

Aan de gemeenteraad van de gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

Datum: 5 augustus 2025

Uw referentie: concept ontwerpbesluit op verzoek om wijziging omgevingsplan Oude Tempel
Soesterberg

Geachte raad,

Hiermee dienen wij een zienswijze in tegen het concept ontwerpbesluit waarin het voorgenomen besluit staat om ons verzoek tot heroverweging af te wijzen.

Wij zijn het niet eens met uw conclusie dat er geen sprake is van een wezenlijk ander plan of dat er minstens sprake is van wijzigingen die niet als van ondergeschikte aard kunnen worden aangemerkt.

Zo wijkt het stedenbouwkundig plan op meerdere essentiële punten af van het plan dat eerder ter inzage is gelegd. Conform vaste rechtspraak is de raad gehouden het ontwerpplan opnieuw ter inzage te leggen, indien sprake is van een wezenlijk ander plan: “Indien na terinzagelegging van het ontwerpplan daarin wijzigingen worden aangebracht die leiden tot een wezenlijk ander plan, kan niet worden volstaan met het vaststellen van dat gewijzigde plan zonder dat het opnieuw ter inzage wordt gelegd.” (ECLI:NL:RVS:2022:202371/1/R4)

Het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan kennen volgens ons in de huidige vorm een te ruime beleidsvrijheid, zonder dat duidelijke, objectief bepaalbare grenzen zijn gesteld. De Afdeling heeft geoordeeld dat dergelijke open normen leiden tot rechtsonzekerheid. ECLI:NL:RVS:2024:4871)

Een andere uitspraak van de RvS geeft aan dat flexibiliteit slechts is toegestaan voor zover deze “voorzien is van voldoende objectieve grenzen” (vgl. ECLI:NL:RVS:2025:1818). Ook hier wordt in onze ogen iet aan voldaan.

Wij verzoeken u dan ook het concept ontwerpbesluit te heroverwegen en, zoals u zelf aangeeft, het bestemmingsplan Oude Tempel als onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Soest te wijzigen. Het feit dat u dit als ongewenst beschouwd is geen juridische reden om dit te weigeren. Voor zover er sprake is van een actuele planologische onvolkomenheid, zoals wij aantonen, is een partiele wijziging juist gewenst en wettelijk mogelijk conform art. 22.6 Ow.

Op 28 mei 2025 is ons voorstel inderdaad tijdens de raadsvergadering behandeld, u stelt dat dit inhoudelijk gebeurd is, maar wij vinden van niet. Er is geen debat geweest over de inhoudelijkheid van ons verzoek. In de stemverklaringen van de diverse partijen na afloop van het debat werd op geen enkele wijze gerefereerd de vraag of het plan wat er nu ligt, wel of niet wezenlijk anders is dan het plan waar destijds een akkoord op gegeven is. De argumenten die wel genoemd werden zoals, we zijn nu al zo lang bezig, er is behoefte aan nieuwe woningen en er is geen alternatieve locatie zijn totaal irrelevant voor de vraag of er sprake is van een wezenlijk ander plan. De inhoud van uw conceptontwerpbesluit reflecteert dan ook op geen enkele wijze de inhoud van de door u genoemde “inhoudelijke” behandeling.

Zoals ook in het heroverwegingsverzoek al aangegeven refereren wij aan de uitspraak van de RvS uit 2022 dat u zorgvuldig voorbereid en deugdelijk gemotiveerd moet vaststellen dat er geen nieuwe feiten of veranderde omstandigheden zijn. Wij zijn van mening dat u dat ook in het ontwerpbesluit (nog) niet gedaan heeft.

U stelt dat er geen sprake is van een wezenlijk ander plan. U baseert zich daarbij op dat het bestemmingsplan globaal van opzet is en dat veel zaken indicatief zijn beschreven. U heeft natuurlijk gelijk dat er sprake is van een bepaalde ruimte om later zaken iets anders in te vullen. Maar een globaal bestemmingsplan is geen blanco check zoals blijkt uit de eerder genoemde uitspraken van de RvS.

