplande aantal woningen op de locaties Sterrenberg, Kontakt der Continenten (De Groene Hoogte) en Vliegbasis Soesterberg reeds meegenomen. Al deze plannen hadden immers al een harde planstatus. Het Evenemententerrein (Dorpshart/Kampweg) in Soesterberg is in de update van de Laddertoets meegeteld als harde plancapaciteit, omdat dit plan ten tijde van de Laddertoets in 2016 nog in voorontwerpfase was. Inmiddels is dit plan vastgesteld.

Uit de confrontatie van de woningvraag en dit harde planaanbod, volgt dat er binnen de marktregio een ruim voldoende additionele behoefte bestaat waarin het plan Oude Tempel kan voorzien. Ook uit de update van de Laddertoets is gebleken dat er anno 2017, voor de komende tien jaar voldoende kwantitatieve additionele behoefte bestaat waarin het plan kan voorzien. De additionele behoefte in de marktregio is bovendien toegenomen ten opzichte van de Laddertoets uit 2016.

De locatie de Vliegbasis in Soesterberg betreft een hard woningbouwplan: voor deze locatie is middels een vastgesteld bestemmingsplan reeds voorzien in de bouw van woningen (gedeeltelijk middels een wijzigingsbevoegdheid). Gezien de harde planstatus van de Vliegbasis, is dit plan al meegenomen in de behoeftetoets in de Laddertoets en de update uit 2017. De overige locaties, Willem Arntsz Hoeve in Den Dolder en Kamp Zeist in Zeist/Soesterberg zijn in de update van de Laddertoets meegenomen. Hieruit blij dat beide potentiële alternatieve locaties niet redelijkerwijs beschikbaar, of niet geschikt te maken zijn voor realisatie van het beoogde programma (zie 'Update Ladder Oude Tempel').

o) Duurzaamheid

Dat aan duurzaamheid een belangrijke waarde wordt gehecht, waardeert de Stichting. In het bijzonder geldt dat dus ook voor het voornemen om het nieuwe woongebied, voor zover dus ruimtelijk aanvaardbaar, geheel energieneutraal en gasvrij te bouwen. Wel zou het dus mooi zijn als dat gezien de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingswet daartoe biedt ook meteen (op een of andere wijze) in de bestemmingsplanregeling was verankerd.

Wat betreft het behoud van de in het gebied thans aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zou men daarbij, ook al is het plan dan in die zin t.o.v. het 'Voorontwerp-bestemmingsplan' op bepaalde punten in positieve zin bijgesteld van nog veel hogere ambities kunnen uitgaan, namelijk door echt van een 'Natuurinclusief ontwerp' uit te gaan (vergelijk ook het principe van 'Natuurinclusief ontwerpen/werken' op basis o.a. 'Nature based solutions')⁴, dus inclusief het behoud van de biotopen van aanwezige populaties aan (beschermde) dieren. Maar dan had men wel voor een totaal ander concept moeten kiezen, dus met behoud van alle waardevolle natuur binnen (en aangrenzend aan) het plangebied en door in die gebieden die dan nog resteren voor woningbouw met een veel lagere dichtheid aan woningen (inclusief groene daken en gevels met nestgelegenheid voor diverse soorten) te kiezen, maar kennelijk heeft men dat

toen steeds meer bekend werd over de hoge natuurwaarden zoals deze hier voorkomen niet meer willen wijzigen.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de ambitie om Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) te realiseren. Voor het gasloos bouwen heeft de gemeente samen met Hart van de Heuvelrug in het voorjaar van 2017 besloten zich aan te sluiten bij de landelijke ambitie om aardgasloos te bouwen door de woonwijk Oude Tempel te ontwikkelen zonder gasinfrastructuur en de markt uit te dagen om te komen met zo duurzaam mogelijke woningconcepten.

p) Verbeelding en Planregels

Bescherming aanwezig cultuurhistorische waarden

Gelukkig is nu op de Verbeelding in ieder geval behalve aan een aantal van de aanwezige waardevolle laanstructuren, dus ook alsnog aan de zogenaamde 'roedenverkaveling' van de Korndorfferlaan een planologische bescherming gegeven door daaraan de bestemming 'Natuur' te geven. Het is in die zin de vraag of men dat uiteindelijk ook niet zou moeten doen met de groenstructuur zoals deze langs de Oude Tempellaan voorkomt en die ook deel uitmaakt van de sorties zoals deze zo kenmerkend zijn voor dit gebied.

Volgens de indiener wordt in ieder geval dus binnen de bestemming: 'Groen - Wijkgroen' (zie ook artikel 4) onvoldoende bescherming aan het groen gegeven. Dus groen wat men overeenkomstig de Toelichting nu juist beoogt te beschermen en dan in het bijzonder de binnen het plangebied voorkomende waardevolle bomenlanen, die met de oorspronkelijke verkaveling zoals het landgoed dat hier kent samenhangen (zie in deze ook het onderzoek dat dienaangaande in 2011 door BAAC is uitgevoerd). Zo is het behoud van deze historische lanen niet apart in de daartoe gegeven 'bestemmingsomschrijving' als doeleinde aangegeven, evenals is in het betreffende artikel geen omgevingsvergunningstelsel opgenomen die aan de voorkomende waardevolle lanen en ook groenstructuren een bepaalde bescherming beoogt te geven.

Weliswaar is dan in bestemmingsplan voor het gehele gebied ook de dubbelbestemming: 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (zie ook artikel 9) opgenomen, maar ook daarbij kun je met de gegeven doeleindenomschrijving eigenlijk alle kanten op en waarbij het eigenlijk aan de Commissie van Welstand en Monumenten wordt overgelaten wat al dan niet aanvaardbaar moet worden geacht, wat het College dan ook weer eenvoudig naast zich neer kan leggen. In die zin wil de Stichting ervoor pleiten aan gegeven (historische) lanen alsnog de bestemming: 'Groen' te geven, met de aanduiding: 'Cultuurhistorisch waardevol', evenals ook 'Ecologische waardevol', inclusief een bijbehorend omgevingsvergunningstelsel.

Dan zou bij de dubbelbestemming: 'Beschermd dorpsgezicht' in de daarbij opgenomen planregeling ook expliciet naar diverse kaarten moeten worden verwezen waarop de in het gebied voorkomende cultuurhistorische waarden zijn aangegeven zodat daar bij de toetsing ook nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden.

Bescherming aanwezige natuurwaarden

Voor zover bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen vanuit planologische opzicht dan al aanvaardbaar moeten worden

geacht, zouden in ieder geval ook de in het gebied thans voorkomende ecologische waarden adequaat moeten worden beschermd door aan bepaalde bosgebieden alsnog de bestemming: 'Natuur' te geven.

Gemengde bestemming woongebied Oude Tempel (zie ook artikel 8)

Ook in het betreffende artikel wordt aan groen en het behoud groene waarden geen enkele aandacht gegeven, evenals ook op geen enkele wijze verwezen naar het 'Stedenbouwkundige kader', dus hoe men dan de (groene) kwaliteiten, inclusief park/weide, zoals deze men hier beoogd wil realiseren blijft voor de Stichting toch volledig onduidelijk. Dus ook in die zin zouden de groene waarden zoals men deze met de plannen eveneens beoogd te realiseren, althans als we het gegeven Stedenbouwkundige kader gezien, veel nadrukkelijker in de gegeven bestemmingsomschrijving en ook planregels moeten worden verankerd, zo mogelijk dus met een daarin verankerd Beeldkwaliteitsplan.

Reactie gemeente:

De Oude Tempellaan is wel een cultuurhistorische sortie maar valt buiten het bestemmingsplangebied. Gezien de huidige functie van de Oude Tempellaan is het oorspronkelijk profiel van een sortie hier ook niet te realiseren.

In de eerste plaats wordt de bestemming 'Groen – Wijkgroen' beschermd doordat deze alleen doorkruisd mag worden voor wegen 9artikel 4.1 onder c.). De bestemming mag bijvoorbeeld niet bebouwd met gebouwen. Verder geldt voor dit gebied het omgevingsvergunningstelsel zoals opgenomen in artikel 9 (Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht). Daarnaast zijn deze bomenlanen als beschermde bomenstructuren vastgelegd in de beleidsnotitie 'Bescherming en kap van bomen' en op de daarbij behorende bomenkaart.

Zie voor 'Bescherming aanwezige natuurwaarden' de reactie van de gemeente onder zienswijze 3.e..

Zie voor 'Bestemming woongebied Oude Tempel (zie ook artikel 8) de reactie van de gemeente onder zienswijze 1.

q) Conclusie

Ook gezien de aanwezige natuurwaarden en cultuurhistorische waarden is het voor de Stichting de vraag of dit bestemmingsplan uiteindelijk in rechte stand zal houden. In ieder geval zouden aanwezige waarden van natuur en landschap veel sterker in de gegeven Verbeelding en Planregels moeten worden verankerd.

Reactie gemeente:

De aanwezige waarden van natuur en landschap worden niet anders bestemd in de planregels en op de verbeelding.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Naar aanleiding van onderdeel c. wordt op de verbeelding een zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Naar aanleiding van onderdeel d. wordt in de plantoelichting hoofdstuk 4.5.4. (Groenstructuurplan) gewijzigd.

Naar aanleiding van onderdeel n. wordt in de plantoelichting paragraaf 5.8 aangepast. De ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 15 van de plantoelichting) wordt vervangen voor 'Update Laddertoets Oude Tempel'.

Naar aanleiding van de onderdelen a., b., d. t/m m. en o. t/m q. wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

5. a) **Indieners zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Oude Tempel**
De indieners wonen direct naast het plangebied. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen. De indieners hebben een enorm bezwaar tegen de ontsluitingsroute achter hun woning. Deze staat nog steeds ingetekend. Dit gaat voor overlast zorgen, kinderen kunnen niet meer om het huis spelen.
De ontsluitingsroute is zo getekend dat deze vanuit de nieuwe wijk naar de indieners toekomt en zich daar zal splitsen in enerzijds een pad (waarvan de gemeente het een bestaand wandel pad noemt en dit het niet is, het pad is mandelig en is 'ontstaan' door mensen die er wel eens lopen maar het is van origine geen pad) direct achter de woning van de indieners, dus gelegen aan hun achtertuin. Dit betekent een grote inbreuk op de privacy en dus leef- en woonklimaat. Dit gebied is nu een grasveld waar kinderen rustig kunnen spelen en waar dus nooit fietsers en/of brommers langs zullen rijden. Zie foto's 1 en 2 genomen vanuit hun achtertuin.

Foto 1



Foto 2



Figuur 8: Foto's genomen vanuit de achtertuin

Anderzijds zal de ontsluitingsroute aftakken langs het hoekhuis van de buurman van de indieners richting de carports van de woningen aan de Apollo. Zie hiervoor foto 3.

Foto 3



Figuur 9: Foto mogelijke ontsluitingsroute

Het carport-gebied is dan niet meer een bestemmingsgebied maar wordt dus een (brom)fietspad waar dus geen kinderen meer veilig kunnen spelen, zoals nu wel het geval is.

Ook zal dit gevaarlijke situaties gaan opleveren met in en uit parkeren bij de carports wat nu al krap is. Naar de verkeersveiligheid ter plaatse is geen althans onvoldoende onderzoek gedaan. Het geplande wandelpad (zie bijlage woningindicatie) dat langs de woning van de indieners loopt is precies ingetekend op het mandelig pad waar het gehele woningblok eigenaar van is, ook het stukje pad grenzend aan de zijtuin van nummer 61 richting carports.

De indieners willen graag een alternatieve ontsluiting inbrengen. De indieners stellen voor om de ontsluiting te laten plaatsvinden op de Korndorfferlaan: daar heeft niemand last van (figuur 10).



Figuur 10: Alternatieve ontsluitingsroute

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 2.b.

- b) Er zou een groenstrook behouden blijven van 30/40 meter tussen het woongebied van de indieners en het nieuwe woongebied. De thans voorziene groenstrook zal niet meer dan 4 meter breed zijn. De indieners werd beloofd, toen zij hun woning kochten, dat er altijd een groenstrook behouden zou blijven van 30/40 meter. De indieners achten het**

vaststellen van dit bestemmingsplan, in strijd met die belofte, in strijd met het vertrouwensbeginsel.

In paragraaf 3.2.4 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat aan de achterzijde van de kavels, grenzend aan de Korndorfferlaan, een strook struweel intact wordt gelaten. Dit komt niet terug in de regels of de kaart die bij het bestemmingsplan horen. Wel wilt uw gemeente gaan werken met boompaspoorten per kavel uitgegeven. Door het bestemmingsplan wordt de groenstrook hiermee echter op geen enkele wijze gewaarborgd. Als de kavelpaspoorten niet, of verkeerde wijze, worden opgesteld, of niet worden nageleefd, kan door middel van het bestemmingsplan dan niet afgedwongen worden dat de strook struweel intact gelaten moet worden. Om zeker te stellen dat de strook struweel intact wordt gelaten, is het noodzakelijk dat dit opgenomen wordt in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld als voorwaardelijke verplichting.

Reactie gemeente:

Het is spijtig om te horen dat de indieners er van overtuigd zijn dat hun verteld is dat er een groenstrook van 30/40 meter behouden zou blijven. Echter: het gebied Oude Tempel is onderdeel van het project Hart van de Heuvelrug. Dit project is een samenwerking tussen 17 partijen (waaronder de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 (rode en groene) projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbetert. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. In deze overeenkomst is de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel, als onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug (zie hiervoor figuur 5 bij zienswijze 3.e.) opgenomen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken.

Ook de herplant van bomen die als gevolg van de ontwikkeling moeten wijken is hierin meegenomen.

Daarnaast is in oktober 2010 de Uitwerking Masterplan Soesterberg vastgesteld door de gemeenteraad. In deze uitwerking is het plangebied ook aangewezen als toekomstige ontwikkellocatie (zie hiervoor figuur 11).

De voorziene groenstrook van 4 meter breed heeft betrekking op de Korndorfferlaan. Ten westen hiervan is een 4 meter brede strook bestemd als 'Natuur'. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente onder zienswijze 1.

Tenslotte heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Hier is verschillende jurisprudentie over. Zie hiervoor o.a.: 201506182/3/R1 en 201506182/3/R1.



functies*



toekomstige ontwikkellocaties (10-20 jaar)

ontwikkellocaties buiten masterplangebied



herontwikkeling vliegveld



overige toekomstige ontwikkellocaties
(wonen)

* grenzen van de functiegebieden zijn veelal indicatief

Figuur 11: uitsnede uit Uitwerking Masterplan Soesterberg

Zie ook reactie gemeente onder zienswijze 3.d.

c) Bosvak 2

Er wordt in paragraaf 5.4.4.2 gesproken over bosvak 2. Dat zou een waardevol vak zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is een strook van 4 meter bestemd als 'natuur'. Dit is een zeer smalle strook en zou veel breder moeten worden minimaal enkel tientallen meters, namelijk 30/40 meter.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 3.d.

d) Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zorgt voor meer bewoners en meer auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens indiener niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Reactie gemeente:

De woonwijk genereert circa 2.100 motorvoertuigen per etmaal (berekening op basis van landelijke kencijfers). Deze toename van verkeer verdeelt zich over het wegennet via de twee ontsluitingen van het plan op de Oude Tempellaan. Ter hoogte van de Kamerlingh Onneslaan en ten zuiden van het landgoed. Van de definitieve toekomstige verkeersintensiteit kunnen we op dit moment geen goede inschatting maken. Ons verkeersmodel heeft de hoeveelheid verkeer op de Oude Tempellaan onderschat. We hadden geen gegevens van deze weg, maar op basis van een recente verkeerstelling concluderen we dat er nu al meer verkeer over de Oude Tempellaan rijdt dan in ons model in 2030. Dit heeft ook effect op de cijfers op de omliggende wegen. Als we uitgaan van worst-case scenario komt de verkeersintensiteit op 5.045 motorvoertuigen per etmaal. Hiermee overschrijden we niet de 'bovengrens' voor de verkeersintensiteit van 5.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal in een woonstraat (landelijke richtlijn).

We kunnen daardoor ook niet uitsluiten dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen langs de Oude Tempellaan hoger zijn dan die in het akoestisch onderzoek, bijlage 4 van de plantoelichting. Om deze reden hebben we een nieuw akoestisch onderzoek (notitie 'Invloed actualisering verkeersgegevens') laten uitvoeren door Lieveense CSO zonder een verkeersmodel te gebruiken. Deze wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.

In deze notitie wordt uitgegaan van de resultaten van de recente verkeerstelling. Omdat we zonder verkeersmodel niet weten hoe het verkeer zich verdeelt na het gereedkomen van de nieuwe woonwijk gaan we in dit onderzoek uit van de extreme situatie dat al het verkeer uit de nieuwe woonwijk over de Oude Tempellaan rijdt.

Uit het nieuwe akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Oude Tempellaan in het ergste geval 42 - 53 dB zal bedragen. In dit geval is er nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.'

Wanneer de nieuwe woonwijk is gerealiseerd zal de Oude Tempellaan heringericht worden zodat deze aan de inrichtingseisen voldoet. Deze herinrichting is in de grondexploitatie opgenomen.

e) Indieners vragen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Anders vragen de indieners tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente:

De gemeenteraad zal naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de reactie daarop van het college van b&w een besluit nemen over het bestemmingsplan 'Oude Tempel'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Naar aanleiding van onderdelen b. en c. wordt op de verbeelding wordt een zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Naar aanleiding van onderdeel d. wordt in de plantoelichting paragraaf 5.2.4.2 aangepast. De notitie 'Invloed actualisering verkeersgegevens' wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de onderdelen a., d. en e. wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

6. Naar aanleiding van uw voorlichtingsavond op 4 juli jl. en na inzage van het ontwerpbestemmingsplan Oude Tempel wil de indiener graag nog enkele opmerkingen/aantekeningen/vraagtekens plaatsen en bezwaren indienen. In onderstaande notities wordt steeds verwezen naar paginanummers en/of paragrafen van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in de bibliotheek ter inzage lag.
- a) **Paragraaf 3.3.1. (van de plantoelichting):** dit plaatje geeft aan dat er één laantje bomen behouden blijft en een groot deel "Ja, mits" en "Nee, tenzij". Kunnen hier meer garanties komen omtrent wat zeker behouden blijft? Dit is wel erg vrijblijvend omschreven. Kunt u aangeven op welke gronden en bij welke valide argumenten een "Ja, mits" en "Nee, tenzij" worden gehanteerd?
- Reactie gemeente:
Op basis van het boomtechnisch onderzoek (2011) is o.a. bepaald welke bomenstructuren zeer waardevol tot matig waardevol zijn. Dit heeft geresulteerd in de kaart met ambities. De zeer en bijzonder waardevolle lanen zijn aangeduid als te behouden of 'ja, mits'. Deze ambitiekaart diende als input voor de verdere uitwerking van het plan. Dit heeft geresulteerd in het plan waarbij deze structuren, als kwaliteit van het gebied, zijn opgenomen als groene kapstok. In het bestemmingsplan zijn deze structuren vastgelegd als de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. Dit kaartje heeft geen juridische grondslag maar is gebruikt als input voor het stedenbouwkundig kader en het bestemmingsplan.
- b) **Pagina 6 (van Stedenbouwkundig Kader, Landgoed Oude Tempel, bijlage 1 van de plantoelichting):** Het gebied achter Kontakt der Kontinenten, genaamd "De groene hoogte" moet de volgende uitstraling hebben: "*dorps, ongedwongen en lommerrijk*". Voornemen: "Het is de bedoeling zoveel mogelijk bomen in dit gebied te behouden."
Er staan nu "nul" bomen: hoe anders is de uitvoering dan het voornemen... Zoals een wethouder hierover zei: "Het verdient geen schoonheidsprijs". Laten we dit gebied maar omdopen tot "De kale hoogte".
Ter meerdere illustratie: er is voor de dorpskern door de bevolking van Soesterberg gekozen voor de variant "Groene Campus" en er staat op dit hele terrein inmiddels geen boom meer.
Hoe kan de indiener er erop vertrouwen dat dit college van B&W dit keer, bij "De Oude Tempel" wel het voornemen omzet in daden? Kunt u zich voorstellen dat het vertrouwen van de inwoners van Soesterberg in dit college ook tot "nul" is gereduceerd, net als het aantal bomen dat blijft staan? Vaak zeggen politici dat zij hebben geleerd van hun fouten. Dit stuit al ferm tegen de borst. Maar nu constateert de indiener dat er niet eens geleerd wordt van gemaakte fouten: het kan dus nog erger. Neem een voorbeeld aan het project in Kerckebosch, Zeist waar ze wel in staat zijn te bouwen en tegelijkertijd toch de oorspronkelijke omgeving weten te respecteren.
- Reactie gemeente:
In de bomen-effectanalyse (uit 2011, bijlage 10 van de plantoelichting) hebben de bomen met de aanduidingen 'Zeer waardevol' en 'Bijzonder waardevol' de bestemming 'Groen - Wijkgroen' gekregen, juist om deze bomenstructuren te beschermen. Verder worden individuele behoudenswaardige bomen ingemeten. Bij de verder planuitwerking worden de belangen van deze behoudenswaardige bomen afgewogen. Daarnaast wordt voor iedere afzonderlijke kavel (aan de zuidkant grenzend aan Apollo en aan de oostkant grenzend aan de Korndorfferlaan) een kavelpaspoort opgesteld waarin de behoudenswaardige bomen worden opgenomen. Een kavelpaspoort is onderdeel

van de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en kopers van de grond. Een kavelpaspoort geeft inzicht in de bouw mogelijkheden op de kavel, zoals bijvoorbeeld: de minimale afstand tot de zij-, voor- en achtererfgrenzen en het bouwvolume dat men mag realiseren. Ook worden behoudenswaardige bomen in het kavelpaspoort opgenomen met daarin onderscheid tussen bomen die niet gekapt mogen worden op de kavel (bomen krijgen een paspoort en een instandhoudingsverplichting) en bomen die onder voorwaarden gekapt mogen worden. Ook over de overgang van privé naar openbaar gebied (erfscheiding) worden afspraken gemaakt. Samen met het bestemmingsplan borgt het kavelpaspoort het groene karakter en de uitstraling van de nieuwe wijk.