U stelt dat de aanpassingen van 17 december 2020 uitsluitend tekstueel van aard zijn, daar zijn wij het niet mee eens. Zo lijkt het er bijvoorbeeld op dat de planregel voor de Oude Tempellaan 9 gewijzigd is van bos-bostuin naar woongebied Oude Tempel, waardoor het nu mogelijk is om woningen te bouwen.¹ Ook stelt u dat er daarna geen wijzigingen meer zijn vastgesteld: *hetgeen ook niet kan zonder besluit van de raad*. Onze zienswijze is dat er wel degelijk wijzigingen zijn geweest, maar zijn het wel met u eens dat de raad over bepaalde aanpassingen geen besluit genomen heeft terwijl dat wel had moeten en dat de belanghebbenden geen kans hebben gehad om een zienswijze in te dienen over deze voorgenomen wijzigingen. De wijzigingen in het stedenbouwkundigplan mogen dan misschien stuk voor stuk niet leiden tot een wezenlijk ander plan, maar gezamenlijk telt het wel op tot een ander plan wat naar onze mening niet meer gevat kan worden onder de ruimte die een indicatieve planstelling biedt.

Het valt ons op dat u onder punt 1 stelt dat een afbeelding van een bouwplan niet noodzakelijkerwijs overeen hoeft te komen met de verbeelding. Maar bij punt 2 stelt u dat de verbeelding een bindend onderdeel is van een bestemmingsplan. Als de verbeelding bindend is dan zou een bouwplan toch minimaal moeten voldoen aan de verbeelding? Dat zou dan moeten leiden tot een nieuwe verbeelding (of een ander bouwplan) en omdat de verbeelding een bindend onderdeel is moet dat volgens ons leiden tot een besluit van de raad.

Wij interpreteren de uitspraak van de RvS, waaruit u citeert, als dat voor het beschermen van de cultuurhistorische hoofdstructuur artikel 1.7 van de PRV voldoende is en dat dit geen vereiste is voor een stedenbouwkundig ontwerp. Dat is niet dezelfde conclusie als u trekt, namelijk dat u de keuze mocht maken om het stedenbouwkundig plan niet gedetailleerd op te nemen in de planregels.

De uitleg van de RvS over de strekking van art. 1.7 tweede lid staat voor ons niet ter discussie. Maar het punt waar u aan voorbijgaat is dat de raad ten tijde van het akkoord in 2020 een andere invulling heeft gegeven aan het begrip cultuurhistorische waarden dan de uitleg van de RvS van art. 1.7. Nogmaals, we trekken het oordeel van de RvS niet in twijfel, maar constateren wel dat de raad ten tijde van het akkoord zich op het standpunt heeft gesteld dat zij onder de cultuurhistorische waarden ook de bomen en bomenrijen verstaan. Het is niet verboden voor de raad om de definitie van cultuurhistorische waarden ruimer vast te stellen dan art. 1.7. Mocht de raad zich nu aan de uitleg van de RvS van art. 1.7 willen houden dan is dit een wezenlijk ander standpunt en vereist dit een besluit van de raad waarin zij aangeven waar voor de raad de grens ligt bij het beschermen van de

¹ We duiden het perceel Oude Tempellaan 9a aan als 'wijzigingsgebied'. Dit houdt in dat de bestemming die we het gebied nu geven ('Wonen' en 'Bos-Bostuin'), in de toekomst, onder voorwaarden, omgezet kan worden naar de bestemming 'Woongebied – Oude Tempel'. Als gevolg hiervan kunnen er in de toekomst op dit perceel grondgebonden vrijstaande en half vrijstaande woningen komen.

cultuurhistorische waarden. Want de krappere definitie van de RvS leidt, zoals eerder betoogt, tot een wezenlijk andere bescherming van de cultuur historische waarden dan voorgespiegeld werd ten tijde van het akkoord.