- c) Pagina 33 (van de plantoelichting): "En dat juist in dit dicht bevolkte deel een grote behoefte is aan rust, ruimte en de mogelijkheid om te recreëren in de natuur". Deze quote staat haaks op de twee ecoducten gemaakt zijn over de A28, waar nu 130 km/u gereden mag worden, met als gevolg: meer uitstoot (tegen de akkoorden van Parijs) en meer lawaai. Volgens de indiener kan kunnen de gemeenten Zeist en Soest en het hele project "Groene Hart van de Heuvelrug" met 17 partijen zich wel wat harder opstellen tegen het Rijk, om die 130 km/u van tafel te krijgen en te reduceren naar 100 km/u wat normaal is in dicht bevolkt gebied en onder twee ecoducten door. 130 km/u kan echt niet, dwars door het "Groene Hart van de Heuvelrug": dat begrijpt ieder weldenkend mens toch! Waar is de integraliteit van beleid tussen project "Groene Hart van de Heuvelrug" en het Rijk?**

Reactie gemeente:

De snelheidsverhoging past binnen de in 2013 vastgestelde Geluidproductieplafonds (GPP's) van de Rijksoverheid. Pas bij een dreigende overschrijding van de GPP's moeten er maatregelen worden genomen. Dit punt wordt eerder bereikt bij een hoge maximumsnelheid. Rijkswaterstaat heeft op 8 september 2016 het Ontwerpverkeersbesluit voor het aanpassen van de maximumsnelheid (tot 130 km/u) op de A28 openbaar gemaakt. Door de gemeente is op 13 oktober 2016 een zienswijze ingediend om een verhoging van de maximumsnelheid niet door te voeren. Rijkswaterstaat heeft deze zienswijze echter ongegrond verklaard en heeft de maximumsnelheid verhoogd tot 130 km/u met ingang van 23 december 2016 bij Soesterberg.

- d) Pagina 47 (van de plantoelichting): "De voorkeursgrenswaarde wordt in een groot deel van het projectgebied overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. (op 1,5 m hoogte) wordt wel gerespecteerd." Wanneer hebben die berekeningen plaats gevonden: voor of na de invoering van 130 km/u? En zijn ze wel nauwkeurig uitgevoerd? Kunt u hierover een rapportage overleggen?**
Ter illustratie: bij file is er minder geluidshinder, maar wel veel meer uitstoot. Zonder file is het op piekmomenten veel luidruchtiger dan om 3 uur 's nachts. Bij noordelijke windrichting is het geluid veel minder dan bij oostelijke, westelijke of zuidelijke windrichting.
Wat betreft het respecteren van 53 dB.: zou het college voor haar bevolking in Soesterberg niet een veel gezondere leefomgeving moeten nastreven dan alleen maar te kijken naar wat maximaal toelaatbaar is?

Reactie gemeente:

Het onderzoek is eerder uitgevoerd dan het verhogen van de verhoging van de maximum snelheid naar 130 km/uur. Dit maakt niet uit omdat er tegenwoordig wordt gerekend met zogenaamde Geluidproductieplafonds. Door het verhogen van de snelheid zal dit plafond eerder worden bereikt. Bij het naderen van de Geluidproductieplafonds moet Rijkswaterstaat een plan maken om de geluidproductie omlaag te brengen of het Geluidproductieplafond aanpassen. Bij aanpassen van de Geluidproductieplafonds moet ook onderzoek worden

gedaan naar de toename van de geluidbelasting van de woningen.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat in het akoestisch onderzoek een gemiddelde geluidbelasting wordt berekend. Hierdoor kan het voorkomen dat de berekende belasting een stuk lager is dan in de spits, maar ook een stuk hoger dan 's nachts.

Het geluidrapport maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan: bijlage 4 van de plantoelichting.

e) Pagina 54 (van de plantoelichting): Voor de dieren in het gebied schrijft u o.a. het volgende:

De das: Leefgebied zomer en winter. Foerageergebied = hele plangebied.

De buizerd: Rustgebied.

De hazelworm: Leefgebied zomer en winter. Voortplantende populatie.

Gewone grootoorvleermuis: Verblijf- en foerageergebied. Plangebied is essentieel foerageergebied.

De laatvlieger: essentieel foerageergebied.

De rosse vleermuis: Paarverblijfplaats en foerageergebied.

Dit geeft toch aan dat het een ecologisch gezien waardevol stukje "groen" is. Vraag: heeft de provincie al ontheffing verleend? De provincie zelf is ook participant in het project "Groene Hart van de Heuvelrug" en heeft dus een financieel belang enerzijds (als participant) en tegelijkertijd een publiek belang m.b.t. de handhaving van de ecologische waarde en het verstrekken van de ontheffing. Hoe kan de provincie bij deze tegengestelde belangen garanderen dat de ecologische waarde gehandhaafd blijft?

Reactie gemeente:

Voor de ontheffing Wet natuurbescherming is door de gemeente een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Utrecht. De Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft op 30 oktober 2017 ontheffing in het kader Wet natuurbescherming afgegeven. De provincie Utrecht is één van de partijen die onderdeel uitmaakt van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug. Samen met de gemeenten Soest en Zeist werkt de provincie in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de herplant van bomen die als gevolg van de ontwikkeling moeten wijken is hierin meegenomen.

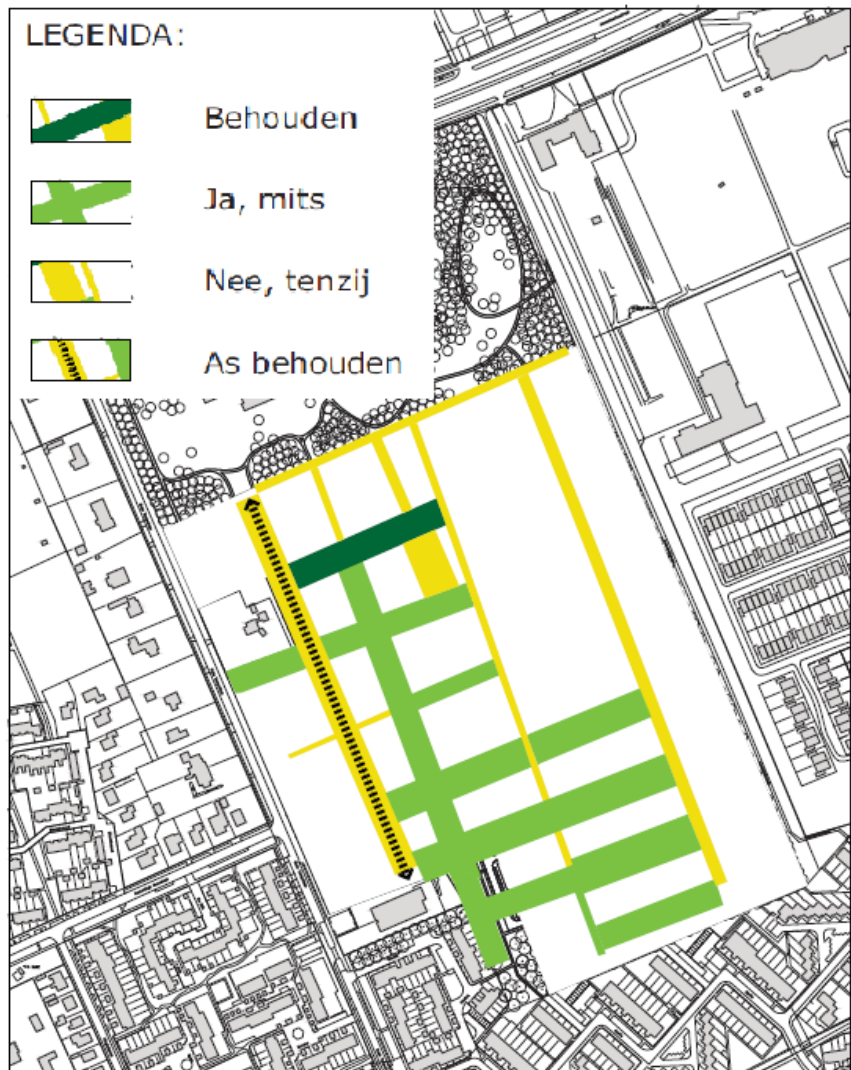
f) Pagina 59 (van de plantoelichting): Het plaatje met de kwalificaties van "zeer waardevol" naar "matig waardevol" komt niet overeen met het plaatje over de planning op pagina 21. Daar worden (waarschijnlijk) bomen gekapt die in de categorie "waardevol" zitten. Kunt u hier uitsluitel over geven?

Reactie gemeente:

Dit is niet juist gesteld. Alle lanen met de aanduiding 'Zeer waardevol' (B1 en B2 in figuur 12) en 'Bijzonder waardevol' (J2, C2 en C3, E2 en E3, F3 en F4 en G2 in figuur 12) zijn in figuur 13 opgenomen als 'Behouden' en 'Ja, mits'. Ook een aantal waardevolle lanenstructuren (D2 en D3 en F2 in figuur 13) zijn als 'Ja, mits' aangeduid.



Figuur 12: waardebeoordeling lanen (uit paragraaf 5.4.4.2)



Figuur 13: ambitiekaart bomenbestand (uit paragraaf 3.3.1)

Alle 'Zeer waardevolle' en 'Bijzonder waardevolle' bomenlanen zijn opgenomen in de groene kapstok en uiteindelijk bestemd als 'Groen – Wijkgroen'.

**g) Pagina 60 (van de plantoelichting): "De andere bomen verplanten heeft een hoger uitvalpercentage en is duurder."
Laten staan lijkt dus de beste optie, logischer wijze!**

Reactie gemeente:

Deze zienswijze wordt ter kennisname aangenomen.

h) Pagina 61 (van de plantoelichting): Extra letten op de lindebomen in vak 29! Welke adequate beschermingsmaatregelen worden er verplicht aan de bouwer(s) opgelegd om deze bescherming te waarborgen tijdens de bouw?

Vak 15 laten staan!

Vak 2 is waardevol: kapverbod!

Neem bovenstaande opmerkingen mee in uw overwegingen.

Reactie gemeente:

Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan voor Oude Tempel heeft deze (globale) bomeninventarisatie als uitgangspunt gediend. Op een aantal punten zijn verschillende belangen afgewogen. Bosvak 2 grenst aan de Korndorfferlaan. Behoud van de Korndorfferlaan als voormalige sortie is een voorwaarde geweest. Deze sortie bestond van oorsprong uit een laan met pad en aan weerszijde een wal met aanplant. Van deze structuur is momenteel weinig meer over. Deze voormalige sortie valt binnen de bestemming 'Natuur' van de bestemmingsplannen 'Oude Tempel' en 'Soesterberg'. In totaal is hiervoor een zone van 32 meter beschikbaar, waarvan 4 meter in het bestemmingsplan Oude Tempel. Om deze laan zijn karakter als sortie weer terug te geven, wordt de laan hersteld / gereconstrueerd, waarbij de 4 meter strook met bestemming natuur onderdeel is van de sortie. Het belang van behoud / herstel van de sortie is groter dan het behoud van het totale bosvak 2, waardoor niet het gehele bosvak 2 behouden blijft.

Wel worden in deze zone behoudenswaardige bomen op grond van een aanvullende inventarisatie voor zover mogelijk beschermd. Deze bomen worden opgenomen in een kavelpaspoort.

Voor bosvakken 15 en 29 worden behoudenswaardige bomen in het kavelpaspoort opgenomen met daarin onderscheid tussen bomen die niet gekapt mogen worden op de kavel (bomen krijgen een paspoort en een instandhoudingsverplichting) en bomen die onder voorwaarden gekapt mogen worden. Ook over de overgang van privé naar openbaar gebied (erfscheiding) worden afspraken gemaakt. Samen met het bestemmingsplan borgt het kavelpaspoort het groene karakter en de uitstraling van de wijk aan de zijde van Apollo.

i) Pagina 63 (van de plantoelichting): De cultuurhistorische waarde bij de zeventiende-eeuwse inrichtingsstructuur en lanenstructuur van vak 12 is zeer hoog (zie plaatje pagina 64). Daar is volgens eerdere plaatjes de hoogbouw gepland of op de plaats waar nu de waardevolle rododendrons staan. Kunt u aangeven of deze waardevolle stukjes gebied inderdaad moeten wijken voor hoogbouw?

Reactie gemeente:

Bosvak 12 op de afbeelding 'Cultuurhistorische waarden' (paragraaf 5.5.2.2 van de plantoelichting) betreft het gehele plangebied Oude Tempel. Ten zuiden de aanduiding 'Vak 12' is de gestapelde woningbouw gepland.

Bij de ontwikkeling van woningbouw zal onderzocht worden of en 'zo, ja' hoe de rododendrons kan worden ingepast.

- j) Pagina 78 – 79 (van de plantoelichting): Volgens de indiener valt het financieel plaatje van dit project, wat u geheim wilt houden uit concurrentie overwegingen, onder de openbaarheid van bestuur. De gemeenteraad vertegenwoordigt de bevolking die ze heeft gekozen en moet dan ook rekenschap afleggen aan die bevolking. Ik wil graag volledige inzage in de financiële invulling van dit project. Kunt u die geven?**

Reactie gemeente:

De gemeente zal geen inzage geven in de grondexploitatie (financiën) van dit project. De economische uitvoerbaarheid is in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht via een financiële haalbaarheidsstudie. Het openbaar maken van de financiële haalbaarheidsstudie kan leiden tot schade van de financiële belangen van de gemeente.

- k) Artikel 8.1 onder i. (van de planregels): bouwhoogte woning is 13 meter. Dit is veel te hoog voor een woning. Dat zou betekenen dat een woning 4 woonlagen heeft!**
Artikel 8.1 onder j. (van de planregels): bouwhoogte gestapelde bouw was eerst 13 meter. en nu ineens, na verandering van locatie, verhoogd naar 15 meter. Hiertegen maakt de indiener bezwaar. Wat is de achterliggende gedachte hierbij? Het gebouw is onderscheidend genoeg t.o.v. de omgeving, ook met 13 meter. hoogte. Kunt u de echte reden van het voornemen te verhogen naar 15 meter. als antwoord geven? 15 meter is veel te hoog voor Soesterberg: het past totaal niet in de sfeer van dit project en in de omgeving.

Reactie gemeente:

In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 van de plantoelichting) is aansluiting gezocht bij de bestaande woningbouw aan de Oude Tempellaan (tot aan de Kamerlingh Onneslaan zijn hier vrijstaande woningen). In het stedenbouwkundige plan wordt aangegeven dat het de bedoeling is dat hier, tegenover de Oude Tempellaan, vrijstaande- en twee-onder-een kapwoningen moeten komen.

Verder is in het stedenbouwkundig plan opgenomen dat ook aan de Korndorfferlaan en aan de zuidkant (bij de bestaande woonwijk Apollo) vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen komen. De bouwhoogte (van 13 meter) is gekozen om aansluiting te houden bij de nieuwe woonwijk Apollo Noord – KdK (ook wel bekend als 'De Groene Hoogte').

Het verschil in maximale toegestane bouwhoogte tussen grondgebonden woningen (13 meter) en gestapelde woningbouw (15 meter) is bedoeld om variatie te krijgen in bouwhoogte en verschijningsvorm tussen deze twee woningtypen.

Daarnaast is de gestapelde woningbouw in het ontwerpbestemmingsplan op een grotere afstand van de bestaande woningbouw gesitueerd dan in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarom is de bouwhoogte van de gestapelde woningbouw verhoogd naar 15 meter (in plaats van 13 meter).

- l) Er komt een wijziging van bestemming voor Oude Tempellaan 9 van de bestemming "Bos-Bostuin" naar de bestemming "Woongebied - Oude Tempel". Dit is een aanzienlijke verslechtering van de plannen. Het is veel beter om dit stuk grond aan te merken als "openbare verblijfsruimte" of "park". Vind u ook niet? Dan is er in ieder geval nog een heel klein beetje openbaar groen over in dit gebied.**

Reactie gemeente:

De locatie Oude Tempellaan 9 is niet bezit van de gemeente Soest. Het gebied bestemming als 'openbare verblijfsruimte' of 'park' is dan ook niet mogelijk. Daarnaast komt er zeer veel openbaar gebied (de groene kapstok) bij.

De huidige eigenaar van Oude Tempellaan 9 heeft aangegeven hier graag woningbouw te willen ontwikkelen die in de ambities passen van het bestemmingsplan (grondgebonden vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen). Wij zien het als een goede ontwikkeling.

m) Conclusie: het allerlaatste stukje groen dat er nog is in Soesterberg verdwijnt met dit bestemmingsplan. In de afwegingen "rood voor groen", verdwijnt er in Soesterberg erg veel groen in ruil voor rood. Daarmee draagt Soesterberg onevenredig veel bij in de kleur rood en verliest Soesterberg onevenredig veel groen.

Ten zuiden van Soesterberg is een zeer drukke snelweg (fijnstof en geluidoverlast), ten oosten een nieuw industrieterrein en militair oefenterrein (regelmatig schietoefeningen), ten noorden een groot vuilverwerkingsbedrijf en de steeds drukker wordende N237 en ten westen bouwt Zeist tot aan de grens van Soesterberg. En dan nog via de lucht regelmatige overlast van zeer zware helikopters, die de basis bezoeken en boven Soesterberg cirkelen.

Bovendien is het stukje groen dat er ten westen nog was, afgesloten voor wandelaars en omheind voor de dieren die over het ecoduct moeten.

De indiener wijst erop dat de levenskwaliteit van de inwoners danig wordt aangetast door ook het laatste stukje groen uit Soesterberg te verkwanselen. De openstelling van dit hele gebied, zoals dat sinds enige tijd is gedaan, wordt als bijzonder fijn en aangenaam ervaren door heel veel mensen die hier nu wonen. Wat zou u de indiener een dienst bewijzen door dit hele gebied als "openbaar stadspark" aan te merken. Er zijn heel wat gemeentes die jaloers zijn op zo'n uniek stukje natuur binnen de gemeentegrenzen. Laat dit toch gewoon bestaan en hou het "Groene Hart van de Heuvelrug" GROEN!!!

Reactie gemeente:

Tenslotte is het gebied Oude Tempel onderdeel van het project Hart van de Heuvelrug. Dit project is een samenwerking tussen 17 partijen (waaronder de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 (rode en groene) projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbetert. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. In deze overeenkomst is de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel, als onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug (zie hiervoor figuur 14) opgenomen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken. Ook de herplant van bomen die als gevolg van de ontwikkeling moeten wijken is hierin meegenomen.

Tenslotte heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Er is hier verschillende jurisprudentie over. Zie hiervoor o.a.: 201506182/3/R1 en 201506182/3/R1.



Figuur 14: regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

- 7. Naar aanleiding van uw voorlichtingsavond op 4 juli jl. en na inzage van het ontwerpbestemmingsplan "Oude Tempel" willen de indiener graag nog enkele opmerkingen/aantekeningen/vraagtekens plaatsen en bezwaren indienen. In onderstaande notities wordt steeds verwezen naar paginanummers en/of paragrafen van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in de bibliotheek ter inzage lag.**
- a) Paragraaf 3.3.1. (van de plantoelichting):** Dit plaatje geeft aan dat er 1 laantje bomen behouden blijft en een groot deel "Ja, mits" en "Nee, tenzij". Kunnen hier meer garanties komen omtrent wat zeker behouden blijft? Dit is wel erg vrijblijvend omschreven. Kunt u aangeven op welke gronden en bij welke valide argumenten een "Ja, mits" en "Nee, tenzij" worden gehanteerd?
- Reactie gemeente:*
Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.a.
- b) Pagina 6 (van Stedenbouwkundig Kader, Landgoed Oude Tempel, bijlage 1 van de plantoelichting):** Het gebied achter Kontakt der Kontinenten, genaamd "De groene hoogte" moet de volgende uitstraling hebben: *"dorps, ongedwongen en lommerrijk"*. Voornemen: "Het is de bedoeling zoveel mogelijk bomen in dit gebied te behouden."
Er staan nu "nul" bomen: hoe anders is de uitvoering dan het voornemen... Zoals een wethouder hierover zei: "Het verdient geen schoonheidsprijs". Laten we dit gebied maar omdopen tot "De kale hoogte".
Ter meerdere illustratie: er is voor de dorpskern door de bevolking van Soesterberg gekozen voor de variant "Groene Campus" en er staat op dit hele terrein inmiddels geen boom meer. Hoe kunnen wij erop vertrouwen dat dit college van B&W dit keer, bij "De Oude Tempel" wel het voornemen omzet in daden? Kunt u zich voorstellen dat het vertrouwen van de inwoners van Soesterberg in dit college ook tot "nul" is gereduceerd, net als het aantal bomen dat blijft staan? Vaak zeggen politici dat zij hebben geleerd van hun fouten. Dit stuit al ferm tegen de borst. Maar nu constateert de indiener dat er niet eens geleerd wordt van gemaakte fouten: het kan dus nog erger.
Neem een voorbeeld aan het project in Kerckebosch, Zeist waar ze wel in staat zijn te bouwen en tegelijkertijd toch de oorspronkelijke omgeving weten te respecteren.
- Reactie gemeente:*
Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.b.
- c) Pagina 33 (van de plantoelichting):** *"En dat juist in dit dicht bevolkte deel een grote behoefte is aan rust, ruimte en de mogelijkheid om te recreëren in de natuur"*.
Deze quote staat haaks op de 2 ecoducten gemaakt zijn over de A28, waar nu 130 km/u gereden mag worden, met als gevolg: meer uitstoot (tegen de akkoorden van Parijs) en meer lawaai. Volgens mij kunnen de gemeentes Zeist en Soest en het hele project "Groene Hart van de Heuvelrug" met 17 partijen zich wel wat harder opstellen tegen het Rijk, om die 130 km/u van tafel te krijgen en te reduceren naar 100 km/u wat normaal is in dicht bevolkt gebied en onder 2 ecoducten door. 130 km/u kan echt niet, dwars door het "Groene Hart van de Heuvelrug": dat begrijpt ieder weldenkend mens toch! Waar is de integraliteit van beleid tussen project "Groene Hart van de Heuvelrug" en het Rijk?
- Reactie gemeente:*

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.c.

- d) Pagina 47 (van de plantoelichting): "De voorkeursgrenswaarde wordt in een groot deel van het projectgebied overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. (op 1,5 m hoogte) wordt wel gerespecteerd."**
Wanneer hebben die berekeningen plaats gevonden: voor of na de invoering van 130 km/u? En zijn ze wel nauwkeurig uitgevoerd? Kunt u hierover een rapportage overleggen?
Ter illustratie: bij file is er minder geluidshinder, maar wel veel meer uitstoot. Zonder file is het op piekmomenten veel luidruchtiger dan om 3 uur 's nachts. Bij noordelijke windrichting is het geluid veel minder dan bij oostelijke, westelijke of zuidelijke windrichting.
Wat betreft het respecteren van 53 dB.: zou het college voor haar bevolking in Soesterberg niet een veel gezondere leefomgeving moeten nastreven dan alleen maar te kijken naar wat maximaal toelaatbaar is?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.d.