Uit de toevoeging in hetzelfde citaat over de gedane toezegging door de raad ten tijde van de zitting maken wij op dat er een nieuw (en geen gewijzigd) stedenbouwkundig ontwerp en nieuwe boomeffectanalyses zullen worden gemaakt. Kennelijk verwacht u zelf al dat het uiteindelijke plan dusdanig afwijkt van het indicatieve plan dat een nieuw plan en nieuwe analyses nodig zijn. Is het dan ook niet noodzakelijk dat zowel de raad als de belanghebbenden zich over de nieuwe situatie moeten/kunnen uitspreken?

Het akkoord van de raad op het bestemmingsplan in 2020 en de toetsing door de RvS was gebaseerd op het wegvangen van de beschermde dieren incl. de dassen. Nu is er echter sprake van een volledig andere aanpak. De dassen en andere beschermde diersoorten moeten nu hun habitat delen met intensief menselijk gebruik. Deze ontwikkeling wijkt zowel planologisch als ecologisch zodanig af dat een heroverweging noodzakelijk is. Dat de raad niet bevoegd is om een ontheffing te verlenen voor de natuurwet is niet relevant, het gaat ons namelijk niet om de verleende ontheffing. De ontheffing kan niet zondermeer toegepast worden op de nieuwe situatie waarbij het leefgebied van de dassen dusdanig ingeperkt wordt en de leefomstandigheden fors verslechterd worden. Wat wel relevant is, is dat op een bepaalde manier gaan samenwonen met de dassen i.p.v. het vangen van de dassen leidt tot een wezenlijk ander uitgangspunt of op zijn minst beschouwd moet worden als een wijziging welke niet als van ondergeschikte aard kan worden aangemerkt. Uw interpretatie dat de globale planregeling niet in de weg staat van een andere wijze omgaan met de aangetroffen diersoorten zal in onze ogen juridisch geen stand houden. We willen u ook in dit verband wijzen op de recente uitspraak van de RvS over het theehuis op Pijnenburg waarbij de rechter heeft bepaald dat het bebouwen van slechts 0,33 Ha. dassenfoerageergebied waarin geen burcht ligt een overtreding kan zijn van de Wet Natuurbescherming/Omgevingswet.

Aansluitend hierop geldt dat uw opmerking over dat de raad geen akkoord hoeft te geven op de nieuwe bomeneffectanalyse waarschijnlijk juridisch juist is. Echter, gezien in het grotere geheel en in samenhang met de voorgaande punten geeft het wel aan dat het effect van de bebouwing van de Oude Tempel inmiddels sterk veranderd is t.o.v. 2020 en in die hoedanigheid zou de raad deze informatie wel tot zich moeten nemen en dit meenemen in de afweging of er sprake is van een wezenlijk ander plan.

U geeft zelf aan in uw motivering dat Oude Tempellaan 9 onderdeel is van het “toekomstige” stedenbouwkundige structuur, dus van het plangebied. Toch heeft u recent een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 10 woningen op dit gedeelte van het plangebied. Dit terwijl er nog geen definitief stedenbouwkundig plan en bomeneffectanalyses gemaakt zijn voor het hele plangebied, iets wat de raad beloofd heeft tijdens de zitting van de RvS. Onze stelling is dat Oude Tempellaan 9 pas ontwikkeld kan worden als het gehele plan definitief is of Oude Tempellaan 9 hoort volgens u nu toch niet meer bij het plangebied waardoor er een wijziging is in de grootte van het plangebied en er ook geen beroep gedaan kan worden op een “onherroepelijk” bestemmingsplan. Kunt u ons uitleggen wat de status van Oude Tempellaan 9 volgens u is binnen het bestemmingsplan Oude Tempel?