- e) Pagina 54 (van de plantoelichting): Voor de dieren in het gebied schrijft u o.a. het volgende:**
De das: Leefgebied zomer en winter. Foerageergebied = hele plangebied.
De buizerd: Rustgebied.
De hazelworm: Leefgebied zomer en winter. Voortplantende populatie.
Gewone grootoorvleermuis: Verblijf- en foerageergebied. Plangebied is essentieel foerageergebied.
De laatvlieger: essentieel foerageergebied.
De rosse vleermuis: Paarverblijfplaats en foerageergebied.
Dit geeft toch aan dat het een ecologisch gezien waardevol stukje "groen" is. Vraag: heeft de provincie al ontheffing verleend? De provincie zelf is ook participant in het project "Groene Hart van de Heuvelrug" en heeft dus een financieel belang enerzijds (als participant) en tegelijkertijd een publiek belang m.b.t. de handhaving van de ecologische waarde en het verstrekken van de ontheffing. Hoe kan de provincie bij deze tegengestelde belangen garanderen dat de ecologische waarde gehandhaafd blijft?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.e.

- f) Pagina 59 (van de plantoelichting): Het plaatje met de kwalificaties van "zeer waardevol" naar "matig waardevol" komt niet overeen met het plaatje over de planning op pagina 21. Daar worden (waarschijnlijk) bomen gekapt die in de categorie "waardevol" zitten. Kunt u hier uitsluitel over geven?**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.f.

- g) Pagina 60 (van de plantoelichting): "De andere bomen verplanten heeft een hoger uitvalpercentage en is duurder." Laten staan lijkt dus de beste optie, logischer wijze!!!**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.g.

h) Pagina 61 (van de plantoelichting): Extra letten op de lindebomen in vak 29! Welke adequate beschermingsmaatregelen worden er verplicht aan de bouwer(s) opgelegd om deze bescherming te waarborgen tijdens de bouw?

Vak 15 laten staan!

Vak 2 is waardevol: kapverbod!

Neem bovenstaande opmerkingen mee in uw overwegingen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.h.

i) Pagina 63 (van de plantoelichting): De cultuurhistorische waarde bij de zeventiende-eeuwse inrichtingsstructuur en lanenstructuur van vak 12 is zeer hoog (zie plaatje P. 64). Daar is volgens eerdere plaatjes de hoogbouw gepland of op de plaats waar nu de waardevolle rododendrons staan. Kunt u aangeven of deze waardevolle stukjes gebied inderdaad moeten wijken voor hoogbouw?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.i.

j) Pagina 78 – 79 (van de plantoelichting): Volgens de indiener valt het financieel plaatje van dit project, wat u geheim wilt houden uit concurrentie overwegingen, onder de openbaarheid van bestuur. De gemeenteraad vertegenwoordigt de bevolking die ze heeft gekozen en moet dan ook rekenschap afleggen aan die bevolking. Ik wil graag volledige inzage in de financiële invulling van dit project. Kunt u die geven?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.j.

k) Artikel 8.1 onder i. (van de planregels): bouwhoogte woning is 13 meter. Dit is veel te hoog voor een woning. Dat zou betekenen dat een woning 4 woonlagen heeft!

Artikel 8.1 onder j. (van de planregels): bouwhoogte gestapelde bouw was eerst 13 meter. en nu ineens, na verandering van locatie, verhoogd naar 15 m. Hiertegen maakt de indiener bezwaar. Wat is de achterliggende gedachte hierbij? Het gebouw is onderscheidend genoeg t.o.v. de omgeving, ook met 13 meter. hoogte. Kunt u mij de echte reden van het voornemen te verhogen naar 15 meter. als antwoord geven? 15 meter is veel te hoog voor Soesterberg: het past totaal niet in de sfeer van dit project en in de omgeving.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.k.

l) Er komt een wijziging van bestemming voor Oude Tempellaan 9 van de bestemming "Bos-Bostuin" naar de bestemming "Woongebied - Oude Tempel". Dit is een aanzienlijke verslechtering van de plannen. Het is veel beter om dit stuk grond

aan te merken als "openbare verblijfsruimte" of "park". Vind u ook niet? Dan is er in ieder geval nog een heel klein beetje openbaar groen over in dit gebied.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.l.

m) Conclusie: het allerlaatste stukje groen dat er nog is in Soesterberg verdwijnt met dit bestemmingsplan. In de afwegingen "rood voor groen", verdwijnt er in Soesterberg erg veel groen in ruil voor rood. Daarmee draagt Soesterberg onevenredig veel bij in de kleur rood en verliest Soesterberg onevenredig veel groen.

Ten zuiden van Soesterberg is een zeer drukke snelweg (fijnstof en geluidoverlast), ten oosten een nieuw industrieterrein en militair oefenterrein (regelmatig schietoefeningen), ten noorden een groot vuilverwerkingsbedrijf en de steeds drukker wordende N237 en ten westen bouwt Zeist tot aan de grens van Soesterberg. En dan nog via de lucht regelmatige overlast van zeer zware helikopters, die de basis bezoeken en boven Soesterberg cirkelen.

Bovendien is het stukje groen dat er ten westen nog was, afgesloten voor wandelaars en omheind voor de dieren die over het ecoduct moeten.

Mag ik u erop wijzen dat de levenskwaliteit van de inwoners danig wordt aangetast door ook het laatste stukje groen uit Soesterberg te verkwanselen. De openstelling van dit hele gebied, zoals dat sinds enige tijd is gedaan, wordt als bijzonder fijn en aangenaam ervaren door heel veel mensen die hier nu wonen. Wat zou u ons een dienst bewijzen door dit hele gebied als "openbaar stadspark" aan te merken. Er zijn heel wat gemeentes die jaloers zijn op zo'n uniek stukje natuur binnen de gemeentegrenzen. Laat dit toch gewoon bestaan en hou het "Groene Hart van de Huevelrug" GROEN!!!

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.m.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

8.	Naar aanleiding van uw voorlichtingsavond op 4 juli jl. en na inzage van het ontwerpbestemmingsplan "Oude Tempel" willen de indiener graag nog enkele opmerkingen/aantekeningen/vraagtekens plaatsen en bezwaren indienen. In onderstaande notities wordt steeds verwezen naar paginanummers en/of paragrafen van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in de bibliotheek ter inzage lag. a) Paragraaf 3.3.1. (van de plantoelichting): Dit plaatje geeft aan dat er 1 laantje bomen behouden blijft en een groot deel "Ja, mits" en "Nee, tenzij". Kunnen hier meer garanties komen omtrent wat zeker behouden blijft? Dit is wel erg vrijblijvend omschreven. Kunt u aangeven op welke gronden en bij welke valide argumenten een "Ja, mits" en "Nee, tenzij" worden gehanteerd? <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.a.</i> b) Pagina 6 (van Stedenbouwkundig Kader, Landgoed Oude Tempel, bijlage 1 van de plantoelichting): Het gebied achter Kontakt der Kontinenten, genaamd "De groene hoogte" moet de volgende uitstraling hebben: "<i>dorps, ongedwongen en lommerrijk</i>". Voornemen: "Het is de bedoeling zoveel mogelijk bomen in dit gebied te behouden." Er staan nu "nul" bomen: hoe anders is de uitvoering dan het voornemen... Zoals een wethouder hierover zei: "Het verdient geen schoonheidsprijs". Laten we dit gebied maar omdopen tot "De kale hoogte". Ter meerdere illustratie: er is voor de dorpskern door de bevolking van Soesterberg gekozen voor de variant "Groene Campus" en er staat op dit hele terrein inmiddels geen boom meer. Hoe kunnen wij erop vertrouwen dat dit college van B&W dit keer, bij "De Oude Tempel" wel het voornemen omzet in daden? Kunt u zich voorstellen dat het vertrouwen van de inwoners van Soesterberg in dit college ook tot "nul" is gereduceerd, net als het aantal bomen dat blijft staan? Vaak zeggen politici dat zij hebben geleerd van hun fouten. Dit stuit al ferm tegen de borst. Maar nu constateert de indiener dat er niet eens geleerd wordt van gemaakte fouten: het kan dus nog erger. Neem een voorbeeld aan het project in Kerckebosch, Zeist waar ze wel in staat zijn te bouwen en tegelijkertijd toch de oorspronkelijke omgeving weten te respecteren. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.b.</i> c) Pagina 33(van de plantoelichting): "<i>En dat juist in dit dicht bevolkte deel een grote behoefte is aan rust, ruimte en de mogelijkheid om te recreëren in de natuur</i>". Deze quote staat haaks op de 2 ecoducten gemaakt zijn over de A28, waar nu 130 km/u gereden mag worden, met als gevolg: meer uitstoot (tegen de akkoorden van Parijs) en meer lawaai. Volgens mij kunnen de gemeentes Zeist en Soest en het hele project "Groene Hart van de Heuvelrug" met 17 partijen zich wel wat harder opstellen tegen het Rijk, om die 130 km/u van tafel te krijgen en te reduceren naar 100 km/u wat normaal is in dicht bevolkt gebied en onder 2 ecoducten door. 130 km/u kan echt niet, dwars door het "Groene Hart van de Heuvelrug": dat begrijpt ieder weldenkend mens toch! Waar is de integraliteit van beleid tussen project "Groene Hart van de Heuvelrug" en het Rijk? <i>Reactie gemeente:</i>
----	--

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.c.

- d) Pagina 47 (van de plantoelichting): "De voorkeursgrenswaarde wordt in een groot deel van het projectgebied overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. (op 1,5 m hoogte) wordt wel gerespecteerd."**
Wanneer hebben die berekeningen plaats gevonden: voor of na de invoering van 130 km/u? En zijn ze wel nauwkeurig uitgevoerd? Kunt u hierover een rapportage overleggen?
Ter illustratie: bij file is er minder geluidshinder, maar wel veel meer uitstoot. Zonder file is het op piekmomenten veel luidruchtiger dan om 3 uur 's nachts. Bij noordelijke windrichting is het geluid veel minder dan bij oostelijke, westelijke of zuidelijke windrichting.
Wat betreft het respecteren van 53 dB.: zou het college voor haar bevolking in Soesterberg niet een veel gezondere leefomgeving moeten nastreven dan alleen maar te kijken naar wat maximaal toelaatbaar is?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.d.

- e) Pagina 54: Voor de dieren in het gebied schrijft u o.a. het volgende:**
De das: Leefgebied zomer en winter. Foerageergebied = hele plangebied.
De buizerd: Rustgebied.
De hazelworm: Leefgebied zomer en winter. Voortplantende populatie.
Gewone grootoorvleermuis: Verblijf- en foerageergebied. Plangebied is essentieel foerageergebied.
De laatvlieger: essentieel foerageergebied.
De rosse vleermuis: Paarverblijfplaats en foerageergebied.
Dit geeft toch aan dat het een ecologisch gezien waardevol stukje "groen" is. Vraag: heeft de provincie al ontheffing verleend? De provincie zelf is ook participant in het project "Groene Hart van de Heuvelrug" en heeft dus een financieel belang enerzijds (als participant) en tegelijkertijd een publiek belang m.b.t. de handhaving van de ecologische waarde en het verstrekken van de ontheffing. Hoe kan de provincie bij deze tegengestelde belangen garanderen dat de ecologische waarde gehandhaafd blijft?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.e.

- f) Pagina 59 (van de plantoelichting): Het plaatje met de kwalificaties van "zeer waardevol" naar "matig waardevol" komt niet overeen met het plaatje over de planning op pagina 21. Daar worden (waarschijnlijk) bomen gekapt die in de categorie "waardevol" zitten. Kunt u hier uitsluitsel over geven?**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.f.

- g) Pagina 60 (van de plantoelichting): "De andere bomen verplanten heeft een hoger uitvalpercentage en is duurder." Laten staan lijkt dus de beste optie, logischer wijze!**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.g.

h) Pagina 61 (van de plantoelichting): Extra letten op de lindebomen in vak 29! Welke adequate beschermingsmaatregelen worden er verplicht aan de bouwer(s) opgelegd om deze bescherming te waarborgen tijdens de bouw?

Vak 15 laten staan!

Vak 2 is waardevol: kapverbod!

Neem bovenstaande opmerkingen mee in uw overwegingen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.h.

i) Pagina 63 (van de plantoelichting): De cultuurhistorische waarde bij de zeventiende-eeuwse inrichtingsstructuur en lanenstructuur van vak 12 is zeer hoog (zie plaatje P. 64). Daar is volgens eerdere plaatjes de hoogbouw gepland of op de plaats waar nu de waardevolle rododendrons staan. Kunt u aangeven of deze waardevolle stukjes gebied inderdaad moeten wijken voor hoogbouw?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.i.

j) Pagina 78 - 79 (van de plantoelichting): Volgens de indiener valt het financieel plaatje van dit project, wat u geheim wilt houden uit concurrentie overwegingen, onder de openbaarheid van bestuur. De gemeenteraad vertegenwoordigt de bevolking die ze heeft gekozen en moet dan ook rekenschap afleggen aan die bevolking. Ik wil graag volledige inzage in de financiële invulling van dit project. Kunt u die geven?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.j.

k) Artikel 8.1 onder i. (van de planregels): bouwhoogte woning is 13 meter. Dit is veel te hoog voor een woning. Dat zou betekenen dat een woning 4 woonlagen heeft!

Artikel 8.1 onder j. (van de planregels): bouwhoogte gestapelde bouw was eerst 13 meter. en nu ineens, na verandering van locatie, verhoogd naar 15 m. Hiertegen maakt de indiener bezwaar. Wat is de achterliggende gedachte hierbij? Het gebouw is onderscheidend genoeg t.o.v. de omgeving, ook met 13 meter. hoogte. Kunt u mij de echte reden van het voornemen te verhogen naar 15 meter. als antwoord geven? 15 meter is veel te hoog voor Soesterberg: het past totaal niet in de sfeer van dit project en in de omgeving.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.k.

l) Er komt een wijziging van bestemming voor Oude Tempellaan 9 van de bestemming "Bos-Bostuin" naar de bestemming "Woongebied - Oude Tempel". Dit is een aanzienlijke verslechtering van de plannen. Het is veel beter om dit stuk grond

aan te merken als "openbare verblijfsruimte" of "park". Vind u ook niet? Dan is er in ieder geval nog een heel klein beetje openbaar groen over in dit gebied.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.l.

m) Conclusie: het allerlaatste stukje groen dat er nog is in Soesterberg verdwijnt met dit bestemmingsplan. In de afwegingen "rood voor groen", verdwijnt er in Soesterberg erg veel groen in ruil voor rood. Daarmee draagt Soesterberg onevenredig veel bij in de kleur rood en verliest Soesterberg onevenredig veel groen.

Ten zuiden van Soesterberg is een zeer drukke snelweg (fijnstof en geluidoverlast), ten oosten een nieuw industrieterrein en militair oefenterrein (regelmatig schietoefeningen), ten noorden een groot vuilverwerkingsbedrijf en de steeds drukker wordende N237 en ten westen bouwt Zeist tot aan de grens van Soesterberg. En dan nog via de lucht regelmatige overlast van zeer zware helikopters, die de basis bezoeken en boven Soesterberg cirkelen. Bovendien is het stukje groen dat er ten westen nog was, afgesloten voor wandelaars en omheind voor de dieren die over het ecoduct moeten.

Mag ik u erop wijzen dat de levenskwaliteit van de inwoners danig wordt aangetast door ook het laatste stukje groen uit Soesterberg te verkwanselen. De openstelling van dit hele gebied, zoals dat sinds enige tijd is gedaan, wordt als bijzonder fijn en aangenaam ervaren door heel veel mensen die hier nu wonen. Wat zou u ons een dienst bewijzen door dit hele gebied als "openbaar stadspark" aan te merken. Er zijn heel wat gemeentes die jaloers zijn op zo'n uniek stukje natuur binnen de gemeentegrenzen. Laat dit toch gewoon bestaan en hou het "Groene Hart van de Heuvelrug" GROEN!!!

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.m.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

9. a) In hoofdstuk 4 (uit het stedenbouwkundig kader 'Wonen in Weelde') geeft dit plaatje aan dat de gemeente slechts de ambitie heeft om 1 laantje bomen behouden blijft en een groot deel "Ja, mits" en "Nee, tenzij". Hier dienen SMART bepalingen te worden opgesteld. Vaagheden als, "Heeft de ambitie meegekregen", "ja, mits" en "Nee, tenzij" zijn ontoelaatbaar. Zeker gezien de natuurwaarde van het gebied die hier onder druk staat en de recent gemaakte fouten door de gemeente. Het gaat niet nogmaals gebeuren dat net zoals bij Kontakt der Kontinenten alles kaalgekap wordt bij de Oude Tempel.

4. Openbare ruimte

Waardevolle lanen als basis

De monumentale beukenlanen van het landgoedbos en de landgoedtuin vormen de basis van de openbare ruimte van Landgoed Oude Tempel. Omdat deze structuur landschapsarchitectonisch, ecologisch en cultuurhistorisch waardevol is, maar ook omdat het de ideale drager vormt voor het hoogwaardige groene woonmilieu waarnaar gestreefd wordt. De opgave is geweest de bestaande lanen een nieuwe, vanzelfsprekende positie te geven in het Stedenbouwkundig Kader.

Om tot een optimale verhouding tussen kwaliteit en opbrengsten te kunnen komen is op basis van ontwerpstudies en diverse technische analyses een ambitie geformuleerd ten aanzien van de lanen.

Eén beukenlaan is het meest waardevol en heeft behoud als ambitie meegekregen. Een aantal volwassen beukenlanen zou bij voorkeur blijven staan, mits deze een logische en waardevolle betekenis krijgen in de nieuwe verkaveling (Ja, mits...). De overige lanen zijn navenant jong of samengesteld uit minder wenselijke bomen, zoals Amerikaanse eiken. Deze mogen verdwijnen, tenzij ze een meerwaarde voor het plan betekenen zonder dat dit leidt tot verlies aan opbrengsten (Nee, tenzij...). Ten aanzien van de zichtlijn op het landhuis is gesteld dat deze bewaard moet blijven, maar dat de bestaande bomen vervangen kunnen worden. Buiten de lanen bevinden zich nog enkele monumentale bomen in de bosvakken. Deze zullen gespaard worden waar dat mogelijk is.



ambitiekaart bomenbestand

Figuur 15: pag. 32 uit het stedenbouwkundig kader "Wonen in Weelde"

Reactie gemeente:

Deze ambitiekaart, op basis van de boomwaarden, is opgesteld voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundigplan en diende

als input voor de verdere uitwerking. Uiteindelijk heeft dit bomenonderzoek mede geresulteerd in het behoud van de zeer waardevolle en bijzonder waardevolle bomenstructuren, die zijn opgenomen als 'de groene kapstok' in het stedenbouwkundig plan en als bestemming 'Groen - Wijkgroen' in het bestemmingplan.

- b) Pagina 6: Het gebied achter Kontakt der Kontinenten, genaamd "De groene hoogte" moet de volgende uitstraling hebben: dorps, ongedwongen en lommerrijk. Voornemen: "Het is de bedoeling zoveel mogelijk bomen in dit gebied te behouden." Er staan nu "nul" bomen: hoe anders is de uitvoering dan het voornemen... Zoals een wethouder hierover zei: "Het verdient geen schoonheidsprijs". Laten we dit gebied maar omdopen tot "De kale hoogte".**
Ter meerdere illustratie: er is voor de dorpskern door de bevolking van Soesterberg gekozen voor de variant "Groene Campus" en er staat op dit hele terrein inmiddels geen boom meer. Hoe kunnen wij erop vertrouwen dat dit college van B&W dit keer, bij "De Oude Tempel" wel het voornemen omzet in daden? Kunt u zich voorstellen dat het vertrouwen van de inwoners van Soesterberg in dit college ook tot "nul" is gereduceerd, net als het aantal bomen dat blijft staan? Vaak zeggen politici dat zij hebben geleerd van hun fouten. Dit stuit al ferm tegen de borst. Maar nu constateert de indiener dat er niet eens geleerd wordt van gemaakte fouten: het kan dus nog erger.
Neem een voorbeeld aan het project in Kerckebosch, Zeist waar ze wel in staat zijn te bouwen en tegelijkertijd toch de oorspronkelijke omgeving weten te respecteren.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.b.

- c) Pagina 47: "De voorkeursgrenswaarde wordt in een groot deel van het projectgebied overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. (op 1,5 m hoogte) wordt wel gerespecteerd." Wanneer hebben die berekeningen plaats gevonden: voor of na de invoering van 130 km/u? Welke randvoorwaarden zijn hierbij gesteld? Is er een uitgangspunten notitie? Kunt u deze rapportages vrij ter beschikking stellen voor de omwonenden?**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.d.

- d) Pagina 54: Voor de dieren in het gebied schrijft u o.a. het volgende:**
De das: Leefgebied zomer en winter. Foerageergebied = hele plangebied.
De buizerd: Rustgebied.
De hazelworm: Leefgebied zomer en winter. Voortplantende populatie.
Gewone grootoorvleermuis: Verblijf- en foerageergebied. Plangebied is essentieel foerageergebied.
De laatvlieger: essentieel foerageergebied.
De rosse vleermuis: Paarverblijfplaats en foerageergebied.
Dit geeft toch aan dat het een ecologisch gezien waardevol stukje "groen" is. Vraag: heeft de provincie al ontheffing verleend? De provincie zelf is ook participant in het project "Groene Hart van de Heuvelrug" en heeft dus een financieel belang enerzijds (als participant) en tegelijkertijd een publiek belang m.b.t. de handhaving van de ecologische waarde en het verstrekken van de ontheffing. Hoe kan de provincie bij deze tegengestelde belangen garanderen dat de

ecologische waarde gehandhaafd blijft?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.e.

e) Pagina 59: Het plaatje met de kwalificaties van "zeer waardevol" naar "matig waardevol" komt niet overeen met het plaatje over de planning op pagina 21. Daar worden (waarschijnlijk) bomen gekapt die in de categorie "waardevol" zitten. Kunt u hier uitsluitsel over geven?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.f.

**f) Pagina 60: "De andere bomen verplanten heeft een hoger uitvalpercentage en is duurder."
Laten staan lijkt dus de beste optie, logischer wijze!!!**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.g.

g) Pagina 61: Extra letten op de lindebomen in vak 29! Welke adequate beschermingsmaatregelen worden er verplicht aan de bouwer(s) opgelegd om deze bescherming te waarborgen tijdens de bouw?

Vak 15 laten staan!

Vak 2 is waardevol: kapverbod!

Neem bovenstaande opmerkingen mee in uw overwegingen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.h.

h) Pagina 63: De cultuurhistorische waarde bij de zeventiende-eeuwse inrichtingsstructuur en lanenstructuur van vak 12 is zeer hoog (zie plaatje P. 64). Daar is volgens eerdere plaatjes de hoogbouw gepland of op de plaats waar nu de waardevolle rododendrons staan. Kunt u aangeven of deze waardevolle stukjes gebied inderdaad moeten wijken voor hoogbouw?

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.i.

i) Hoogbouw in dit gebied is überhaupt geen optie. U richt zich namelijk, volgens uw documenten, op: 'het middensegment (vrijstaand, 2 onder 1 kap, kapwoningen) en het op de bovenkant van het middensegment: daarom:

Pagina 100:

punt i: bouwhoogte woning is 13 meter. Dit is veel te hoog voor een woning. Dat zou betekenen dat een woning 4 woonlagen heeft!

punt j.: bouwhoogte gestapelde bouw was eerst 13 m. en nu ineens, na verandering van locatie, verhoogd naar 15 m.

Hiertegen maken wij bezwaar. Wat is de achterliggende gedachte hierbij? Het gebouw is onderscheidend genoeg t.o.v. de omgeving, ook met 13 m. hoogte. Kunt u mij de echte reden van het voornemen te verhogen naar 15 m. als antwoord geven? 15 m. is m.i. veel te hoog voor Soesterberg: het past totaal niet in de sfeer van dit project en in de omgeving.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.j.

j) Er komt een wijziging van bestemming voor huisnummer 9 van "woon en bostuin" naar "woongebied Oude Tempel". Dit is een aanzienlijke verslechtering van de plannen. Het is veel beter om dit stukgrond aan te merken als "openbare verblijfsruimte" of "park". Vind u ook niet? Dan is er in ieder geval nog een heel klein beetje openbaar groen over in dit gebied.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.k.

k) De indiener maakt bezwaar tegen de bouw van 300 huizen. Ook het aantal van 250 is voor dit gebied te veel, aangezien de natuurwaarde daarmee nagenoeg verdwijnt.

Reactie gemeente:

Tenslotte is het gebied Oude Tempel onderdeel van het project Hart van de Heuvelrug. Dit project is een samenwerking tussen 17 partijen (waaronder de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 (rode en groene) projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbetert. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. In deze overeenkomst is de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel, als onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug opgenomen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken.

l) Kan de gemeente de capaciteitsberekeningen van de Oude Tempellaan vrij ter beschikking stellen aan de omwonenden, evenals de plannen omtrent de nieuwe weginrichting?

Reactie gemeente:

De Verkeerscijfers voor het akoestisch onderzoek zijn als bijlage 1 bij het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (bijlage 4 van de plantoelichting) opgenomen.

Echter de woonwijk genereert circa 2.100 motorvoertuigen per etmaal (berekening op basis van landelijke kencijfers). Deze toename van verkeer verdeelt zich over het wegennet via de twee ontsluitingen van het plan op de Oude Tempellaan. Ter hoogte van de Kamerlingh Onneslaan en ten zuiden van het landgoed. Van de definitieve toekomstige verkeersintensiteit kunnen we op dit moment geen goede inschatting maken. Ons verkeersmodel heeft de hoeveelheid verkeer op de Oude Tempellaan onderschat. We hadden geen gegevens van deze weg, maar op basis van een recente verkeerstelling concluderen we dat er nu al meer verkeer over de Oude Tempellaan rijdt dan in

ons model in 2030. Dit heeft ook effect op de cijfers op de omliggende wegen. Als we uitgaan van worst-case scenario komt de verkeersintensiteit op 5.045 motorvoertuigen per etmaal. Hiermee overschrijden we niet de 'bovengrens' voor de verkeersintensiteit van 5.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal in een woonstraat (landelijke richtlijn).

Er zijn geen plannen omtrent de nieuwe weginrichting van de van de Oude Tempellaan. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt de Oude Tempellaan opnieuw ingericht. Planvorming is op dit moment dan ook nog niet aan de orde.

m) Conclusie: het allerlaatste stukje groen dat er nog is in Soesterberg verdwijnt met dit bestemmingsplan. In de afwegingen "rood voor groen", verdwijnt er in Soesterberg erg veel groen in ruil voor rood. Daarmee draagt Soesterberg onevenredig veel bij in de kleur rood en verliest Soesterberg onevenredig veel groen.
Ten zuiden van Soesterberg is een zeer drukke snelweg (fijnstof en geluidoverlast), ten oosten een nieuw industrieterrein en militair oefenterrein (regelmatig schietoefeningen), ten noorden een groot vuilverwerkingsbedrijf en de steeds drukker wordende N237 en ten westen bouwt Zeist tot aan de grens van Soesterberg. En dan nog via de lucht regelmatige overlast van zeer zware helikopters, die de basis bezoeken en boven Soesterberg cirkelen.
Bovendien is het stukje groen dat er ten westen nog was, afgesloten voor wandelaars en omheind voor de dieren die over het ecoduct moeten.
Mag ik u erop wijzen dat de levenskwaliteit van de inwoners danig wordt aangetast door ook het laatste stukje groen uit Soesterberg te verkwanselen. De openstelling van dit hele gebied, zoals dat sinds enige tijd is gedaan, wordt als bijzonder fijn en aangenaam ervaren door heel veel mensen die hier nu wonen. Wat zou u ons een dienst bewijzen door dit hele gebied als "openbaar stadspark" aan te merken. Er zijn heel wat gemeentes die jaloers zijn op zo'n uniek stukje natuur binnen de gemeentegrenzen. Laat dit toch gewoon bestaan en hou het "Groene Hart van de Heuvelrug".
GROEN!!!

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 6.m.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

10.	a) Graag wil de indiener gebruik maken van het democratisch recht zienswijze over dit bovengenoemde onderwerp in te dienen. De indiener is behalve direct betrokkenen, ook bezorgd over de ontwikkelingen die er in hoog tempo in Soesterberg plaatsvinden. Persoonlijk denkt de indiener dat acht grote projecten, iets te veel is voor een dorp als Soesterberg. Het zal de huidige sfeer niet ten goede veranderen en het dorp zal verworpen tot een Vinex wijk van Amersfoort of Utrecht. De leefbaarheid zal ernstig onder druk komen te staan en dit alles voor het realiseren van een groene corridor; de z.g.n. 'rood voor groen' en 'groen voor rood' afspraak tussen Provincie en de gemeenten Zeist en Soest. U als vertegenwoordigers van ons burgerbelang, de bestaande inwoners van Soesterberg, dient u de waarde en kwaliteit van ons dorp scherp in de gaten dienen te houden en niet kritiekloos ons dorp in te zetten als (terug-) verdienmodel, om krampachtig te voldoen aan de afspraak om de schaars aanwezige reeën van Duitsland via Soesterberg, naar Groningen te kunnen laten lopen. U heeft te maken met uw burgers die 1. nu massaal tegen de ongebreidelde bomenkap ageren (er blijft na het realiseren van allen bestaande projecten geen noemenswaardig stuk groen over in het dorp, anders dan enkele bomen langs de wegen), 2. ontevreden zijn met de schaal waarin door u gedacht wordt (hoogbouw tot maximaal 13 meter is in een dorp als Soesterberg alleen mogelijk langs de randen en zeker niet in een kwetsbaar gebied als dit bestemmingsplangebied) en 3. zien dat het dorp zijn unieke kwaliteit aan het verliezen is (de unieke historische stedenbouwkundige structuur wordt verwoest en alle 300 jaar oude bomen zijn dan verdwenen). Enige ambitie tonen om te komen tot structurele verbeteringen t.b.v. het dorp, is perfect, maar wat er nu allemaal opstapel staat is echt te veel. Dat kan ook nooit worden waargemaakt. Het bewijs hiertoe is helaas al op meerdere locaties merkbaar. • Het Dorpshuis MOEST worden afgebroken en wat staat er nu ... NIETS • De Richelleweg MOEST geluidsarm gemaakt worden. Resultaat NIHIL. Testen hebben dit uitgewezen. • Het bedrijventerrein Soesterberg-Noord zou worden getransformeerd in een woonwijk. Huidige stand van zaken.... twee bedrijven zijn met veel overheidsgeld gelokt om naar het Richellewegterrein te verhuizen. Alle bestaande bedrijfspanden staan er nog. • Het Richellebedrijventerrein zelf is na vier jaar nog niet voor een kwart gevuld en alleen als er een financiële vergoeding tegenover staat, zullen er mogelijk nog enkele bedrijven uit Soesterberg-Noord naar toe verhuizen. • De nieuwbouwwijk Sterrenberg (Zeists grondgebied, maar georiënteerd op Soesterberg), is een wijk waar geen enkele bestaande boom is blijven staan, omdat een optimale grondopbrengst dit niet toeliet. Nu staan er al jaren kavels te koop en zijn alle woningen nog niet verkocht. • Onthutsend te moeten constateren dat de analyses van de randen van de projectgebieden (en dan bedoel ik met name rond het bestemmingsplan "Oude Tempel"), slordig en deels foutief zijn gedaan. De gevolgen kunnen voor de indiener persoonlijk daarvan grote en uiterst negatieve invloed zijn. Voldoende voorbeelden van half afgemaakt werk. De woningmarkt is daarbij grillig en afhankelijk van nationale besluitvorming en internationale marktontwikkelingen. Het zou daarom verstandig zijn, wanneer u als college de projecten over een langere tijd gefaseerd zou aanpakken en niet alvast allen middels bestemmingsplannen in juridisch beton zou gieten. Bescherm en respecteer veel meer de belangen van de bestaande inwoners en laat u niet leiden door optimaal financieel gewin.
-----	--

Reactie gemeente:

Het gebied Oude Tempel onderdeel van het project Hart van de Heuvelrug. Dit project is een samenwerking tussen 17 partijen (waaronder de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 (rode en groene) projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbetert. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. In deze overeenkomst is de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel, als onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug (zie hiervoor figuur16.) opgenomen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken.

Het bestemmingsplan Oude Tempel geeft uitvoering aan de gemaakte afspraken uit het project Hart van de Heuvelrug. De gemeente ziet toe op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig duurzame en groene wijk die goed past bij het dorp Soesterberg.

Daarnaast is het de bedoeling om het dorp Soesterberg stapsgewijs een flinke kwaliteitsimpuls te geven. Het groen en dorpse karakter blijft behouden maar met meer voorzieningen. En meer woningen en inwoners die zijn om de voorzieningen in stand te houden.

Soesterberg krijgt een echt dorpshart voor activiteiten en om elkaar te ontmoeten, recreatiemogelijkheden in Park Vliegbasis en de potentie om toeristen te trekken. Het dorp heeft jaren 'op slot' gezeten, omdat er door het vliegverkeer geen planologische ruimte was om te investeren in nieuwbouw. Naar aanleiding van de sluiting van de Vliegbasis is het Masterplan Soesterberg opgesteld. Dit plan (en de uitwerking daarvan) beoogt om Soesterberg met het gezicht te richten op Park Vliegbasis. Het dorp komt daarmee aan een prachtig nieuw natuur- en recreatiegebied te liggen. Hiervoor is het van belang om de binding tussen Vliegbasis en Soesterberg te versterken. Op diverse plekken in Soesterberg(-Noord) wordt daarom gewerkt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit gebeurt ten eerste door de aanleg van de verdiepte N237, maar ook door (her)inrichting van de openbare ruimte en het toevoegen van nieuwbouw op het bedrijventerrein. Hierdoor verandert het karakter van Soesterberg(-Noord).

In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 van de plantoelichting) is aansluiting gezocht bij de bestaande woningbouw aan de Oude Tempellaan. Aan de overkant van de bestaande woningen zijn alleen vrijstaande woningen opgenomen. Vanuit het stedenbouwkundige plan wordt ook aangegeven dat hier vrijstaande woningen moeten komen. De bouwhoogte is gekozen om aansluiting te houden bij de nieuwe woonwijk Apollo Noord – KdK (ook wel bekend als 'De Groene Hoogte'). Daarnaast is de gemeente eigenaar van de gronden (met uitzondering van het perceel Oude Tempellaan 9). Voor de woningbouwontwikkeling zullen verschillende ontwikkelaars gevraagd worden een hoogwaardig plan op te stellen. Plannen die door ons niet als hoogwaardig worden aangemerkt zullen dan ook niet uitgevoerd worden

Op basis van het boomtechnisch onderzoek (2011) is o.a. bepaald welke bomenstructuren zeer waardevol tot matig waardevol zijn. Dit heeft geresulteerd in de kaart met ambities. De zeer en bijzonder waardevolle lanen zijn aangeduid als te behouden of 'ja, mits'. Deze ambitiekaart diende als input voor de verdere uitwerking van het plan. Dit heeft geresulteerd in het plan waarbij deze structuren, als kwaliteit van het gebied, zijn opgenomen als groene kapstok. In het bestemmingsplan zijn deze structuren vastgelegd als de

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Oude Tempel

bestemming 'Groen-wijkgroen'. Daarnaast wordt in dit rapport aangegeven dat de oudste bomen rond 1920 zijn geplant. Over bomen die 300 jaar oud zijn wordt niet gesproken.



Figuur 16: regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug

De Opmerkingen over het Dorpshuis, Richelleweg, Richellebedrijventerrein en Sterrenbergweg en Soesterberg-Noord worden ter kennisgeving aangenomen.

b) Op de bestemmingsplankaart staat bij de woning de Achtergevel ingetekend als Zijgevel. Een essentieel verschil volgens de indiener.

Reactie gemeente:

Op de bestemmingsplankaart (verbeelding) zijn geen 'achtergevels' en 'zijgevels' ingetekend.

In de 'Nota van Inspraak' is wel een kaartje opgenomen waarin indicatief de groene zuidkant staat aangegeven met entrees vanuit Apollo naar Oude Tempel (zie figuur 17). In dit kaartje zijn de kopgevels aangegeven. De kopgevel kan zowel de achter- als zijgevel zijn.



Figuur 17: kaartje uit de Nota van Inspraak

c) Ook staan er op deze kaart bestaande wandelpaden ingetekend. De indiener wijst er op wijze dat het wandelpad achter de woningen Apollo 91 t/m 97, een pad tussen de bestaande tuinschuttingen en het plangebied, privé terrein is en u

daar met de verdere planontwikkeling terdege rekening dient te houden. Dit pad zal bij de tuinen getrokken worden en daarmee vervallen in de nieuwe situatie deze wandelpaden. Elders is dit overigens ook het geval.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Oude Tempel is een 'Globaal bestemmingsplan'. In een globaal bestemmingsplan worden de belangrijkste uitgangspunten (in dit bestemmingsplan bijvoorbeeld de 'groene kapstok', de bestemming 'Woongebied – Oude Tempel' en de hoofdontsluiting aan de noordkant) voor een gebied vastgelegd. Specifieke locaties voor ontsluitingen van het langzaam verkeer (voetgangers, fietsers en bromfietzers) van de wijk Oude Tempel naar de bestaande woonwijk Apollo zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming 'Woongebied – Oude Tempel' maakt wel de aanleg van wegen en paden mogelijk. Voor ontsluitingen voor het langzaam verkeer naar de omliggende wijken zoekt de gemeente naar een verkeersveilige overzichtelijke oplossing die recht doet aan de eigendomsgrenzen en aanpalende percelen in relatie tot de te ontwikkelen woningen. Op voorhand worden dan ook geen gebieden uitgesloten voor verbindingen voor langzaam verkeer. Hiervoor zal nog een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld.

d) Van alle reeds in 1-ste termijn ingediende zienswijzen gaat de overgrote meerderheid over het behoud van natuurwaarden en waardevolle bomen en een strook groen van voldoende breedte (minimaal 50 meter) tussen het plangebied en het "plangebied Apollo". Het is niet te begrijpen dat u geen gehoor wilt geven aan deze duidelijke wens. Planmatig zou het niets uitmaken en u zou daarmee tegemoet kunnen komen aan 80% van alle bezwaren. Temeer wanneer je ziet dat het toentertijd wel gelukt is deze strook, inclusief wandel en fietspad te realiseren, tussen de woningen aan de Apollo en die op de Mercury.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is in de planregels (in artikel 8.2.1 onder e.) het volgende opgenomen 'de afstand tussen de achtergevel van een vrijstaand hoofdgebouw en achtererfgrens grenzend aan Apollo dient minimaal 15 meter te bedragen'. De planregel wordt opgenomen op de verbeelding waarbij een zone van 15 meter te zien is waarbinnen geen hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden (zie figuur 17). In hedendaagse nieuwbouwwijken is een achtertuin met een diepte van minimaal 15 meter niet ongevoel. Het is niet de wens om de nieuwe woonwijk niet een "eiland" te laten lijken dat omringd wordt door brede groenstroken. Maar de wijk wordt geïntegreerd in het dorp waarbij de bestaande cultuurhistorische Korndorfferlaan en de bestaande behoudenswaardige bomen worden behouden. Daarom worden geen aparte groenstroken opgenomen in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt voor iedere afzonderlijke kavel (aan de zuidkant grenzend aan Apollo) een kavelpaspoort opgesteld. Een kavelpaspoort geeft kopers/eigenaren inzicht in de bouw mogelijkheden op de kavel, zoals bijvoorbeeld: de minimale afstand tot de zij-, voor- en achtererfgrenzen en het bouwvolume dat men mag realiseren. Ook worden behoudenswaardige bomen in het kavelpaspoort opgenomen met daarin onderscheid tussen bomen die niet gekapt mogen worden op de kavel (bomen krijgen een paspoort en een instandhoudingsverplichting) en bomen die onder voorwaarden gekapt mogen worden. Ook over de overgang van privé naar openbaar gebied (erfscheiding) worden afspraken gemaakt.

Samen met het bestemmingsplan borgt het kavelpaspoort het groene karakter en de uitstraling van de wijk aan de zijde van Apollo.

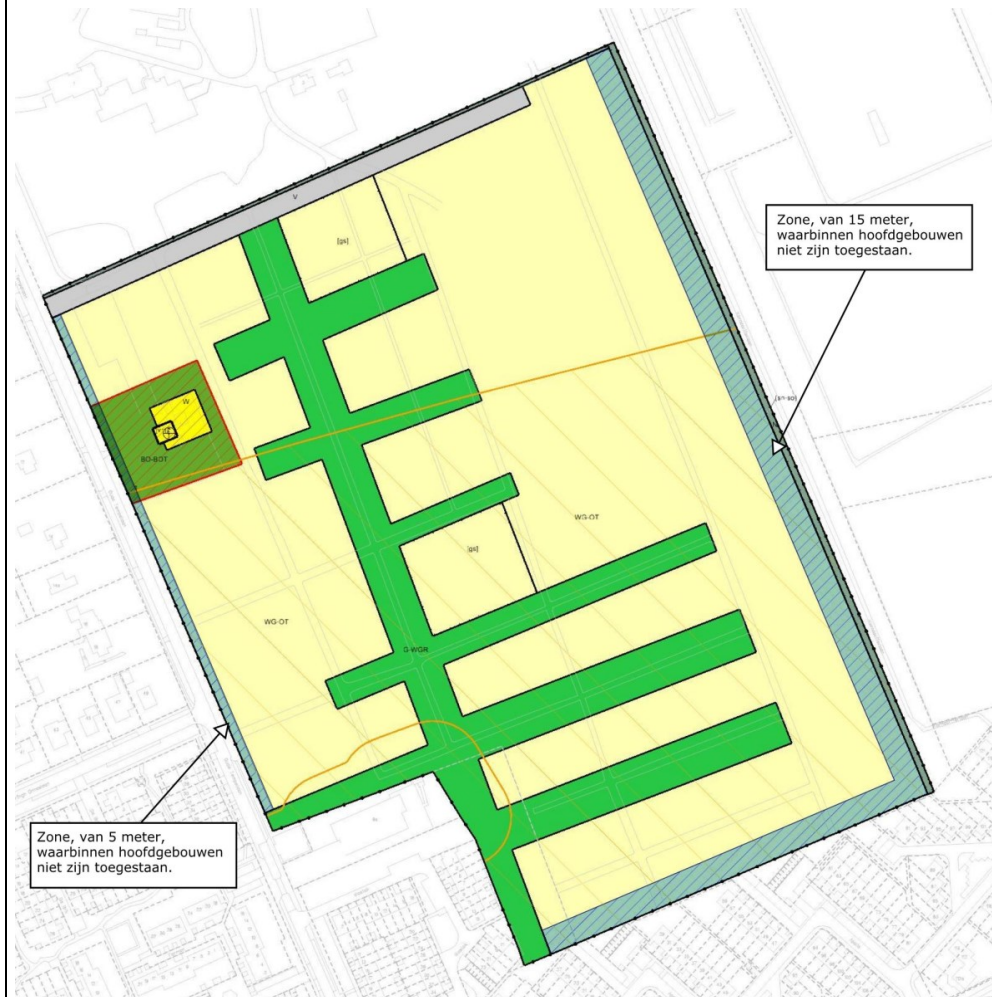
Gedurende de terinzagelegging wordt in 7 inspraakreacties gesproken over het realiseren van een groenstrook tussen de bestaande woningen aan Apollo en de nieuwe woningen in het gebied Oude Tempel. Er zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan in totaal 21 inspraakreacties ingediend. Procentueel heeft 33% van de inspraakreacties iets gezegd over een groenstrook tussen Apollo en Oude

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Oude Tempel

Tempel en niet 80% zoals de indiener aangeeft.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn er zes zienswijzen (van de dertien ingediende zienswijzen) ingediend waarin gevraagd wordt om een groenstrook tussen de bestaande woningen aan Apollo en Oude Tempel. Ook hier betreft het niet 80% (maar 47%) van de ingediende zienswijzen.



Figuur 17: Zone waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan

- e) Het zou verstandig geweest zijn, niet het financiële gewin als uitgangspunt te nemen, maar de bestaande waardevolle natuurlijke en historische elementen. Nu wordt er getracht middels gekunstelde en zonder enige juridisch waarde hebbende, regels, met het zgn. Kavel paspoort, de meest waardevolle bomen te handhaven en waarborgen in te bouwen. Voor bomen die op eigen terrein staan, kan (op termijn) altijd een kapvergunning worden aangevraagd. Bovendien kan de indiener zich niet voorstellen dat er met twee maten gemeten zal worden. Bomen die in de strook staan waar bouw mag plaatsvinden, zullen nooit aangemerkt worden als waardevol. Het overgrote deel van de waardevolle bomen dienen op gemeente grond te blijven staan. Alleen dat levert een geldige waarborg op.**

Reactie gemeente:

De behoudenswaardige individuele bomen zijn ingemeten. De bomen die niet gekapt mogen worden, worden vastgelegd in het kavelpaspoort. Een kavelpaspoort is onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en kopers van de grond. Een kavelpaspoort geeft inzicht in de bouw mogelijkheden op de kavel, zoals bijvoorbeeld: de minimale afstand tot de zij-, voor- en achtererfgrenzen en het bouwvolume dat men mag realiseren. Ook worden behoudenswaardige bomen in het kavelpaspoort opgenomen met daarin onderscheid tussen bomen die niet gekapt mogen worden op de kavel (bomen krijgen een paspoort en een instandhoudingsverplichting) en bomen die onder voorwaarden gekapt mogen worden. Ook over de overgang van privé naar openbaar gebied (erfscheiding) worden afspraken gemaakt.

Deze bomen worden verder beschermd door het beleid vastgelegd in de nota 'bescherming en kap van bomen' en de regels voor het in stand houden van houtopstanden in de Algemene Plaatselijk Verordening (APV Soest). Bij de beoordeling van de behoudenswaardige bomen zijn de criteria en uitgangspunten van het beleid gevolgd.

- f) Het huidige bos mag door u dan wel niet als geheel als waardevol bestempeld worden, er bevindt zich wel een grote verscheidenheid aan dieren, die er blijvend aanwezig zijn, waaronder spechten, uilen, eekhoorns, vossen, een grote kolonie vleermuizen, ringslangen, hazelwormen. Kortom te veel om op te noemen. De hele dag is het een gekwetter en een af en aan vliegen van mooie vogels. Moeten we dit als inwoners dit allemaal gaan inleveren vanwege een overeenkomst tot het realiseren van een groene corridor? Wat wordt er gedaan voor de belangen van bestaande inwoners van Soesterberg, vraagt de indiener zich af. Welke extra kwaliteit krijgen de inwoners van Soesterberg daarvoor terug. Daarom eist de indiener dat er een strook groen gehandhaafd blijft van 70 meter tussen mijn kavelgrens en de achter-c.q. zijgevel van de nieuw te bouwen woning(-en) en dus geen schamele 15 meter. In deze 15 meter zal er geen dier zich kunnen handhaven.**

Reactie gemeente:

Samen met de gemeenten Soest en Zeist werkt de provincie Utrecht in het programma Hart van de Heuvelrug aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de herplant van bomen die als gevolg van de ontwikkeling moeten wijken is hierin meegenomen.

Voor de ontheffing Wet natuurbescherming is door de gemeente een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Utrecht. De Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft op 30 oktober 2017 ontheffing in het kader Wet natuurbescherming afgegeven.

Verschillende diersoorten worden genoemd als soorten die negatieve effecten van de ingreep ondervinden echter:

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Oude Tempel

- de das wordt verplaatst en is dus niet meer aanwezig en ondervindt dus geen negatieve effecten;
- de hazelworm wordt verplaatst en is dus niet meer aanwezig en ondervindt dus geen negatieve effecten;
- de buizerd is een onregelmatige broedvogel en heeft in 2017 niet gebroed. Concreet zijn er dan ook geen negatieve effecten op de buizerd;
- de eekhoorn gebruikt het gebied incidenteel als foerageergebied;
- de vos is ook aangetroffen maar deze is vrijgesteld van herplaatsing (in tegenstelling tot de das);
- verder zijn er verschillende vleermuissoorten aangetroffen: de gewone grootoorvleermuis komt foeragerend in het plangebied voor, maar vooral ook op het ten noorden van het plangebied gelegen landgoed de Open Ankh. Daar ook bevindt zich ook de verblijfplaats van deze vleermuis;
- de ruige dwergvleermuis is een trekkende vleermuis. De soort komt zowel in bosgebied als in bebouwd gebied voor en behoort met de gewone dwergvleermuis tot de meest algemene vleermuizen van ons land. Na herinrichting van het plangebied is dat even geschikt als foerageergebied als het nu is;
- van de rosse vleermuis is een paarplaats vast gesteld in een beukenlaan in het noordelijk deel van het landgoed. De beukenlaan waar deze bomen onderdeel van maken wordt bij de herinrichting gehandhaafd en wordt onderdeel van een bredere, oost-west lopende parkachtige structuur. Indien er al verlichting aangebracht wordt zal deze moeten bestaan uit aangepaste, vleermuisvriendelijke verlichting. De rosse vleermuis foerageert niet in het plangebied maar zeer waarschijnlijk boven de Eempolders of zelfs in Flevoland en
- in het plangebied zijn geen ringslangen en uilen aangetroffen.

g) De indiener is in Soesterberg komen wonen, vanwege de rust en de schitterende natuur, anders was ik wel in hartje stad gaan wonen.

Reactie gemeente:

Soesterberg en omgeving wordt nog steeds gekenmerkt door de aanwezigheid van veel natuur. Door de sluiting van o.a. de luchtmachtbasis is er een groot natuurpark bijgekomen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. (Zie jurisprudentie o.a.: 201506182/3/R1 en 201506182/3/R1).

h) De Kondorfferlaan heeft nu een breedte van 20 meter. Het is een van de beeldbepalende elementen van historisch Soesterberg. Onbegrijpelijk dat zo'n belangrijk element (het is meer dan puur sec een wandelpad) zo te degraderen tot strook van 4 meter "Natuur". Het wordt nu, behalve als wandelpad, ook gebruikt om honden uit te laten. Een ideale plek om je huisdier te laten rennen en er zijn behoefte te laten doen.

Reactie gemeente:

Met de 4 meter brede strook bij de Korndorfferlaan wordt de cultuurhistorische waardevolle Korndorfferlaan (als sortie) versterkt. Het behoud van de Korndorfferlaan als voormalige sortie is immers een belangrijke voorwaarde in het bestemmingsplan. Deze sortie bestond van oorsprong uit een laan met pad en aan weerszijde een wal met aanplant. Van deze structuur is momenteel weinig meer over. Deze voormalige sortie valt binnen de bestemming 'Natuur' van de bestemmingsplannen 'Oude Tempel' (4 meter) en 'Soesterberg' (28 meter). In totaal is dus hiervoor een zone van 32 meter beschikbaar. Om de Korndorfferlaan weer zijn karakter als sortie terug te geven, wordt de laan hersteld / gereconstrueerd.

i) In het onderzoeksrapport van BAAC, is duidelijk omschreven hoe de cultuurhistorische lanenstructuur loopt. De vraag is

dan ook, waarom hier zo weinig van overblijft in de huidige planopzet. Benut het te volle en accentueer het desnoods, maar laat het overeind als een kapstok van waardevolle elementen.

Reactie gemeente:

De cultuurhistorische lanen zijn de bomenlanen waarvoor een boomtechnisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Deze diende juist als input voor de verdere planontwikkeling. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een stedenbouwkundige opzet waar de zeer en bijzonder waardevolle bomenstructuren als groene kapstok in het plan zijn opgenomen. Ook andere lanen zijn als structuur behouden, waarbij de laan bijvoorbeeld als zichtas belangrijk is, maar de huidige bomen niet waardevol.

j) Er zijn (voorlopig) nog geen beeldkwaliteitseisen aan dit bestemmingsplan gekoppeld. Een garantie om de meest biedende aannemer er een uitgekleeft en ambitie loos project te laten realiseren. De indiener zou bovendien graag willen dat rooilijnen binnen marges flexibel zouden kunnen worden, om de woningen beter te kunnen inpassen in de bestaande natuurlijke omgeving. Alleen dan kunnen de waardevolle bomen gehandhaafd blijven. Het suggereert dan ook veel meer een organische groei van het dorp en voorkomt dat het een saaie kopie wordt van de vele andere uitbreidingslocaties in het land, waaronder helaas Sterrenberg als dichtstbijzijnde negatief voorbeeld.

Reactie gemeente:

Voor de woningbouwontwikkeling zullen verschillende ontwikkelaars gevraagd worden een hoogwaardig plan op te stellen. Plannen die door ons niet als hoogwaardig worden aangemerkt zullen dan ook niet uitgevoerd worden.

Er liggen in het bestemmingsplan geen rooilijnen vast. Echter in de planregels staat de afstand van de voorgevel van de woning tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens. Daarnaast wordt op de verbeelding een zone aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan. Het bovenstaande is ter vergelijking met rooilijnen op een verbeelding.

Daarnaast is de gemeente eigenaar van de gronden (met uitzondering van het perceel Oude Tempellaan 9). Voor de woningbouwontwikkeling zullen verschillende ontwikkelaars gevraagd worden een hoogwaardig plan op te stellen. Plannen die door ons niet als hoogwaardig worden aangemerkt zullen dan ook niet uitgevoerd worden.

k) Ook mist de indiener de flexibiliteit in het woon/werk aspect. Waarom wordt er niet de mogelijkheid gecreëerd om dit te kunnen combineren. Voorkomt een hoop verkeersbewegingen en houdt de wijk levendig.

Reactie gemeente:

In de planregels is onder de bestemming 'Wonen' in artikel 7 de mogelijkheid opgenomen om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Aangezien de Oude Tempel getransformeerd wordt naar een woonwijk zijn afzonderlijke bedrijven hier niet toegestaan.

l) Tot zijn verbazing las de indiener dat al het autoverkeer in en uit het plangebied zal gaan via de Oude Tempellaan. Is deze situatie wenselijk en leidt dit daar niet tot grote problemen?

De indiener is van mening dat een centrale weg door de beide plangebied, met de bestaande uitrit op de Richelleweg, voor veel minder overlast zal zorgen, dan er uitsluitend een langzaam verkeersroute van te maken. Het door jullie veronderstelde oneigenlijke gebruik als sluiproute, kan de indiener niet begrijpen. Voor wie zou het een sluiproute kunnen worden? Toch niet voor die vijf bewoners aan de Oude Tempellaan.

Reactie gemeente:

Vraag 1: Is het wenselijk dat al het autoverkeer de wijk in en uitgaat via de Oude Tempellaan?

De Oude Tempellaan is een woonstraat met een ontsluitende functie. Het aantal extra verkeersbewegingen door deze woningbouwlocatie past binnen de richtlijnen die daarvoor bestaan. Bovendien is er geen alternatief, omdat het ontsluiten van de wijk voor gemotoriseerd

verkeer anders dan de lijnbus niet mogelijk is via een andere route (lees Korndorfferlaan, Frits Koolhovenweg).

Vraag 2: Kan de wijk volledig worden ontsloten via de Korndorfferlaan op de Frits Koolhovenweg?

In het onderhavige bestemmingsplan is een doorgang door de Korndorfferlaan enkel mogelijk gemaakt voor de lijnbus. Voor overig gemotoriseerd verkeer is dat niet toegestaan.

In de 'Stedenbouwkundige visie en verkavelingsstudie, Apollo Noord – Soesterberg' van november 2009 is in Hoofdstuk 3 opgenomen 'dat de historische lanen worden gehandhaafd' en 'Ook het bosgebied met de aarde wallen rond de Korndorfferlaan blijft in takt'. Het doel is dan ook om de Korndorfferlaan te behouden en ontwikkelen als groene en historische kwaliteit. Om het voorgaande te waarborgen is het niet wenselijk om een ontsluitingsroute (richting de Richelleweg) via de Korndorfferlaan en Frits Koolhovenweg voor de wijk Oude Tempel te realiseren. Alleen voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en ov-routes is, over de Korndorfferlaan, een uitzondering gemaakt.

Vraag 3: Wanneer wordt het een sluiproute?

Wanneer de wijk ontsluit op de Oude Tempellaan en op de Richelleweg, ontstaat er een parallelle route aan bestaande routes. Het is een kortere weg en daardoor aantrekkelijk om te gebruiken. Daardoor kan de route extra verkeer aantrekken ten koste van de bestaande parallelle route.

De nieuwe woonwijk ontsluit autoverkeer via de Oude Tempellaan. Ter voorkoming van het creëren van een nieuwe directe route tussen de Richelleweg en de Oude Tempellaan wordt er geen doorgang voor autoverkeer mogelijk gemaakt tussen Oude Tempel en Apollo Noord. Tussen het project Oude Tempel en Apollo Noord wordt alleen een doorgang gerealiseerd voor openbaar vervoer en langzaam verkeer (voetgangers, fietsers en bromfietsers).

m) De ambitie om er een "nul op de meter" wijk van te maken (in meerdere krantenartikelen is dit kenbaar gemaakt), leest de indiener niet in de huidige bestemmingsplan voorwaarden. Hoe hard zijn die "eisen" of blijft het bij symbool politiek. Het zal niet aan de markt overgelaten kunnen worden, nu je ziet dat het ook niet lukt bij kantoren, tenzij van overheidswege opgelegd.

Reactie gemeente:

De ambitie 'nul op de meter' is in de plantoelichting (onder hoofdstuk 5.9.1) verwoord.

De gemeente heeft de ambitie om Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) te realiseren. Voor het gasloos bouwen heeft de gemeente samen met Hart van de Heuvelrug in het voorjaar van 2017 besloten zich aan te sluiten bij de landelijke ambitie om aardgasloos te bouwen door de woonwijk Oude Tempel te ontwikkelen zonder gasinfrastructuur en de markt uit te dagen om te komen met zo duurzaam mogelijke woningconcepten.

n) Rest de indiener te zeggen dat de ambitie om 300 woningen in het onderhavige plangebied te realiseren, veel, maar dan ook veel te veel zal zijn om bestaande kwaliteiten waarvoor Soesterberg zo geroemd wordt, te blijven waarborgen. De doelstelling, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Amersfoort, Zeist en Soest te verbeteren, zal volledig zijn doel voorbijschieten. De focus is er nu te veel op gericht de habitat van het (overigens niet aanwezige) wilde zwijn en (sporadisch voorkomende) ree te verbeteren, maar de habitat van de mens komt daarmee wel zwaar onder druk te staan. De visie dat woningverdichting meer openbare ruimte zou opleveren (zie Bijlmermeer) is tientallen jaren geleden al een fiasco gebleken. Moet er over 25 jaar geconstateerd worden dat er ook over dit project zo gedacht gaat worden. Hoe zit het ook alweer met die ezels, die zich hadden gestoten? Het dorp Soesterberg is te klein om de lodenlast van de gemaakte financiële afspraken tussen provincie en gemeenten alleen te dragen. Wij voelen ons geslachtofferd. Alleen

een kwalitatief hoogwaardig project, met versterking of op zijn minst behoud van de huidige natuurwaarde, kan op brede steun uit de Soesterbergse bevolking rekenen. Niet een plan "Oude Tempel", zoals nu is gepresenteerd. Ondanks alle suggestieve plaatjes en sfeerfoto's. Nu is het helaas niet anders dan te constateren dat: Het verdienmodel, heet Soesterberg.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling van de locatie Oude Tempel is onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug. De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de herplant van bomen die als gevolg van de ontwikkeling moeten wijken is hierin meegenomen. Door het omvormen van de (tot voor kort particuliere) bostuin tot een woonwijk wordt het inderdaad niet groener in de dorpskern van Soesterberg. Bij de planvorming op de locatie Oude Tempel staat het inspelen op de bestaande kwaliteiten (restanten van de lanenstructuren, trachten te handhaven van inlandse bomen, zichtlijnen en behoud en versterking van de Korndorfferlaan) voorop. De meest waardevolle lanen vormen een 'groen kapstok' die straks in de nieuwe woonwijk zichtbaar is. Voor de nieuwe bewoners biedt de lommerrijke wijk straks een rustige thuisbasis, terwijl voor de aanwonenden een nieuw areaal aan wandelmogelijkheden wordt toegevoegd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Naar aanleiding van onderdeel d. en h. wordt op de verbeelding wordt aan zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Naar aanleiding van de onderdelen a., b., c., en e. t/m n. wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

11.	a) Graag wil de indiener gebruik maken van het democratisch recht zienswijze over dit bovengenoemde onderwerp in te dienen. De indiener is behalve direct betrokkenen, ook bezorgd over de ontwikkelingen die er in hoog tempo in Soesterberg plaatsvinden. Persoonlijk denkt de indiener dat acht grote projecten, iets te veel is voor een dorp als Soesterberg. Het zal de huidige sfeer niet ten goede veranderen en het dorp zal verworpen tot een Vinex wijk van Amersfoort of Utrecht. De leefbaarheid zal ernstig onder druk komen te staan en dit alles voor het realiseren van een groene corridor; de z.g.n. rood voor groen en groen voor rood afspraak tussen Provincie en de gemeenten Zeist en Soest. U als vertegenwoordigers van ons burgerbelang, de bestaande inwoners van Soesterberg, dient u de waarde en kwaliteit van ons dorp scherp in de gaten dienen te houden en niet kritiekloos ons dorp in te zetten als (terug-) verdienmodel, om krampachtig te voldoen aan de afspraak om de schaars aanwezige reeën van Duitsland via Soesterberg, naar Groningen te kunnen laten lopen. U heeft te maken met uw burgers die 1. nu massaal tegen de ongebreidelde bomenkap ageren (er blijft na het realiseren van allen bestaande projecten geen noemenswaardig stuk groen over in het dorp, anders dan enkele bomen langs de wegen), 2. ontevreden zijn met de schaal waarin door u gedacht wordt (hoogbouw tot maximaal 13 meter is in een dorp als Soesterberg alleen mogelijk langs de randen en zeker niet in een kwetsbaar gebied als dit bestemmingsplangebied) en 3. zien dat het dorp zijn unieke kwaliteit aan het verliezen is (de unieke historische stedenbouwkundige structuur wordt verwoest en alle 300 jaar oude bomen zijn dan verdwenen). Enige ambitie tonen om te komen tot structurele verbeteringen t.b.v. het dorp, is perfect, maar wat er nu allemaal opstapel staat is echt te veel. Dat kan ook nooit worden waargemaakt. Het bewijs hiertoe is helaas al op meerdere locaties merkbaar: • Het Dorpshuis MOEST worden afgebroken en wat staat er nu ... NIETS • De Richelleweg MOEST geluidsarm gemaakt worden. Resultaat NIHIL. Testen hebben dit uitgewezen. • Het bedrijventerrein Soesterberg-Noord zou worden getransformeerd in een woonwijk. Huidige stand van zaken.... twee bedrijven zijn met veel overheidsgeld gelokt om naar het Richellewegterrein te verhuizen. Alle bestaande bedrijfspanden staan er nog. • Het Richellebedrijventerrein zelf is na vier jaar nog niet voor een kwart gevuld en alleen als er een financiële vergoeding tegenover staat, zullen er mogelijk nog enkele bedrijven uit Soesterberg-Noord naar toe verhuizen. • De nieuwbouwwijk Sterrenberg (Zeists grondgebied, maar georiënteerd op Soesterberg), is een wijk waar geen enkele bestaande boom is blijven staan, omdat een optimale grondopbrengst dit niet toeliet. Nu staan er al jaren kavels te koop en zijn alle woningen nog niet verkocht. • Onthutsend te moeten constateren dat de analyses van de randen van de projectgebieden (en dan bedoel ik met name rond het bestemmingsplan "Oude Tempel"), slordig en deels foutief zijn gedaan. De gevolgen kunnen voor de indiener persoonlijk daarvan grote en uiterst negatieve invloed zijn. Voldoende voorbeelden van half afgemaakt werk. De woningmarkt is daarbij grillig en afhankelijk van nationale besluitvorming en internationale marktontwikkelingen. Het zou daarom verstandig zijn, wanneer u als college de projecten over een langere tijd gefaseerd zou aanpakken en niet alvast allen middels bestemmingsplannen in juridisch beton zou gieten. Bescherm en respecteer veel meer de belangen van de bestaande inwoners en laat u niet leiden door optimaal financieel gewin. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.a.</i>
-----	--

- b) Op de bestemmingsplankaart staat bij de woning de Achtergevel ingetekend als Zijgevel. Een essentieel verschil volgens de indiener.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.b.

- c) Ook staan er op deze kaart bestaande wandelpaden ingetekend. De indiener wijst er op wijze dat het wandelpad achter de woningen Apollo 91 t/m 97, een pad tussen de bestaande tuinschuttingen en het plangebied, privé terrein is en u daar met de verdere planontwikkeling terdege rekening dient te houden. Dit pad zal bij de tuinen getrokken worden en daarmee vervallen in de nieuwe situatie deze wandelpaden. Elders is dit overigens ook het geval.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.c.

- d) Van alle reeds in 1-ste termijn ingediende zienswijzen gaat de overgrote meerderheid over het behoud van natuurwaarden en waardevolle bomen en een strook groen van voldoende breedte (minimaal 50 meter) tussen het plangebied en het "plangebied Apollo". Het is niet te begrijpen dat u geen gehoor wilt geven aan deze duidelijke wens. Planmatig zou het niets uitmaken en u zou daarmee tegemoet kunnen komen aan 80% van alle bezwaren. Temeer wanneer je ziet dat het toentertijd wel gelukt is deze strook, inclusief wandel en fietspad te realiseren, tussen de woningen aan de Apollo en die op de Mercury.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.d.

- e) Het zou verstandig geweest zijn, niet het financiële gewin als uitgangspunt te nemen, maar de bestaande waardevolle natuurlijke en historische elementen. Nu wordt er getracht middels gekunstelde en zonder enige juridisch waarde hebbende, regels, met het zgn. Kavel paspoort, de meest waardevolle bomen te handhaven en waarborgen in te bouwen. Voor bomen die op eigen terrein staan, kan (op termijn) altijd een kapvergunning worden aangevraagd. Bovendien kan de indiener zich niet voorstellen dat er met twee maten gemeten zal worden. Bomen die in de strook staan waar bouw mag plaatsvinden, zullen nooit aangemerkt worden als waardevol. Het overgrote deel van de waardevolle bomen dienen op gemeente grond te blijven staan. Alleen dat levert een geldige waarborg op.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.e.

- f) Het huidige bos mag door u dan wel niet als geheel als waardevol bestempeld worden, er bevindt zich wel een grote verscheidenheid aan dieren, die er blijvend aanwezig zijn, waaronder spechten, uilen, eekhoorns, vossen, een grote kolonie vleermuizen, ringslangen, hazelwormen. Kortom te veel om op te noemen. De hele dag is het een gekwetter en een af en aan vliegen van mooie vogels. Moeten we dit als inwoners dit allemaal gaan inleveren vanwege een overeenkomst tot het realiseren van een groene corridor? Wat wordt er gedaan voor de belangen van bestaande inwoners van Soesterberg, vraag ik me af. Welke extra kwaliteit krijgen wij daarvoor terug. Daarom eist de indiener dat er een strook groen gehandhaafd blijft van 70 meter tussen de kavelgrens van de woningen Apollo 91 t/m 97 en achter- c.q. zijgevel van de nieuw te bouwen woning(-en) en dus geen schamele 15 meter. In deze 15 meter zal er geen dier zich kunnen handhaven.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.f

g) De indiener is in Soesterberg komen wonen, vanwege de rust en de schitterende natuur, anders was ik wel in hartje stad gaan wonen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.g.

h) Het Kondorfferlaantje heeft nu een breedte van 20 meter. Het is een van de beeldbepalende elementen van historisch Soesterberg. Onbegrijpelijk dat zo'n belangrijk element (het is meer dan puur sec een wandelpad) zo te degraderen tot strook van 4 meter "Natuur". Het wordt nu, behalve als wandelpad, ook gebruikt om honden uit te laten. Een ideale plek om je huisdier te laten rennen en er zijn behoefte te laten doen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.h.

i) In het onderzoeksrapport van BAAC, is duidelijk omschreven hoe de cultuurhistorische lanenstructuur loopt. De vraag is dan ook, waarom hier zo weinig van overblijft in de huidige planopzet. Benut het te volle en accentueer het desnoods, maar laat het overeind als een kapstok van waardevolle elementen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.i.

j) Er zijn (voorlopig) nog geen beeldkwaliteitseisen aan dit bestemmingsplan gekoppeld. Een garantie om de meest biedende aannemer er een uitgekleed en ambitie loos project te laten realiseren. De indiener zou bovendien graag willen dat rooilijnen binnen marges flexibel zouden kunnen worden, om de woningen beter te kunnen inpassen in de bestaande natuurlijke omgeving. Alleen dan kunnen de waardevolle bomen gehandhaafd blijven. Het suggereert dan ook veel meer een organische groei van het dorp en voorkomt dat het een saaie kopie wordt van de vele andere uitbreidingslocaties in het land, waaronder helaas Sterrenberg als dichtstbijzijnde negatief voorbeeld.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.j.

k) Tot zijn verbazing las de indiener dat al het autoverkeer in en uit het plangebied zal gaan via de Oude Tempellaan. Is deze situatie wenselijk en leidt dit daar niet tot grote problemen. De indiener is van mening dat een centrale weg door de beide plangebied, met de bestaande uitrit op de Richelleweg, voor veel minder overlast zal zorgen, dan er uitsluitend een langzaam verkeersroute van te maken. Het door jullie veronderstelde oneigenlijke gebruik als sluiproute, kan de indiener niet begrijpen. Voor wie zou het een sluiproute kunnen worden? Toch niet voor die vijf bewoners aan de Oude Tempellaan.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.l.

l) De ambitie om er een "nul op de meter" wijk van te maken (in meerdere krantenartikelen is dit kenbaar gemaakt), lees

ik niet in de huidige bestemmingsplan voorwaarden. Hoe hard zijn die "eisen" of blijft het bij symbool politiek. Het zal niet aan de markt overgelaten kunnen worden, nu je ziet dat het ook niet lukt bij kantoren, tenzij van overheidswege opgelegd.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.m.

m) Rest de indiener te zeggen dat de ambitie om 300 woningen in het onderhavige plangebied te realiseren, veel, maar dan ook veel te veel zal zijn om bestaande kwaliteiten waarvoor Soesterberg zo geroemd wordt, te blijven waarborgen. De doelstelling, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Amersfoort, Zeist en Soest te verbeteren, zal volledig zijn doel voorbijschieten. De focus is er nu te veel op gericht de habitat van het (overigens niet aanwezige) wilde zwijn en (sporadisch voorkomende) ree te verbeteren, maar de habitat van de mens komt daarmee wel zwaar onder druk te staan. De visie dat woningverdichting meer openbare ruimte zou opleveren (zie Bijlmermeer) is tientallen jaren geleden al een fiasco gebleken. Moet er over 25 jaar geconstateerd worden dat er ook over dit project zo gedacht gaat worden. Hoe zit het ook alweer met die ezels, die zich hadden gestoten? Het dorp Soesterberg is te klein om de lodenlast van de gemaakte financiële afspraken tussen provincie en gemeenten alleen te dragen. Wij voelen ons geslachtofferd. Alleen een kwalitatief hoogwaardig project, met versterking of op zijn minst behoud van de huidige natuurwaarde, kan op brede steun uit de Soesterbergse bevolking rekenen. Niet een plan "Oude Tempel", zoals nu is gepresenteerd. Ondanks alle suggestieve plaatjes en sfeerfoto's. Nu is het helaas niet anders dan te constateren dat geld schijnbaar de enige drijfveer is.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.n.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Naar aanleiding van onderdelen d. en h. wordt op de verbeelding wordt aan zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Naar aanleiding van de onderdelen a., b., c., e., f., g., en i., t/m m. wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

12.	a) Graag wil de indiener gebruik maken van het democratisch recht zienswijze over dit bovengenoemde onderwerp in te dienen. De indiener is behalve direct betrokkenen, ook bezorgd over de ontwikkelingen die er in hoog tempo in Soesterberg plaatsvinden. Persoonlijk denkt de indiener dat acht grote projecten, iets te veel is voor een dorp als Soesterberg. Het zal de huidige sfeer niet ten goede veranderen en het dorp zal verworpen tot een Vinex wijk van Amersfoort of Utrecht. De leefbaarheid zal ernstig onder druk komen te staan en dit alles voor het realiseren van een groene corridor; de z.g.n. rood voor groen en groen voor rood afspraak tussen Provincie en de gemeenten Zeist en Soest. U als vertegenwoordigers van ons burgerbelang, de bestaande inwoners van Soesterberg, dient u de waarde en kwaliteit van ons dorp scherp in de gaten dienen te houden en niet kritiekloos ons dorp in te zetten als (terug-) verdienmodel, om krampachtig te voldoen aan de afspraak om de schaars aanwezige reeën van Duitsland via Soesterberg, naar Groningen te kunnen laten lopen. U heeft te maken met uw burgers die 1. nu massaal tegen de ongebreidelde bomenkap ageren (er blijft na het realiseren van allen bestaande projecten geen noemenswaardig stuk groen over in het dorp, anders dan enkele bomen langs de wegen), 2. ontevreden zijn met de schaal waarin door u gedacht wordt (hoogbouw tot maximaal 13 meter is in een dorp als Soesterberg alleen mogelijk langs de randen en zeker niet in een kwetsbaar gebied als dit bestemmingsplangebied) en 3. zien dat het dorp zijn unieke kwaliteit aan het verliezen is (de unieke historische stedenbouwkundige structuur wordt verwoest en alle 300 jaar oude bomen zijn dan verdwenen). Enige ambitie tonen om te komen tot structurele verbeteringen t.b.v. het dorp, is perfect, maar wat er nu allemaal opstapel staat is echt te veel. Dat kan ook nooit worden waargemaakt. Het bewijs hiertoe is helaas al op meerdere locaties merkbaar: • Het Dorpshuis MOEST worden afgebroken en wat staat er nu ... NIETS • De Richelleweg MOEST geluidsarm gemaakt worden. Resultaat NIHIL. Testen hebben dit uitgewezen. • Het bedrijventerrein Soesterberg-Noord zou worden getransformeerd in een woonwijk. Huidige stand van zaken.... twee bedrijven zijn met veel overheidsgeld gelokt om naar het Richellewegterrein te verhuizen. Alle bestaande bedrijfspanden staan er nog. • Het Richellebedrijventerrein zelf is na vier jaar nog niet voor een kwart gevuld en alleen als er een financiële vergoeding tegenover staat, zullen er mogelijk nog enkele bedrijven uit Soesterberg-Noord naar toe verhuizen. • De nieuwbouwwijk Sterrenberg (Zeists grondgebied, maar georiënteerd op Soesterberg), is een wijk waar geen enkele bestaande boom is blijven staan, omdat een optimale grondopbrengst dit niet toeliet. Nu staan er al jaren kavels te koop en zijn alle woningen nog niet verkocht. • Onthutsend te moeten constateren dat de analyses van de randen van de projectgebieden (en dan bedoel ik met name rond het bestemmingsplan "Oude Tempel"), slordig en deels foutief zijn gedaan. De gevolgen kunnen voor de indiener persoonlijk daarvan grote en uiterst negatieve invloed zijn. Voldoende voorbeelden van half afgemaakt werk. De woningmarkt is daarbij grillig en afhankelijk van nationale besluitvorming en internationale marktontwikkelingen. Het zou daarom verstandig zijn, wanneer u als college de projecten over een langere tijd gefaseerd zou aanpakken en niet alvast allen middels bestemmingsplannen in juridisch beton zou gieten. Bescherm en respecteer veel meer de belangen van de bestaande inwoners en laat u niet leiden door optimaal financieel gewin. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.a.</i>
-----	--

- b) Ook staan er op deze kaart bestaande wandelpaden ingetekend. De indiener wijst er op wijze dat het wandelpad achter de woningen Apollo 91 t/m 97, een pad tussen de bestaande tuinschuttingen en het plangebied, privé terrein is en u daar met de verdere planontwikkeling terdege rekening dient te houden. Dit pad zal bij de tuinen getrokken worden en daarmee vervallen in de nieuwe situatie deze wandelpaden. Elders is dit overigens ook het geval.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.c.

- c) Van alle reeds in 1-ste termijn ingediende zienswijzen gaat de overgrote meerderheid over het behoud van natuurwaarden en waardevolle bomen en een strook groen van voldoende breedte (minimaal 50 meter) tussen het plangebied en het "plangebied Apollo". Het is niet te begrijpen dat u geen gehoor wilt geven aan deze duidelijke wens. Planmatig zou het niets uitmaken en u zou daarmee tegemoet kunnen komen aan 80% van alle bezwaren.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.d.

- d) Het zou verstandig geweest zijn, niet het financiële gewin als uitgangspunt te nemen, maar de bestaande waardevolle natuurlijke en historische elementen. Nu wordt er getracht middels gekunstelde en zonder enige juridisch waarde hebbende, regels, met het zgn. Kavel paspoort, de meest waardevolle bomen te handhaven en waarborgen in te bouwen. Voor bomen die op eigen terrein staan, kan (op termijn) altijd een kapvergunning worden aangevraagd. Bovendien kan de indiener zich niet voorstellen dat er met twee maten gemeten zal worden. Bomen die in de strook staan waar bouw mag plaatsvinden, zullen nooit aangemerkt worden als waardevol. Het overgrote deel van de waardevolle bomen dienen op gemeente grond te blijven staan. Alleen dat levert een geldige waarborg op.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.e.

- e) Het huidige bos mag door u dan wel niet als geheel als waardevol bestempeld worden, er bevindt zich wel een grote verscheidenheid aan dieren, die er blijvend aanwezig zijn, waaronder spechten, uilen, eekhoorns, vossen, een grote kolonie vleermuizen, ringslangen, hazelwormen. Kortom te veel om op te noemen. De hele dag is het een gekwetter en een af en aan vliegen van mooie vogels. Moeten we dit als inwoners dit allemaal gaan inleveren vanwege een overeenkomst tot het realiseren van een groene corridor? Wat wordt er gedaan voor de belangen van bestaande inwoners van Soesterberg, vraag ik me af. Welke extra kwaliteit krijgen wij daarvoor terug. Daarom eist de indiener dat er een strook groen gehandhaafd blijft van 70 meter tussen de kavelgrens van de woningen Apollo 91 t/m 97 en achter- c.q. zijgevel van de nieuw te bouwen woning(-en) en dus geen schamele 15 meter. In deze 15 meter zal er geen dier zich kunnen handhaven.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.f

- f) De indiener is in Soesterberg komen wonen, vanwege de rust en de schitterende natuur, anders was ik wel in hartje stad gaan wonen.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.g.

- g) Het Kondorfferlaantje heeft nu een breedte van 20 meter. Het is een van de beeldbepalende elementen van historisch Soesterberg. Onbegrijpelijk dat zo'n belangrijk element (het is meer dan puur sec een wandelpad) zo te degraderen tot strook van 4 meter "Natuur". Het wordt nu, behalve als wandelpad, ook gebruikt om honden uit te laten. Een ideale plek om je huisdier te laten rennen en er zijn behoefte te laten doen.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.h.

- h) In het onderzoeksrapport van BAAC, is duidelijk omschreven hoe de cultuurhistorische lanenstructuur loopt. De vraag is dan ook, waarom hier zo weinig van overblijft in de huidige planopzet. Benut het te volle en accentueer het desnoods, maar laat het overeind als een kapstok van waardevolle elementen.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.i.

- i) De indiener zou bovendien graag willen dat de rooilijnen in dit bestemmingsplan binnen marges flexibel zouden kunnen worden, om de woningen beter te kunnen inpassen in de bestaande natuurlijke omgeving. Alleen dan kunnen de waardevolle bomen gehandhaafd blijven. Het suggereert dan ook veel meer een organische groei van het dorp.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.j.

- j) Tot zijn verbazing las de indiener dat al het autoverkeer in en uit het plangebied zal gaan via de Oude Tempellaan. Is deze situatie wenselijk en leidt dit daar niet tot grote problemen. De indiener is van mening dat een centrale weg door de beide plangebied, met de bestaande uitrit op de Richelleweg, voor veel minder overlast zal zorgen, dan er uitsluitend een langzaam verkeersroute van te maken. Het door jullie veronderstelde oneigenlijke gebruik als sluiproute, kan de indiener niet begrijpen. Voor wie zou het een sluiproute kunnen worden? Toch niet voor die vijf bewoners aan de Oude Tempellaan.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.l.

- k) De ambitie om er een "nul op de meter" wijk van te maken (in meerdere krantenartikelen is dit kenbaar gemaakt), lees ik niet in de huidige bestemmingsplan voorwaarden. Hoe hard zijn die "eisen" of blijft het bij symbool politiek. Het zal niet aan de markt overgelaten kunnen worden, nu je ziet dat het ook niet lukt bij kantoren, tenzij van overheidswege opgelegd.**

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.m.

- l) Rest de indiener te zeggen dat de ambitie om 300 woningen in het onderhavige plangebied te realiseren, veel, maar dan ook veel te veel zal zijn om bestaande kwaliteiten waarvoor Soesterberg zo geroemd wordt, te blijven waarborgen. De doelstelling, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Amersfoort, Zeist en Soest te verbeteren, zal volledig zijn**

doel voorbijschieten. De focus is er nu te veel op gericht de habitat van het (overigens niet aanwezige) wilde zwijn en (sporadisch voorkomende) ree te verbeteren, maar de habitat van de mens komt daarmee wel zwaar onder druk te staan. De visie dat woningverdichting meer openbare ruimte zou opleveren (zie Bijlmermeer) is tientallen jaren geleden al een fiasco gebleken. Moet er over 25 jaar geconstateerd worden dat er ook over dit project zo gedacht gaat worden. Hoe zit het ook alweer met die ezels, die zich hadden gestoten? Het dorp Soesterberg is te klein om de lodenlast van de gemaakte financiële afspraken tussen provincie en gemeenten alleen te dragen. Wij voelen ons geslachtofferd. Alleen een kwalitatief hoogwaardig project, met versterking of op zijn minst behoud van de huidige natuurwaarde, kan op brede steun uit de Soesterbergse bevolking rekenen. Niet een plan "Oude Tempel", zoals nu is gepresenteerd. Ondanks alle suggestieve plaatjes en sfeerfoto's. Nu is het helaas niet anders dan te constateren dat geld schijnbaar de enige drijfveer is.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder zienswijze 10.n.

Conclusie:

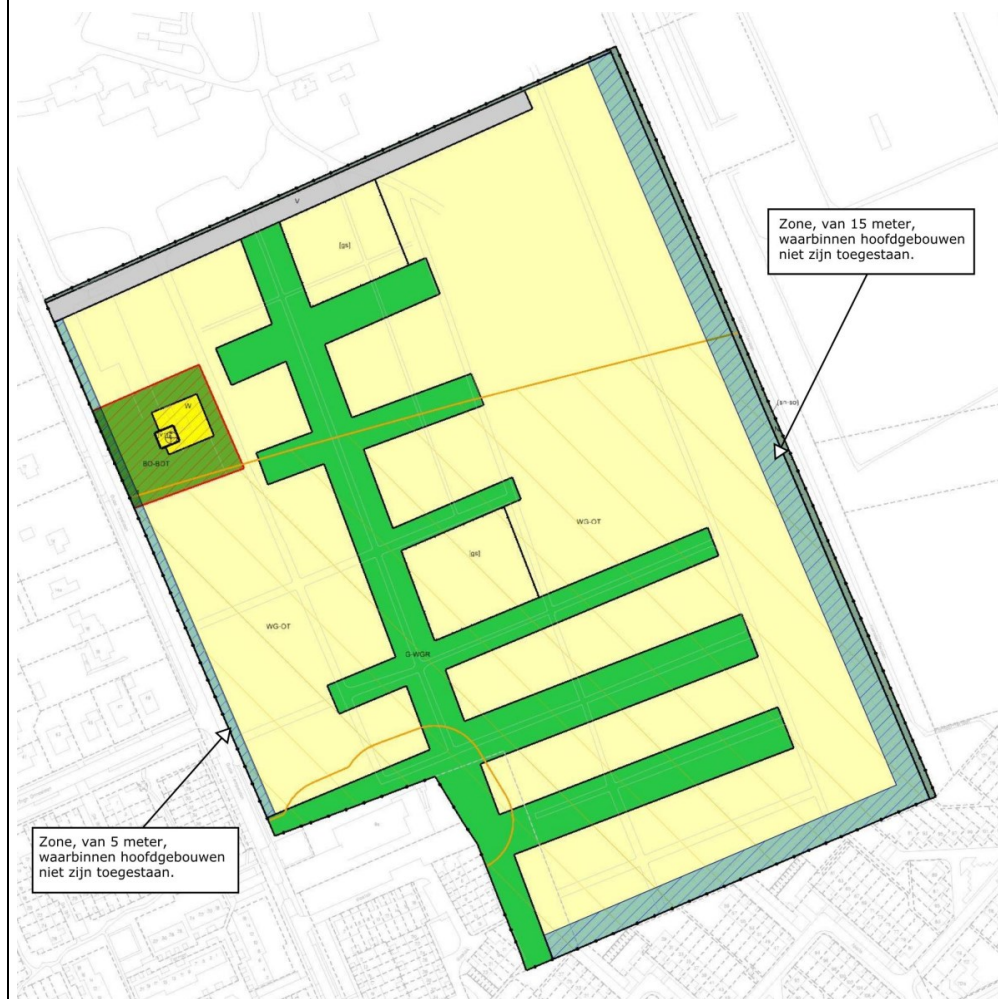
Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Naar aanleiding van onderdelen c. en g. wordt op de verbeelding wordt aan zone van 15 meter diep aangegeven waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Naar aanleiding van de onderdelen a., b., d., e., f., en h. t/m l. wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

13.	a) Strijd met de goede ruimtelijke ordening Naar de mening van de indieners vormt het ontwerpbestemmingsplan een forse aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woningen. Dit betreft dan met name de ingrijpende aantasting van het uitzicht, onevenredige toename van de hoeveelheid verkeer ter plaatse, toename van geluid- en lichthinder, verlies van privacy en verslechtering van luchtkwaliteit. Deze aspecten komen hierna uitgebreider aan de orde. De indieners menen dat uit de optelsom van de hierna uitgewerkte nadelen moet worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse onevenredig wordt aangetast, zodanig dat met het plan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uitzicht en straatbeeld (beschermd dorpsgezicht) Hoewel de indieners begrijpen dat er geen onvoorwaardelijk recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, menen zij dat dit ontwerpbestemmingsplan een onnodig grote aantasting van hun uitzicht en het beschermde dorpsgezicht tot gevolg heeft c.q. kan hebben. Het plan is zeer globaal opgesteld en maakt op circa 20 meter van de perceelsgrenzen van indier nieuwe woningen - in theorie zelfs rijtjeshuizen - van 13 meter hoog mogelijk op een afstand van slechts 2 meter tot de naar de Oude Tempellaan gekeerde perceelsgrens. Verderop in het plangebied is zelfs een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Met name de bebouwing strak langs de bestaande Oude Tempellaan past in het geheel niet in het huidige (groene en ruim opgezette) straatbeeld en vormt een onevenredig grote aantasting van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De indieners pleiten er derhalve voor - in geval dat het voorliggende plan wordt vastgesteld - om een strook van circa 60 meter, doch minimaal 30 meter gemeten vanaf de Oude Tempellaan, zodanig te bestemmen dat in deze strook geen enkele bebouwing kan plaatsvinden. Tevens verzoeken de indieners u het plan zodanig aan te passen dat geborgd is dat - voor wat betreft de eerste lijn bebouwing - enkel sprake kan zijn van vrijstaande woningen op grote percelen, waarbij de voortuin (gelijk als bij de woningen aan de westzijde van de laan) worden bestemd voor 'Bos-Bostuin'. Zo kan worden geborgd dat het beschermde dorpsgezicht en het huidige straatbeeld niet nodeloos verregaand worden aangetast. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zoals de indieners zelf al aangeven blijkt uit jurisprudentie dat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Verder staat een karakteristiek straatbeeld op zichzelf en staat het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen niet in de weg (zie jurisprudentie: 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3).</i> <i>Tenslotte heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Er is hier verschillende jurisprudentie over (zie jurisprudentie: 201506182/3/R1 en 201506182/3/R1).</i> <i>In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 van de plantoelichting) is aansluiting gezocht bij de bestaande woningbouw aan de Oude Tempellaan. Aan de overkant van de bestaande woningen zijn in de proefverkavelingen van het stedenbouwkundige plan alleen vrijstaande woningen opgenomen. De intentie bestaat om hier vrijstaande en twee-onder-éénkap woningen te realiseren. De bouwhoogte is gekozen om aansluiting te houden bij de nieuwe woonwijk Apollo Noord - KdK (ook wel bekend als 'De Groene Hoogte'). Daarnaast is de gemeente eigenaar van de gronden (met uitzondering van het perceel Oude Tempellaan 9). Voor de woningbouwontwikkeling zullen verschillende ontwikkelaars gevraagd worden een hoogwaardig plan op te stellen. Plannen die door ons niet als hoogwaardig worden aangemerkt zullen dan ook niet uitgevoerd worden. Ter voorkoming dat de nieuw te bouwen woningen op 2</i>
-----	---

meter afstand komen van de naar de Oude Tempellaan gekeerde perceelsgrens wordt in op de verbeelding een zone van 5 meter opgenomen waarbinnen geen hoofdgebouwen van woningen zijn toegestaan (zie hiervoor figuur 18).



Figuur 18:

Zie ook reactie gemeente onder zienswijze 1.

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Oude Tempel

Daarnaast wordt voor iedere afzonderlijke kavel (aan de zuidkant grenzend aan Apollo en de oostkant grenzend aan de Korndorfferlaan) een kavelpaspoort opgesteld. In het kavelpaspoort staan eisen voor de bouw mogelijkheden op de kavel, zoals bijvoorbeeld: de minimale afstand tot de zij-, voor- en achtererfgrenzen, type woning en het bouwvolume dat men mag realiseren. In het bestemmingsplan zijn de essentiële stedenbouwkundige principes vastgelegd en is ruimte in de regels geboden om in te kunnen spelen op individuele wensen. Ook worden behoudenswaardige bomen in het kavelpaspoort opgenomen met daarin onderscheid tussen bomen die niet gekapt mogen worden op de kavel (bomen krijgen een paspoort en een instandhoudingsverplichting) en bomen die onder voorwaarden gekapt mogen worden. Ook over de overgang van privé naar openbaar gebied (erfscheiding) worden afspraken gemaakt. Samen met het bestemmingsplan borgt het kavelpaspoort het groene karakter en de uitstraling van de nieuwe woonwijk.

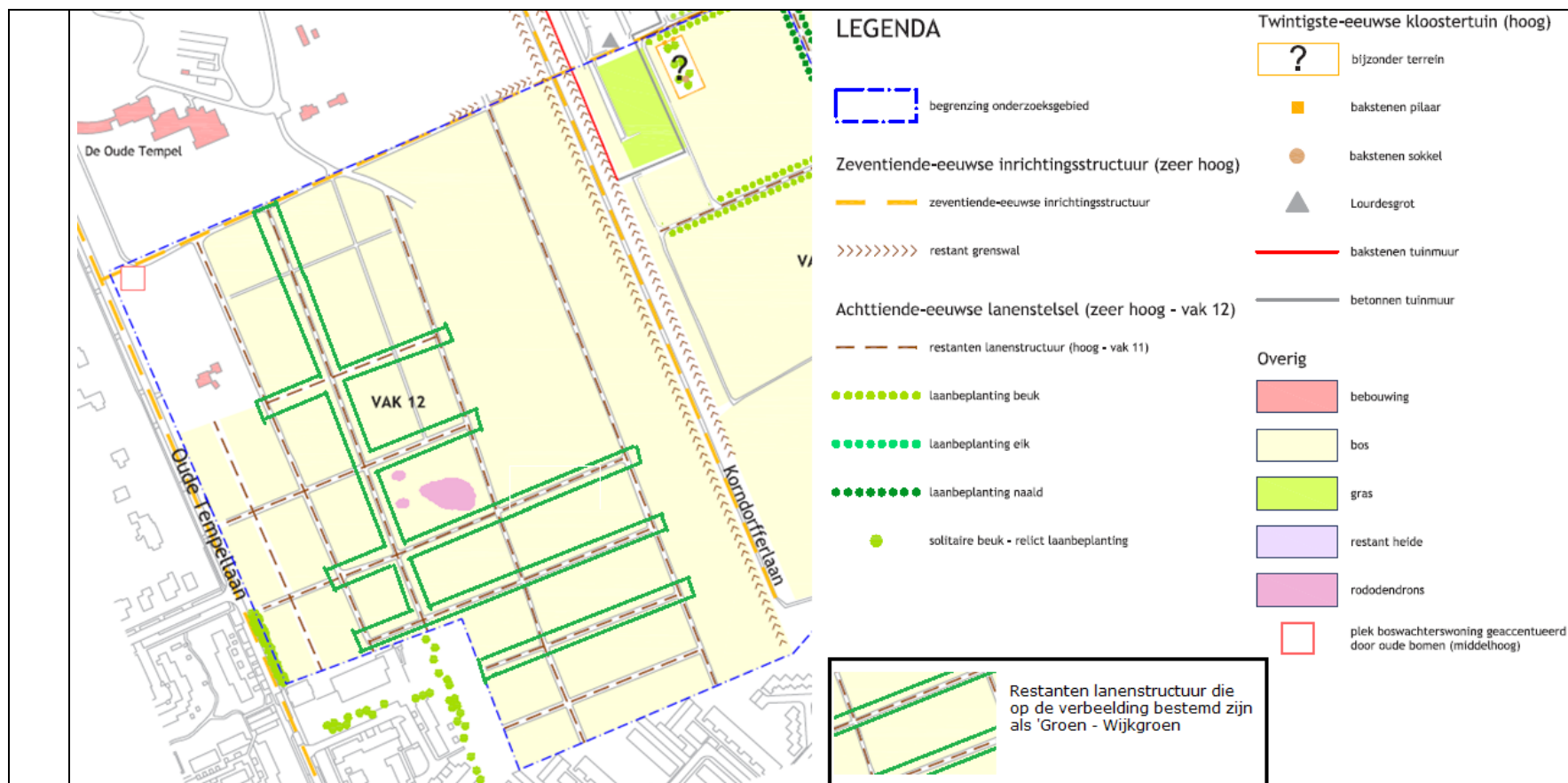
Tenslotte is het gebied Oude Tempel onderdeel van het project Hart van de Heuvelrug. Dit project is een samenwerking tussen 17 partijen (waaronder de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist) die een gezamenlijke ambitie hadden: 22 (rode en groene) projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied verbetert. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht werken in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. In deze overeenkomst is de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel, als onderdeel van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug (zie hiervoor figuur 19) opgenomen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken.

In het onderzoeksrapport van BAAC (uit 2008) wordt aangegeven waar zich de 'restanten lanenstructuur' van de oorspronkelijke lanenstructuur bevinden. Om deze grotendeels te behouden heeft deze lanenstructuur in de bestemming 'Groen – Wijkgroen' gekregen (zie hiervoor figuur 20).



Figuur 19: regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug



Figuur 20: Restanten lanenstructuur die bestemd zijn als 'Groen - Wijkgroen'

b) Verkeer

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet slechts in één ontsluitingsweg aangeduid met een verkeersbestemming. Deze ontsluitingsweg takt aan op de Oude Tempellaan, vrijwel direct tegenover de woning op het adres Oude Tempellaan 8. De toelichting bij het plan maakt duidelijk dat - hoewel hier geen verkeersbestemming is opgenomen - een tweede ontsluitingsweg (vooralsnog) is voorzien ter hoogte van de kruising Oude Tempellaan - Kamerlingh Onneslaan. Indieners zien niet in waarom de keuze is gemaakt om alle verkeer van en naar de nieuwe woonwijk te ontsluiten via de Oude Tempellaan, terwijl niet (tevens) wordt voorzien in een ontsluiting aan de oostzijde via Apollo (Noord) richting de Richelleweg en de A28. De toelichting maakt niet duidelijk waarom deze keuze is gemaakt.

In de inspraaknota wordt hierover enkel opgemerkt dat hiermee is voorkomen dat er een nieuwe directe route ontstaat tussen de Oude Tempellaan en de Richelleweg, zonder dat wordt gemotiveerd waarom een dergelijke route per definitie onwenselijk is en in hoeverre de belangen van de bestaande bewoners aan de Oude Tempellaan bij deze keuze zijn meegewogen. De indiener meent dat het zeer logisch zou zijn indien de ontsluitingsroute voor de Oude Tempel (tevens) aan de oostzijde zou worden gerealiseerd, bijvoorbeeld via de reeds bestaande Frits Koolhovenweg. Alleen al vanwege de risico's bij een calamiteit verdient een ontsluiting aan de oostzijde, middels een verkeersveilige en ruimtelijk goed inpasbare weg, de sterke voorkeur. De indiener pleit er dan ook voor om een dergelijke ontsluiting in het plan op te nemen.

De ontsluitingsroute via de Oude Tempellaan leidt naar de mening van de indieners ter plaatse tot een onevenredige toename van de hoeveelheid verkeer en de daarmee gepaard gaande geluid- en lichthinder en verslechtering van luchtkwaliteit. Tevens zal de verkeersveiligheid in het gedrang komen, temeer omdat ook het aantal in- en uitritten aan de weg zal toenemen. Tot hun verbazing lezen indieners echter in de toelichting dat voor de Oude Tempellaan geen aanvullende (snelheidsremmende) maatregelen worden voorgesteld als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Dit terwijl de verkeersveiligheid (met name wat de snelheid) nu reeds een issue is en de weg veel gebruikt wordt door fietsers, onder wie kinderen die de aan de weg gelegen basisschool bezoeken. In dit verband verbaast het de indieners overigens dat het voornemen bestaat om ook het bouwverkeer via de Oude Tempellaan te laten rijden. Dit terwijl er aan de oostzijde een uitermate geschikte alternatieve ontsluiting zou kunnen worden aangelegd.

Uit de toelichting van het plan en het bijbehorende akoestisch onderzoek (bijlage 4 van de toelichting) maken de indieners op dat als gevolg van de 300 nieuwe woningen ter hoogte van de woningen van de indieners sprake zal zijn van bijna 50% meer gemotoriseerd verkeer. De indieners betwijfelen de juistheid van dit percentage en vrezen minstens een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen. Het verbaast de indieners onder meer dat de cijfers mede zijn getoetst met behulp van niet recente (2010) tellingen op een ander wegvak, te weten de Kamerlingh Onneslaan, tussen de Vliegtuiglaan en de Kampweg. Los van de vraag of de cijfers juist zijn, komt de conclusie van het akoestisch onderzoek, dat de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen langs de Oude Tempellaan niet zal toenemen als gevolg van de ontsluiting van de nieuwbouwwijk, in het geheel niet geloofwaardig voor. Een toename van verkeer leidt immers als vanzelfsprekend tot meer geluidhinder, zeker nu tevens sprake zal zijn van (extra) remmend en optrekkend verkeer ter hoogte van de nieuwe kruispunten.

Reactie gemeente:

In de 'Stedenbouwkundige visie en verkavelingsstudie, Apollo Noord – Soesterberg' van november 2009 is in Hoofdstuk 3 opgenomen 'dat de historische lanen worden gehandhaafd' en 'Ook het bosgebied met de aarde wallen rond de Korndorfferlaan blijft in takt'. Het doel is dan ook om de Korndorffelaan te behouden en ontwikkelen als groene en historische kwaliteit. Om het voorgaande te waarborgen is het niet wenselijk om een ontsluitingsroute (richting de Richelleweg) via de Korndorfferlaan en Frits Koolhovenweg voor de wijk Oude Tempel te realiseren. Alleen voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en ov-routes wordt, over de Korndorfferlaan, een uitzondering gemaakt.

De woonwijk genereert circa 2.100 motorvoertuigen per etmaal (berekening op basis van landelijke kencijfers). Deze toename van verkeer verdeelt zich over het wegennet via de twee ontsluitingen van het plan op de Oude Tempellaan. Ter hoogte van de Kamerlingh Onneslaan en ten zuiden van het landgoed. Van de definitieve toekomstige verkeersintensiteit kunnen we op dit moment geen goede

inschatting maken. Ons verkeersmodel heeft de hoeveelheid verkeer op de Oude Tempellaan onderschat. We hadden geen gegevens van deze weg, maar op basis van een recente verkeerstelling concluderen we dat er nu al meer verkeer over de Oude Tempellaan rijdt dan in ons model in 2030. Dit heeft ook effect op de cijfers op de omliggende wegen. Als we uitgaan van worst-case scenario komt de verkeersintensiteit op 5.045 motorvoertuigen per etmaal. Hiermee overschrijden we niet de 'boven grens' voor de verkeersintensiteit van 5.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal in een woonstraat (landelijke richtlijn).

*We kunnen daardoor ook niet uitsluiten dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen langs de Oude Tempellaan hoger zijn dan die in het akoestisch onderzoek, bijlage 4 van de plantoelichting. Om deze reden hebben we een nieuw akoestisch onderzoek (notitie '**Invloed actualisering verkeersgegevens**') laten uitvoeren door Lieveense CSO zonder een verkeersmodel te gebruiken. Deze wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.*

In deze notitie wordt uitgegaan van de resultaten van de recente verkeerstelling. Omdat we zonder verkeersmodel niet weten hoe het verkeer zich verdeelt na het gereedkomen van de nieuwe woonwijk gaan we in dit onderzoek uit van de extreme situatie dat al het verkeer uit de nieuwe woonwijk over de Oude Tempellaan rijdt.

Uit het nieuwe akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Oude Tempellaan in het ergste geval 42 - 53 dB zal bedragen. In dit geval is er nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.'

Wanneer de nieuwe woonwijk is gerealiseerd zal de Oude Tempellaan heringericht worden zodat deze aan de inrichtingseisen voldoet. Deze herinrichting is in de grondexploitatie opgenomen.

c) Lichthinder en luchtkwaliteit

De indieners menen tevens dat het plan leidt tot meer lichthinder - bijvoorbeeld als gevolg van koplampen van auto's die vanuit de nieuwe woonwijk de Oude Tempellaan zullen gaan opdraaien - en verslechtering van de luchtkwaliteit, waaronder begrepen een toename van fijnstof.

Specifiek naar het aspect lichthinder lijkt in het geheel geen onderzoek te zijn gedaan, terwijl men dit wel zou mogen verwachten indien er een nieuwe verkeersbestemming wordt geprojecteerd met een kruising in de buurt van een bestaande woning.

Reactie gemeente:

Voor het bestemmingsplan is door Lieveense CSO Milieu BV door middel van een onderzoek luchtkwaliteit (bijgevoegd als bijlage 3 van de plantoelichting) vastgesteld of en in welke mate de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het plangebied worden 230 tot 300 woningen gerealiseerd met minimaal één ontsluitingsweg. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wet milieubeheer (Wm) juncto artikel 5.16 lid 4 Wm juncto artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate juncto bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van maximaal 300 woningen 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ter hoogte van de bestemming 'Verkeer' (zie figuur 21) staan twee woningen in de nabijheid van de nieuwe ontsluitingsweg:

- Oude Tempellaan 6a: aan de voorkant van de woning staat een rij bomen, zowel op eigen terrein als op openbaar gebied, dit is echter hoge begroeiing. Op de erfafscheiding staat een hekwerk met erfbeplanting. De woning heeft ramen aan de voorkant en een redelijk open kijk naar de weg en*
- Oude Tempellaan 8: van de voorkant is deze woning beschermd door middel van bomen en andere erfbegroeiing. Vanaf de weg is de onderste woonlaag niet te zien en is er geen inkijk.*

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Oude Tempel

In beide gevallen staan de woningen niet in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsweg. Het autoverkeer op de nieuwe ontsluitingsweg zal met de lichten niet direct naar binnen schijnen. Parallel aan de noordelijke ontsluitingsweg staan bomen van de landgoedtuin. Aan de zuidzijde worden ook woningen gesitueerd. De lichthinder zal vanwege de begroeiing op het perceel zelf dan ook meevallen.



Figuur 21: Nieuwe ontsluitingsweg ten opzichte van de bestaande woningen Oude Tempellaan

Tenslotte bevindt geen enkele woning aan de Oude Tempelweg zich direct in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsweg. Ook in de verdere verkaveling is er zorg voor gedragen dat er geen van de woningen zich direct in het verlengde van een weg/lanen worden gerealiseerd.

De woningen aan de Oude Tempellaan, die nabij de ontsluitingsweg gesitueerd zijn, bevinden zich op meer dan 20 meter van het midden van de weg van de Oude Tempellaan. Dit betekent dat de koplampen van auto's op meer dan 20 meter te zien zullen zijn. In de huidige situatie staan heggen, bomen en andere erfbegroeiingen langs de wegen. Deze blijven aanwezig na de aanleg van de ontsluitingswegen. Tevens zijn binnen de verkeersbestemming groenvoorzieningen mogelijk. Het zal zijn dat er sprake zal zijn van inschijnen van koplampen wanneer auto's de Oude Tempellaan oprijden. Echter is het, gezien de overlast beperkende maatregelen in de vorm van begroeiing en situering van de wegen, niet aannemelijk dat het gaat om onevenredige lichtoverlast. In verstedelijkte gebieden is de afstand woning-weg in vergelijkbare situaties vaak minder.

d) Geluidhinder A28

De woningbouwontwikkeling is gelegen in de nabije omgeving van de A28. Voor de ontwikkeling zullen veel bomen worden gekapt. De indieners vrezen dat de geluidsbelasting ter plaatse van hun woningen als gevolg van deze bomenkap zal toenemen. In de inspraaknota geeft de gemeente aan dat wordt verwacht dat de toename dan wel afname van het geluid door het kappen van de bomen nihil zal zijn, maar dat de beleving van het geluid kan veranderen. De indieners zijn van mening dat de gemeente niet met deze niet-onderbouwde verwachting kan volstaan zonder daar deugdelijk onderzoek naar te laten doen.

Verder merken de indieners op dat vrijwel het gehele plangebied dusdanig veel invloed van het geluid van de A28 ondervindt, dat het nog maar zeer de vraag is of voor de nieuwe woningen voldaan kan worden aan de geluidwetgeving. De indieners verbazen zich over de keuze om nieuwe woningen te bouwen in de omgeving van de onlangs verbrede snelweg, terwijl de verkeersdruk daar nog steeds toeneemt. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor het overgrote deel van de nieuw te bouwen woningen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en dat bron- of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn.

Enige optie die dan resteert is het vaststellen van hogere grenswaarden. Volgens het gemeentelijk beleid kan echter slechts voor maximaal 25% van de nieuwe woningen een hogere waarde worden vastgesteld, zodat voor een groot deel van de beoogde woningbouw niet kan worden voldaan aan de geluidnormen.

In de toelichting wordt aangegeven dat het college voornemens is om - in afwijking van het gemeentelijk beleid - voor vrijwel alle woningen in het plangebied een hogere waarde te verlenen. Met andere woorden, het beleid wordt volledig aan de kant gezet. Hoewel afwijken van beleid in beginsel mogelijk is, menen de indieners dat de voorgestane afwijking dusdanig groot is dat de motivering aan zware eisen zal moeten voldoen. De in de toelichting en het akoestisch onderzoek gegeven redenen voor de afwijking overtuigen niet, zodat de indieners zich sterk afvragen of het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is. Voorop staat dat onvoldoende onderbouwd is dat ondanks het verlenen van de hogere waarden voor vrijwel alle woningen, in de nieuwe woonwijk wordt voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente:

De Wet geluidhinder schrijft de methode voor waarmee de geluidbelasting van wegen moet worden berekend. In die methode wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bomen.

Door het bureau Lieveense CSO is in oktober 2017 een 'Beoordeling geluidweerskaatsing wegverkeerslawaaï' (wordt bijgevoegd als bijlage bij de plandoellichting) uitgevoerd. In deze beoordeling is onderzocht wat de te verwachten toenames van de geluidbelastingen op de bestaande bebouwing veroorzaakt door zowel de A28 en de Oude Tempellaan ten gevolge van de vervanging van de huidige zachte bosbodem door de geplande woningbouw. Uit dit onderzoek is berekend dat voor 17 woningen een toename van 0 tot 1 dB is berekend. Dit wordt beschouwd als een niet-significante toename en is akoestisch toelaatbaar. In 8 rekenpunten is zelfs een afname van de geluidsbelasting berekend. In slechts 1 rekenpunt is een toename van 2 dB of meer bereken. Door de ligging van dit rekenpunt worden extra reflecties gemeten. Zelfs inclusief deze reflecties wordt echter een geluidbelasting van ten hoogste 43 dB gemeten, wat ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Voor alle rekenpunten aan de Oude Tempellaan geldt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit jurisprudentie blijkt dat er moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat betekent dat er ondanks het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke voorkeurswaarde de kwaliteit van de omgeving desondanks aanvaardbaar is. Dit is het geval bij de woningen aan de Oude Tempellaan.

Vraag: de in de toelichting en het akoestisch onderzoek gegeven redenen voor de afwijking overtuigen niet, zodat de indieners zich sterk afvragen of het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is. Voorop staat dat onvoldoende onderbouwd is dat ondanks het verlenen van de hogere waarden voor vrijwel alle woningen, in de nieuwe woonwijk wordt voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. Door de woningen te voorzien van voldoende geluidwering en bij vrijwel alle woningen een geluidluwe zijde wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

e) Niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft er terecht een toets plaatsgevonden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De indieners hebben echter ernstige twijfels aan de juistheid van de conclusies van de door Stec-groep uitgevoerde laddertoets.

De ladder impliceert allereerst een onderzoek naar de vraag of er behoefte is aan de woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Indien voldoende is aangetoond dat de woningbouw voorziet in een behoefte, dan moet verder worden bezien of de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Zo niet, dan moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De hoeveelheid woningen die het plan mogelijk maakt is aanzienlijk, zeker voor een dorp met een omvang als die van Soesterberg dat heden circa 6.000 inwoners kent, verdeeld over circa 2.625 huishoudens. De bouw van 300 extra woningen in het plangebied leidt tot een extra woningaanbod van ongeveer 10%. Dat is een aanzienlijke toename van het woningaanbod, waarbij terecht de vraag kan worden gesteld of er wel voldoende behoefte bestaat voor deze woningen.

De indieners vragen zich daarbij sterk af voor welk deel van de in de laddertoets genoemde additionele vraag in de periode tot 2016 van ruim 4.800 woningen in de regio, waarvan 450 woningen voor de gemeente Soest, de locatie Oude Tempel in het dorp Soesterberg daadwerkelijk in een behoefte voorziet. De laddertoets laat zien dat sprake is van enige migratie vanuit omliggende plaatsen naar de gemeente Soest maar daarbij wordt niet vermeld welk deel van de migranten in de afgelopen jaren is neergestreken in het dorp Soesterberg.

De indieners vermoeden dat de behoefte aan nieuwe woningen in Soesterberg fors lager is dan de behoefte aan nieuwe

woningen in de plaats Soest zelf.

Hier komt bij dat in Soesterberg (en in de regio) op dit moment een veelheid aan bouwprojecten in ontwikkeling is. De laddertoets maakt niet geheel duidelijk op welke wijze deze andere projecten (bv. Vliegbasis Soesterberg, Kampweg, Dorpshart, de Groende Hoogte) zijn betrokken bij de vraag of er behoefte is aan nog meer nieuwbouwwoningen in Soesterberg. De indieners concluderen dat de plantoelichting niet voldoende aannemelijk maakt dat sprake is van een behoefte aan 300 nieuwbouwwoningen in Soesterberg.

Overigens menen cliënten dat ook de motivering van de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan nieuwe woningen kan worden voorzien, erg mager is en derhalve niet voldoende is om de conclusie van de toets te kunnen dragen. De indieners. Cliënten menen kortom dat niet voldaan is aan de motiveringseis die de ladder voor duurzame verstedelijking met zich meebrengt en het bestemmingsplan om die reden niet kan worden vastgesteld.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3 van de oorspronkelijke Laddertoets uit 2016 (bijlage 15 bij de plantoelichting), is deze marktregio voor het plan de Oude Tempel in gemeente Soest bepaald aan de hand van de meest actuele beschikbare migratiegegevens. Uit de verhuisrelaties is gebleken dat de marktregio voor het plan de Oude Tempel groter is dan alleen de kern Soesterberg of de gemeente Soest, namelijk: de primaire marktregio voor het plan bestaat uit de gemeenten Soest, Amersfoort, Baarn en Zeist.

Uit de update van de Laddertoets uit november 2017 is gebleken dat deze marktregio niet gewijzigd is. In de Laddertoets en de update hiervan is op basis van deze marktregio de behoefte aan het plan bepaald, en is aangetoond dat het plan weldegelijk voorziet in een additionele behoefte binnen deze marktregio.

In tabel 4 van de Laddertoets, is de totale kwantitatieve harde plancapaciteit weergegeven. In deze harde plancapaciteit is het geplande aantal woningen op de locaties Sterrenberg, Kontakt der Continenten (De Groene Hoogte) en Vliegbasis Soesterberg reeds meegenomen. Al deze plannen hadden immers al een harde planstatus. Het Evenemententerrein (Dorpshart/Kampweg) in Soesterberg is in de update van de Laddertoets meegeteld als harde plancapaciteit, omdat dit plan ten tijde van de Laddertoets in 2016 nog in voorontwerpfase was. inmiddels is dit plan vastgesteld.

Uit de confrontatie van de woningvraag en dit harde planaanbod, volgt dat er binnen de marktregio een ruim voldoende additionele behoefte bestaat waarin het plan Oude Tempel kan voorzien. Ook uit de update van de Laddertoets is gebleken dat er anno 2017, voor de komende tien jaar voldoende kwantitatieve additionele behoefte bestaat waarin het plan kan voorzien. De additionele behoefte in de marktregio is bovendien toegenomen ten opzichte van de Laddertoets uit 2016.

f) Ten onrechte geen m.e.r.-beoordeling

De toelichting stelt dat voor dit bestemmingsplan geen planMER, projectMER of een m.e.r.-beoordeling hoeft te worden opgesteld. De indieners betwijfelen de juistheid van deze stelling. Categorie D27 van het Besluit mer schrijft een m.e.r.-beoordelingsplicht voor bij de eerste ontbossing met het oog op een andere ruimtelijke functie van de grond, in gevallen dat de activiteit betrekking heeft op gronden met een andere dan agrarische bestemming met een oppervlakte van 10 hectare of meer. Het plangebied bedraagt circa 16,3 hectare en daarmee overschrijdt de oppervlakte van de ontbossing de drempelwaarde uit kolom 2 van categorie D27. Derhalve dient er naar de mening van de indieners voor het bestemmingsplan wel een planMER te worden opgesteld.

Het is juist dat de omvang van woningbouw die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt onder de drempelwaarde van categorie DI 1.2 van het Besluit mer ligt. Dit betekent echter niet op voorhand dat geen planMER,

projectMER of m.e.r.-beoordeling hoeft te worden opgesteld. In het op 21 april 2017 gewijzigde Besluit mer is een belangrijk nieuw element toegevoegd, dat de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) (in feite) indicatief zijn. Dit betekent dat voor de activiteiten die in onderdeel D van het Besluit mer benoemd zijn, maar beneden de drempelwaarden van kolom 2 blijven, toch nagegaan moet worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit moet voor een bestemmingsplan via de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Zeker voor dit plan, dat belangrijke nadelige milieugevolgen heeft, geldt dat een m.e.r.-beoordeling moet worden gedaan.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de activiteiten (ontbossing van gronden met een andere dan een agrarische bestemming en de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan 'Oude Tempel', gelet op de kenmerken en de plaat van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed zijn op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Van groot belang hierbij is dat de ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan deel uitmaakt van een grote gebiedsontwikkeling (project Hart van de Heuvelrug), in welk kader een afweging tussen 'groen' en 'rood' heeft plaatsgevonden. Het voorstel is om de gemeenteraad van Soest op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

In de plantoelichting wordt paragraaf 5.2.1.2 wordt aangepast. De notitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.

g) Voldoen aan natuurbeschermingswetgeving twijfelachtig

De toelichting van het plan vermeldt dat er 11 strikt beschermde diersoorten zijn aangetroffen in het plangebied, waarvan 6 soorten het gebied ook gebruiken als voortplantingshabitat. Voor de uitvoering van het project is daarom een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Onder meer is de toelichting onduidelijk over de vraag of voor alle diersoorten mitigerende maatregelen mogelijk zijn en welke maatregelen daadwerkelijk zullen worden getroffen. Ook zien de indieners niet in waarom er dwingende redenen van groot openbaar belang aanwezig zijn om de benodigde ontheffing te verkrijgen. Het feit dat het plangebied is opgenomen in het programma Hart van de Heuvelrug, is daarvoor onvoldoende, evenals de stelling dat middels de laddertoets zou zijn aangetoond dat nergens anders een geschikte bouwlocatie te vinden is. De indieners achten het dan ook niet op voorhand waarschijnlijk dat een ontheffing kan worden verkregen, zodat de uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig is.

Het plangebied grenst aan de EHS / het Natuurnetwerk Nederland, zodat onderzocht behoort te worden welk effect het plan heeft. De toelichting stelt dat er compensatie heeft plaatsgevonden binnen het programma Hart van de Heuvelrug, zodat een nadere toetsing niet nodig is. Vervolgens wordt geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet leidt tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de aangrenzende EHS. Indieners zien niet in waarom in het kader van dit plan niet zou moeten worden getoetst wat de effecten zijn op de aangrenzende EHS. Zonder een toets is de conclusie, dat het plan niet leidt tot een aantasting van de aangrenzende EHS, niet zonder meer begrijpelijk.

Reactie gemeente:

Voor de ontheffing Wet natuurbescherming is door de gemeente een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Utrecht. De Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft op 30 oktober 2017 ontheffing in het kader Wet natuurbescherming afgegeven. De provincie Utrecht is één van de partijen die onderdeel uitmaakt van het regionale gebiedsontwikkelingsprogramma Hart van de Heuvelrug. Samen met de gemeenten Soest en Zeist werkt de provincie samen in dit programma samen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen Amersfoort, Soest en Zeist. Dit houdt in dat met opbrengsten uit woningbouw en

bedrijvigheid in het gebied op andere plaatsen in het gebied de natuur wordt versterkt en met elkaar verbonden. De kwaliteitsimpuls voor de natuur is mogelijk dankzij rode ontwikkelingen. Het plangebied Oude Tempel is een van de 'rode' ontwikkelingen die de groene investeringen mogelijk maken. Het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden leidt in totaliteit tot een kwaliteitsverbetering van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de herplant van bomen die als gevolg van de ontwikkeling moeten wijken is hierin meegenomen.

Er is dan geen sprake van externe werking op soorten noch op de andere wezenlijke waarden en kenmerken. Dit standpunt wordt gedeeld door de Provincie Utrecht die heeft laten weten dat een 'Nee, Tenzij'-toets niet noodzakelijk is.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze WEL aangepast.

Naar aanleiding van onderdeel a. wordt op de verbeelding en in de planregels aangegeven dat in de zone van 5 meter, grenzend aan de Oude Tempellaan, dat hier hoofdbouwen (van woningen) niet zijn toegestaan.

Naar aanleiding van onderdeel b. wordt in de plantoelichting paragraaf 5.2.4.2 aangepast. De notitie 'Invloed actualisering verkeersgegevens' wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van onderdeel d. wordt in de plantoelichting paragraaf 5.2.4.2 aangepast. De notitie 'Beoordeling geluidweerslag wegverkeerslawaaï' wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van onderdeel e. wordt in de plantoelichting paragraaf 5.2.1.2 aangepast. De notitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van onderdeel f. wordt in de plantoelichting paragraaf 5.8 aangepast. De ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 15 van de plantoelichting) wordt vervangen voor 'Update Laddertoets Oude Tempel'.

Naar aanleiding van de onderdelen c. en g. wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. 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.

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. 2.a. 3.c. en 3.d. 4.c. 5.b. en 5.c. 10.d. en 10.h. 11.d. en 11.h. 12.c. en 12.g. 13.a.	Verbeelding en planregels	Op de verbeelding worden zones van 5 en 15 meter aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan. Zie hiervoor de onderstaande verbeelding.  In de planregels wordt opgenomen dat binnen deze zone geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.
3.a. 4.n. 13.f.	Plantoelichting	In de plantoelichting wordt paragraaf 5.8 aangepast. De ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 15 van de plantoelichting) wordt vervangen voor de 'Update Ladder Oude Tempel'.
4.d.	Plantoelichting	In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 4.4 (Regionaal beleid) de onderstaande tekst opgenomen: <i>LOP Eemland 2005-2015</i>

		<i>Het gebied Oude Tempel is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug en bestaat uit een samenhangend bosgebied, deels omringd door stedelijke gebieden, waarbij het reliëf van de stuwwallen voor een extra dimensie zorgt. Het gebied is zowel waardevol vanwege haar aardkundige, cultuurhistorische, ecologische als landschappelijke kwaliteiten. Er is de loop de tijd dan ook een waardevol ensemble (samenspel) ontstaan, waarbij natuur en recreatie een belangrijke rol spelen. Het ensemble bestaat uit de ruimtelijke componenten bos, heide en stuifzanden, afgewisseld door landgoederen en open agrarische gronden. Het gebied kent een kenmerkend uitgestrekt systeem van lanen en zichtlijnen.</i> <i>Belangrijke beleidsdoelstellingen voor het bos- en landgoederenlandschap zijn:</i> - <i>Hart van de Heuvelrug: ontsnipperen en geleiden bouwopgave;</i> - <i>versterken en ontwikkelen ecologische relaties;</i> - <i>herstel natuurlijk systeem en</i> - <i>geleiden recreatiedruk (gericht op natuurgerichte recreatie en medegebruik).</i> <i>Visie: Het landschapsonwikkelingsplan zet vooral in op het herstellen en versterken van de natuurwaarde, het behouden van het evenwichtige 'ensemble' van natuur en recreatie en het ontwikkelen van een goede gebruikszonering voor de diverse functies. Belangrijk is het om het bos- en landgoederenlandschap als een ruimtelijk geheel te zien. De visie onderscheidt de volgende gebieden:</i> - <i>de bossen en zandverstuivingen (ontwikkelingsruimte landgoederen, actief onderhoud natuurterreinen, laanherstel, omvormen en zonering bossen, transferia en kwaliteitsverbetering verblijfsrecreatie);</i> - <i>de voormalige defensie terreinen (behoud en versterken floristische rijkdom, nieuw recreatief-ecologisch netwerk) en</i> - <i>de voormalige buitenplaatsenzone langs de Amersfoortsestraat (herstel en behoud lanen, verkaveling en buitens).</i> <i>Buitenplaatsenzone langs de Amersfoortsestraat</i> <i>De Gouden Eeuw (1600-1672) heeft haar reflectie op het landschap in het studiegebied (bos- en landgoederenlandschap rondom Soesterberg) gehad door de aanleg van talloze buitenplaatsen, zowel op de overgang van de stuwwal naar de lagere delen, maar ook op de hogere delen van de stuwwal. Zo werd ondermeer in 1653 de rechte Amersfoortsestraatweg aangelegd met aan weerszijden een vakkenverkaveling voor nieuwe buitenplaatsen. De uitgestrekte heide van de Heuvelrug bood immers ruimte voor grootse ontwerpen in formele stijl. De ontwikkeling van buitenplaatsen gaat tot ver in de 18 eeuw door, ondermeer versterkt door de aanleg van koninklijke jachtbossen rond Soest.</i> <i>De voormalige buitenplaatsenzone vormde lange tijd een uiterst rationeel systeem te midden van de woeste gronden van de Utrechtse Heuvelrug. De typerende verkaveling is thans nog steeds goed zichtbaar, alleen de invulling is sterk veranderd. Veel oude landhuizen zijn in gebruik genomen als kantoor, nieuwe kantoren zijn ingevoegd en hierbij zorgt de commercie voor de 'beeldkwaliteit'. De Amersfoortsestraat is uitgegroeid tot een drukke, sterk verbrede provinciale weg, waarlangs een kakofonie aan reclame-uitdrukkingen aan de automobilist voorbijtrekken. De oude lanen van het verkavelingssysteem zijn hierdoor sterk naar de achtergrond gedrukt. Het zit niet in de lijn der verwachtingen dat er een herwaardering kan plaatsvinden tussen het lanensysteem en de provinciale weg. Het is van belang de actuele waarden te behouden en te herstellen en het beeldkwaliteitplan uit te voeren.</i>
4.d.	Plantoelichting	In paragraaf 4.5.4 (Groenstructuurplan) wordt de onderstaande tekst: <i>In het groenstructuurplan van de gemeente Soest, Staalkaart in het Groen, is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven.</i>

		<i>De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bijvoorbeeld historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bijvoorbeeld entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur. De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:</i> <i>• het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond;</i> <i>• er dient te worden gestreefd naar het ontwikkelen van een ecologische structuur;</i> <i>• het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes) en</i> <i>• het groen dient bij te dragen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied;</i> <i>• het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes, kantoor- en industriegebieden met groen.</i> <i>In het bestemmingsplan Oude Tempel zijn de belangrijkste groenstructuren vastgelegd. De belangrijkste structuurbepalende elementen / beukenlanen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. De overige groenstructuren dan wel groengebieden zijn opgenomen in de globale bestemming 'Woongebied - Oude Tempel'.</i> <i>Vervangen voor:</i> <i>Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.</i> <i>Het doel van de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:</i> <i>- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;</i> <i>- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen en</i> <i>- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.</i>
5.d. 13.b.	Plantoelichting	Paragraaf 5.2.4.2 (Geluid – situatie in het plangebied) wordt naar aanleiding van de 'Notitie actualisering verkeersgegevens wegverkeerslawaaï' aangepast. De 'Notitie actualisering verkeersgegevens wegverkeerslawaaï' wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.
13.d.	Plantoelichting	Paragraaf 5.2.4.2 (Geluid – situatie in het plangebied) wordt naar aanleiding van de 'Beoordeling geluidweerkaatsing wegverkeerslawaaï' aangepast. De 'Beoordeling geluidweerkaatsing wegverkeerslawaaï' wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.
13.e.	Plantoelichting	Hoofdstuk 5.2.1 (Milieueffectrapportage) wordt naar aanleiding van de 'Notitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling' geactualiseerd. De 'Notitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling' wordt als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.

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

Ambtelijke aanpassingen																	
Wijziging in	Wijziging																
Planregels	'Woongebied – Oude Tempel', artikel 8.2.1. onder n.: "De bouwperceelbreedte van een vrijstaande woning dient ten minste 17 meter te bedragen, gemeten in de voorgevelrooilijn" wordt gewijzigd in: "De bouwperceelbreedte van een vrijstaande woning dient ten minste 15 meter te bedragen, gemeten in de voorgevelrooilijn". De reden hiervoor is om de flexibiliteit in de verdeling en de uitgifte van vrije kavels tijdens de planvorming te vergroten.																
Planregels	'Woongebied – Oude Tempel' Artikel 8.2.3.: De volgende regels: <table border="1"> <thead> <tr> <th>bouwwerken</th><th>bouwhoogte</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>perceelsafscheidingen niet grenzend aan het openbaar gebied</td><td>2 m</td></tr> <tr> <td>perceelsafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied of gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw</td><td>1 m</td></tr> <tr> <td>achter de voorgevel van het hoofdgebouw</td><td>2 m</td></tr> </tbody> </table> worden vereenvoudigd naar: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bouwwerken</th><th>bouwhoogte</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>perceelsafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw</td><td>1 m</td></tr> <tr> <td>perceelsafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw</td><td>2 m</td></tr> <tr> <td>Perceelsafscheidingen grenzend langs de Oude Tempellaan</td><td>1 m</td></tr> </tbody> </table>	bouwwerken	bouwhoogte	perceelsafscheidingen niet grenzend aan het openbaar gebied	2 m	perceelsafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied of gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m	achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m	Bouwwerken	bouwhoogte	perceelsafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m	perceelsafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m	Perceelsafscheidingen grenzend langs de Oude Tempellaan	1 m
bouwwerken	bouwhoogte																
perceelsafscheidingen niet grenzend aan het openbaar gebied	2 m																
perceelsafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied of gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m																
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m																
Bouwwerken	bouwhoogte																
perceelsafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m																
perceelsafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m																
Perceelsafscheidingen grenzend langs de Oude Tempellaan	1 m																
Planregels en verbeelding	De bestemmingen 'Wonen' en 'Bostuin' met de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' wordt op de verbeelding gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied – Oude Tempel'. De bestemmingen 'Wonen' en 'Bostuin' worden verwijderd uit de planregels. In overleg met Fakton zijn de benodigde onderzoeken (Bomeneffectanalyse en Flora- en faunaonderzoek) aangeleverd waarmee is aangeduid dat deze bestemmingen gewijzigd kunnen worden. Deze onderzoeken worden als bijlagen opgenomen in de plantoelichting.																
Plantoelichting	Hoofdstuk 5.4.1. wordt als volgt aangepast: 5.4.1 Algemeen Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Daarbij wordt op grond van de Wet natuurbescherming onderscheid getoetst in kader van de soortenbescherming en gebiedsbescherming. Als sprake is van een (specifieke) ontwikkeling die mogelijk ten koste gaat van of invloed heeft op aanwezige bomen, zal nader bomenonderzoek moeten plaatsvinden. Naast een bomeninventarisatie kan ook sprake zijn van een bomen effect analyse (zgn. BEA). Als sprake is van een specifieke ontwikkeling, waarin ter plaatse ook onderzoek is verricht naar de aanwezige bomen (de zogenaamde BEA, bomen effectanalyse) worden de resultaten van de onderzoeken hier vermeld.																
Plantoelichting	Hoofdstuk 5.4.4. wordt als volgt aangepast: 5.4.4 Resultaten bomen-effectanalyse (BEA) Bomen 5.4.4.1 Algemeen Voordat de ontwikkelingen plaatsvinden, zal er eerst een bomen-effectanalyse worden uitgevoerd. Hier uit zal blijken welke bomen het behouden waard zijn en welke eventueel gekapt kunnen worden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het al dan niet kappen van bomen																

~~ontheffingsplichtig is op basis van de Flora- en faunawet, wanneer ze door strikt beschermde diersoorten worden gebruikt.~~

5.4.4.2 Situatie in het plangebied

In het opdracht van de gemeente is al in 2011 door Copijn Boomspecialisten BV een boomtechnische studie uitgevoerd. Dit onderzoek heeft als input gediend voor het opstellen van stedenbouwkundig kader. Het rapport 'Boomtechnische studie Open Ankh, Soesterberg' (nr. 2022.5, d.d. 19 april 2011) is als bijlage 11 in de toelichting opgenomen.

De resultaten van dit onderzoek worden hier geschetst.

Inpassing bescherming en behoud van bomen

De centrale doelstelling bij een 'groene' ontwikkeling van het plangebied is het zo veel mogelijk behouden van het huidige lanenbestand, met oog op de bijzondere elementen.

~~Om wat de bomen betreft een goed resultaat te garanderen wordt in de boomtechnische studie geadviseerd om op drie niveaus de juiste stappen te nemen:~~

- ~~• Maak keuzes over de te behouden lanen en neem de juiste maatregelen om de groeiplaats van deze lanen zo min mogelijk te verstoren tijdens de werkzaamheden en richt groeiplaatsen voor de toekomst.~~
- ~~• Maak goede afspraken met de uitvoerende organisaties en zorg dat duidelijk is wat de sancties zijn bij beschadigen van bomen (boeteclausules).~~
- ~~• Zorg door monitoring voor controle op de kwaliteit van de te behouden bomen.~~

~~Aanvullend wordt geadviseerd om voor een ontheffing van de Flora- en faunawet te zorgen; verplaatsen van bomen alleen als er geen schade aan fauna optreedt. Zorg voor effecten van aanleg woonwijk monitoren.~~

~~In de boomtechnische studie worden ten slotte nog diverse aspecten genoemd waarbij het stedenbouwkundig ontwerp rekening wordt gehouden. Het gaat daarbij onder andere om de bereikbaarheid van de bosachtige houtopstanden ten behoeve van het beheer en onderhoud, de afstand bij graafwerkzaamheden tot de stam in verband met stabiliteit, verdichting van de bodem en dergelijke.~~

~~Tot slot wordt aangeraden om een bomen-effectanalyse (BEA) te laten uitvoeren zodra de eerste (concept) ontwerpen van het gebied vorm krijgen. Op die manier is het mogelijk tijdig te sturen op behoud van de te behouden lanen.~~

~~Het uitvoeren van een bomen-effectanalyse wordt gekoppeld aan de verdere woningbouwontwikkeling. Wanneer een schetsplan voor woningbouw gereed is voor het gehele plangebied of voor een deel daarvan, dan zal voor het betreffende gebied een bomen-effectanalyse worden uitgevoerd. Eventuele adviezen die voortvloeien uit de bomen-effectanalyse worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.~~

5.4.4.2 Conclusie

Uit het boomtechnisch onderzoek blijkt dat het groene karakter van het plangebied gevormd wordt door zeer waardevolle en bijzonder waardevolle bomenlanen, een deel van de oorspronkelijke, cultuurhistorische lanen bij het landgoed Oude Tempel. In het stedenbouwkundige kader zijn deze structuren opgenomen als waardevolle en karakteristieke structuren. Zij vormen de groene kapstok, zoals aangegeven in hoofdstuk 3. Verder blijken op verschillende plekken individuele behoudenswaardige bomen / boomgroepen aanwezig te zijn.

Ten oosten van het plangebied (buiten het plangebied) bevindt zich de cultuurhistorisch waardevolle sortie 'Korndorfferlaan'. Deze voormalige sortie vormt de schakel tussen de landgoederen / ontwikkelingen Oude Tempel en Kontakt der Continenten. Binnen het plangebied Oude Tempel bevindt zich een wal met verschillende (individuele) bomen die onderdeel uitmaken van deze voormalige sortie. Behoud en herstel van deze sortie is uitgangspunt, waarvoor binnen het plangebied een zone van 4 meter de bestemming natuur heeft.

De zeer waardevolle en bijzonder waardevolle lanenstructuren moeten duurzaam behouden blijven. Specifieke maatregelen ter behoud en/of herstel van deze structuren moeten worden uitgevoerd.

	Overige behoudenswaardige (individuele) bomen worden ingemeten. Bij de verder uitwerking van de plangebied wordt gestreefd naar het inpassen van deze bomen. Voor de vrije kavels wordt een kavelpaspoort opgesteld, waarbij te behouden bomen worden aangegeven. Bij de uitwerking van deelgebieden wordt het behoud/inpassen van deze bomen als voorwaarde (kader) opgenomen. Er moet een bomen-effectanalyse (BEA) worden opgesteld, zodra de eerste (concept) ontwerpen van een (deel)gebied vorm krijgen. Op die manier is het mogelijk tijdig te sturen op behoud van de te behouden lanen. Eventuele adviezen die voortvloeien uit de bomen-effectanalyse worden meegenomen in de verdere planontwikkeling. In alle gevallen dient ook rekening te worden gehouden met de bestaande maaiveldhoogte van de bomen. Ook bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de bomen, zoals de afstand van graafwerkzaamheden tot aan de stam in verband met stabiliteit, tegen gaan van verdichting van de bodem en dergelijke.
--	--