U stelt dat bepaalde argumenten van ons ontwikkelingen zijn van na planvaststelling en dat deze rekening moeten houden met het bestemmingsplan en niet andersom. Kunt u ons aangeven hoe er voor deze zaken rekening gehouden is of wordt met het bestemmingsplan? Hopelijk bent u het met ons eens dat het in ieders belang is dat bij het uitwerken van het nieuwe stedenbouwkundig plan

rekening gehouden wordt met de huidige omstandigheden, dit in het belang van iedereen die in de nabije omgeving woont of werkt. De milieuzonering en de laddertoets zijn geen statische, maar dynamische aspecten. Wij zijn van mening dat deze updates een effect hebben op de invulling van het uiteindelijke plan en vragen de raad om updates van deze onderzoeken te gelasten en mee te nemen in een besluit over het definitieve stedenbouwkundig plan.

De grex staat los van het planologisch kader geeft u aan. Maar als het planologisch kader aangeeft dat vanwege diverse redenen er minder vierkante meters ontwikkeld kunnen worden, minder en andersoortige woningen gebouwd kunnen worden, is er wel een sterke relatie ontstaan met de grex. In de toelichting op het bestemmingplan staat in paragraaf 7.2 dat ca. 15 ha. van de ca. 16 Ha. zal worden ingevuld met functie woongebied. Kunt u aangeven hoeveel dat in het huidige plan zal zijn?

De grex is een hele belangrijke factor geweest (en nog steeds) bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De hoofdreden om bebouwing toe te staan is namelijk gelegen in het feit dat er geld verdiend moet worden om de reeds uitgevoerde groene projecten vanuit het programma Hart van de Heuvelrug te betalen. Bij het wegvallen van een groot gedeelte van de verwachte opbrengsten vervalt de grond om bebouwing mogelijk te maken. Met andere woorden, als in 2020 al bekend had geweest dat het project veel minder en misschien wel helemaal niets op zou leveren dan had de raad wellicht tot een andere conclusie gekomen. Vandaar dat wij een significante wijziging van de grex wel degelijk relevant vinden voor de raad om zich af te vragen of, in samenhang met onze andere punten, er niet gesproken moet worden van een wezenlijk ander plan.

De compensatie voor het zonder vergunning gekapte gebied van 8 Ha. voor de bouw van de Groene Hoogte heeft niets te maken met een ontwikkeling die maar rekening moet houden met het bestemmingsplan. Sterker nog het is precies andersom. Er moet nog foerageergebied gecompenseerd worden nu besloten is om de dassen niet te verplaatsen, want bijvoeren was een tijdelijke actie totdat de dassen gevangen zouden zijn. Wij vernemen graag van u hoe u dat wilt doen terwijl er ook 220 woningen op de Oude Tempel komen.

Conclusie

Wij zijn van mening dat er inmiddels wel een wezenlijk ander plan is of dat er minstens sprake is van wijzigingen die niet als van ondergeschikte aard kunnen worden aangemerkt.

In onze zienswijze hebben we ook al aangegeven waar volgens ons het originele plan is gewijzigd en dat de wijzigingen materieel zijn en niet door een besluit van de raad tot stand gekomen zijn maar door acties van het college terwijl deze daar niet de bevoegdheid voor had.

Vanuit art. 3.2 en art. 3.4 van AwB is het de plicht van de raad om een zorgvuldige voorbereiding en een belangenafweging te maken, door het gewijzigde effect op flora, fauna en milieu is, in onze ogen, het wel noodzakelijk dat de raad zich buigt over dit effect. Sterker nog, wij zijn van mening dat ook de belanghebbenden in staat gesteld moeten worden om hierover een zienswijze in te dienen omdat dit direct hun leefomstandigheden beïnvloedt.

Wij verzoeken u om het plan alsnog te onderwerpen aan heroverweging en te kiezen voor een partiele wijziging van het Omgevingsplan.

Hoogachtend,

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX