



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van beantwoording inspraakreacties
voorontwerpbestemmingsplan
'Leersum, Tamarinde'**

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1.	Inhoud van deze Nota.....	4
1.2	Overleg met instanties	4
2	Procedure	5
3	Wettelijk vooroverleg	6
3.1	Inleiding.....	6
3.2	Aangeschreven instanties.....	6
3.2.1	Reactie provincie Utrecht	6
3.2.2	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	6
3.2.3	Toename verhard oppervlak / tabel.....	6
3.2.4	Reactie gemeente	6
3.2.5	Ontwikkeling met verhard oppervlak kleiner dan 1 hectare	6
3.2.6	Reactie gemeente	6
3.2.7	Informeren terinzagelegging ontwerpbestemming.....	7
3.2.8	Reactie gemeente	7
3.3	Gasunie Transportservices	7
3.3.1	Opnemen van (adequate) bouwregels	7
3.3.2	Reactie gemeente	7
3.3.3	Opnemen adequate regeling afwijken van (bouwregels).....	7
3.3.4	Reactie gemeente	7
3.3.5	Aanvullen vergunningstelsel voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of ...	7
	werkzaamheden.	7
3.3.6	Reactie gemeente	7
3.3.7	Opnemen voorrangsbepaling	7
3.3.8	Reactie gemeente	8
4	Inspraak / ter inzage	9
4.1	Inspraakreactie(s).....	9
4.2	Ontvankelijkheid inspraakreactie.....	9
4.3	Beantwoording inspraakreactie	9
4.4	Strijd met visie 'Leersum Noord'	9
4.5	Reactie	9
4.5.1	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	9
4.5.2	Visie Leersum Noord	10
4.5.3	Structuurvisie.....	10
4.5.4	Toekomstig bestemmingsplan 'Tamarinde, Leersum	10
4.6	Woningdichtheid te hoog	11
4.7	Reactie	11
4.8	De karakteristiek van het Bosbadlaantje wordt aangetast	11
4.9	Reactie	12
4.10	Totaal aantal woningen in het plangebied is te hoog	12
4.11	Reactie	12
4.11.1	Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening	12
4.12	Verstoring van de natuur	13
4.13	Reactie	13
4.14	Onveilige verkeerssituatie	13
4.15	Reactie	13
4.16	Ongezonde leefomgeving.....	14
4.17	Reactie	14

4.18	Archeologische vondsten	14
4.19	Reactie	14
4.20	Afspraken.....	14
4.20.1	Bouwperiode	14
4.21	Bestemmingseisen, bouwvoorwaarden.....	15
4.22	Voorkomen wateroverlast	15
4.23	Hoogteverschillen.....	15
4.24	Communicatie	15
5	Conclusie:.....	15
6	Bijlage 1 - overlegreacties	15
7	Bijlage 2 - inspraakreacties	15

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de inspraakfase van het voorontwerpbestemmingsplan voor het perceel Scherpenzeelseweg 43 in Leersum (voormalige locatie Tamarinde). Directe aanleiding voor dit plan is de wens van de initiatiefnemer om op basis van een flexibel bestemmingsplan maximaal 28 nieuwbouwwoningen op het perceel te (laten) bouwen. Het bouwen van maximaal 28 woningen op het perceel is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voor vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan dient een procedure te worden gevolgd.

1.1. Inhoud van deze Nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- **De stand van zaken met betrekking tot de procedure;**
- **Het resultaat van het wettelijk vooroverleg.**

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is toegestuurd aan een aantal instanties, dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

2 Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Leersum, Tamarinde' vanaf 19 september 2014 tot en met 30 oktober 2014 (6 weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor ingezetenen en belanghebbenden om inspraakreacties in te dienen.

Na besluitvorming door Burgemeester en Wethouders over de voorliggende Nota van beantwoording worden de insprekers door middel van toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht van de gemeentelijke reactie hierop. Daarbij wordt tevens het vervolg van de procedure vermeld. In de onderhavige fase is nog sprake van een voorontwerpbestemmingsplan.

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging zal door de gemeenteraad besluitvorming plaatsvinden over de eventueel ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan een en ander op voorstel van het college van burgemeester en wethouders. Voorafgaand aan de raadsvergadering worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun zienswijzen nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

Wanneer de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit tot vaststelling binnen twee weken bekendgemaakt. In afwijking hiervan bedraagt de termijn om het besluit tot vaststelling bekend te maken zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de inspecteur van ministerie I&M tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het besluit tot vaststelling pas in werking nadat door de afdeling bestuursrechtspraak een uitspraak over het verzoek is gedaan. Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld.

3 Wettelijk vooroverleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan aan verschillende instanties toegestuurd. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het bestemmingsplan kenbaar te maken. Hieronder zijn de reacties verkort weergegeven, de volledige reacties zijn als bijlage bijgevoegd.

3.2 Aangeschreven instanties

1. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. Gasunie Transportservices

3.2.1 Reactie provincie Utrecht

Het bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.

3.2.2 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen over de regels en de verbeelding.

Ten aanzien van de **toelichting** heeft het hoogheemraadschap de volgende opmerkingen:

3.2.3 Toename verhard oppervlak / tabel

Er wordt in paragraaf 4.5 wel gesproken over de infiltratiecapaciteit die wordt aangelegd maar niet voor hoeveel vierkante meters verhard oppervlak dit is. Het advies is om in de toelichting in een tabel op te nemen wat de toename van het verhard oppervlak is.

3.2.4 Reactie gemeente

In de toelichting is in paragraaf 4.5 een tabel opgenomen die de toename van het verhard oppervlak in vierkante meters aangeeft.

3.2.5 Ontwikkeling met verhard oppervlak kleiner dan 1 hectare

Wij hebben een opmerking over de volgende passage uit de paragraaf over water:

Citaat uit de tekst (paragraaf 4.5: 'Aangezien onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op een plan met een gepland verhard oppervlak kleiner dan 1 hectare, betekent dit dat het volgens het handboek gaat om een zogenaamd categorie 3 plan. De inzet van het hoogheemraadschap zal zich derhalve concentreren in het kader van de vergunningverlening en handhaving en vooral reactief van aard zijn'.

U verwijst in deze beschrijving over het beleid van de Stichtse Rijnlanden naar een categorie 3 plan bij plannen die kleiner zijn dan 1 hectare. Dit onderscheid is bij het waterschap een zeer oude indeling, die wij niet meer gebruiken.

Advies: Wij adviseren deze tekst aan te passen door onderstaande tekst op te nemen
*Het plan heeft betrekking op een verhard oppervlak kleiner dan 1 hectare, maar meer dan 500m².
Bij plannen groter dan 500m² dient volgens het handboek Watertoetsproces compensatie plaats te vinden van de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verhard oppervlak.*

3.2.6 Reactie gemeente

De tekst is aangepast.

3.2.7 Informeren terinzagelegging ontwerpbestemming

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Wij verzoeken u ons op de hoogte te stellen van het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.8 Reactie gemeente

Aan het verzoek zal gevolg worden gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden toegezonden aan de instanties die bij het vooroverleg betrokken zijn.

3.3 Gasunie Transportservices

De Gasunie reageert op de **regeling ten aanzien van de gasleiding** in het bestemmingsplan. Er zijn geen opmerkingen betreffende de verbeelding en de toelichting, enkel op de inhoud van artikel 6 in het voorontwerpbestemmingsplan.

3.3.1 Opnemen van (adequate) bouwregels

Wij verzoeken u om het artikel 6.2.1 'Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Eventueel toestaan van overige bouwwerken, die niet t.b.v. de leiding zijn, kunt u mogelijk maken via een 'regeling afwijken van de bouwregels' (zie ook bijlage I: Tekstvoorstel 'Leiding-Gas' - X3).

3.3.2 Reactie gemeente

Aan de opmerking is gehoor gegeven, de regeling ten aanzien van het bouwen is aangepast.

3.3.3 Opnemen adequate regeling afwijken van (bouwregels)

Wij verzoeken u om 6.3. met de volgende punten aan te passen of uit te breiden:

- het woord 'onevenredig' te schrappen;
- met het volgende toetsingskader:
 - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
 - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

3.3.4 Reactie gemeente

De opmerkingen worden overgenomen, met uitzondering van het toelaten van kwetsbare objecten, deze objecten worden binnen dit bestemmingsplan en binnen deze dubbelbestemming niet bestemd.

3.3.5 Aanvullen vergunningsstelsel voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden.

De nu opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Naast het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen kan ook het rooien hiervan schade toebrengen aan de gastransportleiding. *Wij verzoeken u het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen toe te voegen aan artikel 6.4.1.*

3.3.6 Reactie gemeente

Artikellid is aangevuld met een verbod op rooien van diepwortelende beplanting.

3.3.7 Opnemen voorrangsbepaling

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met een andere bestemming voorrang krijgt (zie ook bijlage 1 - X2).

3.3.8 Reactie gemeente

De bestemmingsomschrijving is hierop aangepast. Aangevuld is dat indien de dubbelbestemming samenvalt met één van de andere dubbelbestemmingen de dubbelbestemming Leiding – Gas prevaleert.

4 Inspraak / ter inzage

In de periode van 19 september 2014 tot en met 30 oktober 2014 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Leersum, Tamarinde' op grond van de 'inspraakverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie worden ingediend. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

4.1 Inspraakreactie(s)

Er is naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan één inspraakreactie ingekomen. Deze inspraakreactie is door 19 personen medeondertekend. In totaal is van 20 personen eenzelfde inspraakreactie ontvangen.

4.2 Ontvankelijkheid inspraakreactie

Zoals blijkt uit het gemeentelijke poststempel is de definitieve inspraakreactie op 5 november 2014 ontvangen. De inspraakreactie is buiten de onder 3 genoemde periode ingediend.

Reden hiervoor is dat in eerste instantie de ingediende inspraakreactie niet in behandeling kon worden genomen vanwege het ontbreken van de vereiste handtekeningen van de 19 mede-indieners van de inspraakreactie. Reclamanten zijn in nader overleg met de gemeente in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende handtekeningen aan te vullen. Op 5 november 2014 is de definitieve inspraakreactie, inclusief vereiste handtekeningen, ingediend.

Vanwege het tijdige overleg met de gemeente (waarbij de tekst van de inspraakreactie is overhandigd) en het alsnog overleggen van de vereiste handtekeningen is de inspraakreactie in behandeling genomen.

4.3 Beantwoording inspraakreactie

Onderstaand wordt de inhoud van de inspraakreactie nader behandeld. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is de volgorde aangehouden die u in uw inspraakreactie heeft aangehouden. De ingediende inspraakreactie is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

4.4 Strijd met visie 'Leersum Noord'

Het plan is in strijd met de visie voor Leersum Noord. In deze visie wordt uitgegaan van een geleidelijke verdunning van het aantal woningen richting het bos om een geleidelijke overgang van woongebied en bos te waarborgen.

4.5 Reactie

4.5.1 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Leersum – Noord'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 april 1986. Hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is het handhaven en versterken van het open en groene karakter van Leersum evenals het handhaven van het overgangsbied tussen de Rijksstraatweg en het buitengebied. Dat wil zeggen het huidige open en groene karakter handhaven en waar mogelijk versterken.

In het plangebied is sprake van bebouwing met een dorpskarakter en bebouwing in het bos. Het gebied waar het karakter door het bos wordt bepaald bevindt zich ten noorden van de Burgemeester van den Boschlaan en de Heiderand. In dit gebied zijn de woningen dan ook in het bos gebouwd.

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van Leersum en heeft volgens het bestemmingsplan 'Leersum Noord' de respectievelijke bestemmingen 'bijzondere doeleinden' en 'tuinen'.

Op de plankaart is een bouwvlak met de bestemming 'bijzondere doeleinden' opgenomen. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 9000 m² en mag tot een oppervlakte van 60% worden bebouwd. Deze bebouwing mag een goothoogte hebben van ten hoogste 9 meter. Deze goothoogte

mag met ten hoogste 5 meter worden overschreden, dit is de maximale bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan staat op het perceel op de bestemming 'bijzondere doeleinden', dus een aanzienlijke bouwmassa toe.

De gronden direct rondom het bouwvlak met de bestemming 'bijzondere doeleinden', hebben de bestemming 'tuinen'. Op deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen de bestemming 'tuinen' zijn op het perceel overwegend bomen aanwezig. De inmiddels verwijderde bebouwing op het perceel was, zoals blijkt uit luchtfoto's, tot aan de grens met de bestemming 'tuin', tot op de rand van het bos, gebouwd.

De vigerende beheersverordening voor Leersum Noord geeft er geen blijk van dat de stedenbouwkundige uitgangspunten uitgaan van een geleidelijke verdunning van bebouwing richting het bos om zo een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en bos te waarborgen. In het woongebied ten westen van de bouwlocatie is gemiddeld per woning een perceel grond (berekend inclusief de wegstructuur) van circa 500 m² tot circa 750 m² beschikbaar, berekend over een gedeelte met daarin 60 woningen en met uitzondering van het grote perceel aan de Peisenlaan. In het voorliggende bestemmingsplan voor Tamarinde past de beschikbaarheid qua gronden per woning binnen deze reikwijdte, er kunnen maximaal 28 woningen worden opgericht en er is gemiddeld ruim 600 m² (inclusief bestemming Verkeer) per woning beschikbaar. Aan de zijde van de Scherpenzeelseweg is uitsluitend de bouw van vrijstaande woningen toegestaan, dit is passend in het hier bekende straatbeeld. Geconcludeerd kan worden dat het beeld niet afwijkt van de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige structuur.

4.5.2 Visie Leersum Noord

In de inspraakreactie wordt verwezen naar de 'Nota Visie Leersum Noord'. De nota is uit het jaar 2000 en in dat jaar door de gemeenteraad vastgesteld. De visie is een aanvulling op het bestemmingsplan 'Leersum – Noord'. Doelstelling van de visie is het bieden van een ruimtelijk kader voor aanvragen en mogelijke ingrepen in de openbare ruimte. Aanleiding voor opstelling van de nota waren verzoeken tot splitsing van een woonperceel om een nieuwe, tweede, woning op het gesplitste perceel te kunnen bouwen. Dit was vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

In de Nota wordt, vanwege voornoemd standpunt, de aanbeveling gedaan om geen nieuwe woningbouw toe te staan die, door middel van kavelsplitsing, een verdichting van de bestaande bebouwingslinten tot gevolg zou hebben.

4.5.3 Structuurvisie

Op 28 januari 2010 is door de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld.

Uitbreiding van het aantal woningen is alleen binnen de 'rode contouren' toegestaan.

Het perceel is gelegen binnen de 'rode contouren' en is in de structuurvisie aangeduid als: 'mogelijke ontwikkelingslocatie'.

In de structuurvisie zijn geen uitgangspunten geformuleerd waaruit kan worden afgeleid dat bij realisering van woonbebouwing sprake moet zijn van een geleidelijke verdunning van bebouwing richting het bos om zo een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en bos te waarborgen.

4.5.4 Toekomstig bestemmingsplan 'Tamarinde, Leersum

In het toekomstige bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de bestaande hoogteverschillen, tot ongeveer 10 meter, op het perceel. Het talud, aan de zijde van de bosrand, kent een hoogteverschil van 4 tot 5 meter. Hierdoor is de bosrand minder geschikt voor realisering van woningbouw.

In het plangebied kunnen grote kavels met vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de structuur van de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan gaat uit van het bouwen van maximaal 28 woningen. Vanwege de flexibiliteit in het bestemmingsplan is de mogelijkheid aanwezig dat het feitelijk aantal woningen in het plangebied lager zal zijn dan het

maximum aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Dit betekent dat er meer m² perceeloppervlakte per woning beschikbaar kan komen. In toekomstig bestemmingsplan 'Tamarinde' worden de woningen binnen het bouwvlak maximaal 10 meter hoog, en buiten het bouwvlak maximaal 11 meter, met uitzondering van de patiowoningen, deze worden maximaal 7 meter hoog. De bouwhoogte wordt dus aanzienlijk lager dan in het geldend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat (half-)vrijstaande woningen en/of patiowoningen worden gerealiseerd.

Aan de zijde van de Scherpenzeelseweg mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Op de verbeelding is hiervoor een tweetal bouwvlakken opgenomen.

De sterke glooiing in en het groene karakter van het plangebied worden zoveel als mogelijk behouden.

4.6 Woningdichtheid te hoog

De woningdichtheid is niet in overeenstemming met de bebouwing aan de Scherpenzeelseweg. Er staan minder dan 20 woningen over een afstand van 750 meter. Gelet op de bestaande lintbebouwing aan de Scherpenzeelseweg dient tussen woningen een afstand van 20 meter in acht te worden genomen. Deze afstand dient groter te zijn naargelang de woningen dichter bij het bos komen.

4.7 Reactie

In de planologisch bestaande situatie was in het plangebied, aan de zijde van de Scherpenzeelseweg en aan de zijde van het Bosbadlaantje, een langgerekte, aaneengesloten, bouwmassa mogelijk en eerder ook aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in invulling van het plangebied met woonbebouwing met een open karakter. Hierbij is waar mogelijk aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving: Plaggeberg, Peisenlaan, Heiderand en M.C. Verloopweg. In het plangebied is in de nieuwe situatie, langs de Scherpenzeelseweg, een tweetal bouwvlakken opgenomen. In deze twee bouwvlakken mogen in totaal 6 vrijstaande woningen worden gebouwd. Met het opnemen van de bouwvlakken wordt gewaarborgd dat het bestaande karakter van de lintbebouwing aan de Scherpenzeelseweg in het plangebied wordt 'doorgezet'.

Voor het overige is sprake van een flexibel bestemmingsplan voor wat betreft de locatie van te bouwen woningen. Hiervoor zijn op de verbeelding geen bouwvlakken opgenomen. Flexibiliteit van het bestemmingsplan wil overigens niet zeggen dat een stedenbouwkundig kader voor het plangebied ontbreekt. Op basis van dit stedenbouwkundige kader zijn in de regels minimale en maximale afstanden tot aan de ontsluitingsweg opgenomen. Zo wordt voorkomen dat woningen willekeurig in het plangebied worden geplaatst.

Daarnaast is in de regels een maximale goot- en bouwhoogte voor de verschillende typen woningen opgenomen. Verder is de bouwdiepte en de voorgevelbreedte van woningen gemaximeerd. Er zijn minimale en maximale afstandsmaten voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen ten opzichte van het hoofdgebouw en/of de perceelgrens opgenomen.

Door het stedenbouwkundige kader visie en de 'vertaling' hiervan in de regels wordt bewerkstelligd dat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare afstand tussen de nieuw te bouwen woningen in en tot aan de begrenzing van het plangebied.

4.8 De karakteristiek van het Bosbadlaantje wordt aangetast

De karakteristiek van het bos moet zoveel als mogelijk worden gehandhaafd. Hoe past het groot aantal woningen aan het Bosbadlaantje. De grote dichtheid van de woningen en het aantal woningen tast de leefkwaliteit aan.

4.9 Reactie

In de planologisch bestaande situatie was ter plaatse van het plangebied, aan de zijde van het Bosbadlaantje, een aaneengesloten bebouwing aanwezig, het bouwblok is geprojecteerd op een kortste afstand van circa 11 meter tot aan de grens van het plangebied, waarachter het Bosbadlaantje is gelegen. Het bestemmingsplan Leersum Noord, dat voor de voorliggende ontwikkeling nog altijd vigeert, laat een (aaneengesloten) bebouwingsblok van meer dan 5000 m² toe. Het plan voorziet in invulling van het plangebied met woonbebouwing, met een meer open karakter, die aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving (zie eerste alinea onder 4.7) De bomen aan het Bosbadlaantje vallen buiten de grens van het plangebied van voorliggende bestemmingsplan. De aanwezige bomen in het bestemmingsplan vallen onder de bescherming van de Bomenverordening. Er is geen aanleiding om de bomen op grond van aanwezige natuurwaarden extra bescherming te geven.

4.10 Totaal aantal woningen in het plangebied is te hoog

Het totaal aantal woningen in het plangebied is te hoog. Er is behoefte aan kavels met een oppervlakte van 1000 m² of meer voor het bouwen van een vrijstaande woning. Ten tijde van het schrijven van de inspraakreactie stonden in Leersum 61 woningen met een perceel grootte van 500 m² of 1000 m², te koop.

4.11 Reactie

Volgens kadastrale gegevens heeft het plangebied een totale oppervlakte van bijna 18.500 m². De oppervlakte voor realisering van openbare ruimte (wegen en groen) bedraagt circa 2500 m². Voor realisering van woningbouw resteert een oppervlakte van circa 16.000 m².

Wanneer het maximaal aantal woningen van 28 in het plangebied wordt gerealiseerd dan kan iedere kavel een oppervlakte hebben van circa 570 m² (dit is exclusief de bestemming Verkeer). Als dit aantal vermindert dan zal de kavelgrootte toenemen. Verder verwijzen we naar de gemeentelijke reactie onder 4.5.1.

Doordat sprake is van een flexibel bestemmingsplan kan worden ingespeeld op de behoeften van potentiële kopers. Het is daarom niet uitgesloten dat in het plangebied kavels met een oppervlakte van minder dan 1000 m² of meer dan 1000 m² worden verkocht. Mede hierdoor wordt optimaal ingespeeld op de vraag in de markt naar grotere kavels en naar woningen die levensloopbestendig kunnen zijn.

De mogelijkheid is aanwezig dat niet het maximaal toegestaan aantal woningen in het plangebied zal worden gerealiseerd.

4.11.1 Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹ mogelijk maakt, aan een aantal voorwaarden moet voldoen. Een van deze voorwaarden is, dat wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Een andere voorwaarde is dat wanneer sprake is van een actuele regionale behoefte, in de toelichting beschreven wordt in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

¹ Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, lid 1, onder i, is een stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is nog niet (voldoende) ingegaan op het feit of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Als gevolg hiervan is de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De onderbouwing wordt ondersteund door het onderzoek in het kader van bovenstaande dat als bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

4.12 Verstoring van de natuur

De uitvliegmogelijkheden voor de vogels in het natuurreservaat aan de overzijde van het Tamarinde terrein zal significant worden verstoord door een toename van het aantal bewoners, het gebruik van grasmaaiers en bladblazers door deze bewoners en auto's van deze bewoners.

4.13 Reactie

Het is niet duidelijk op welke norm(en) / richtlijn(en) de in de zienswijze genoemde aantallen auto's, grasmaaiers / bladblazers en bewoners is/zijn gebaseerd. Inherent aan een woonfunctie is dat het aantal bewoners, kinderen en auto's alsmede (de frequentie van) het geluid van huishoudelijke apparaten en/of tuingereedschap kan toenemen.

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en/of de Flora- en faunawet (soortenbescherming) van toepassing is. De onderzoeken zijn als bijlage 8 en 9 bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

De Natuurbeschermingswet 1998 is niet van toepassing omdat het dichtstbijzijnde gebied, dat onder de bescherming van deze wet valt, op circa 2 kilometer afstand van het plangebied ligt.

Voor wat betreft de Flora- en faunawet is sprake van de aanwezigheid van de gaspeldoorn. Deze soort zal in het verkavelingsplan worden geïntegreerd. Indien integratie niet mogelijk is, dan zal verplaatsing plaatsvinden. Het kappen van bomen en het verwijderen van ruigten zal plaatsvinden in de periode waarin vogels niet nestelen.

Het nader onderzoek naar de hazelworm, eekhoorns en vleermuizen (bijlage 9 bij het bestemmingsplan) wijst uit dat het plangebied geen belangrijke functie voor de hazelworm heeft, er geen negatieve effecten op eekhoorns worden verwacht (er zijn geen sporen of nesten van eekhoorns aangetroffen) en het plangebied functioneert niet als belangrijk foerageer- en/of verblijfsgebied voor vleermuizen. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet vereist.

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is het 'vogelreservaat' aan de overzijde van het plangebied niet relevant.

4.14 Onveilige verkeerssituatie

28 woningen betekent minstens 50 kinderen die de gevaarlijke Scherpenzeelseweg, grotendeels zonder voetpad en met voorrangregeling voor rechts, gebruiken.

4.15 Reactie

Het is niet duidelijk op welke norm(en) / richtlijn(en) het in de zienswijze genoemde aantal kinderen is gebaseerd. In het kader van het bestemmingsplan wordt afgewogen of de ontwikkeling aanvaardbaar is.

Het plangebied wordt via een weg ontsloten op de Scherpenzeelseweg. Ter hoogte van de keerlus zal een calamiteiten pad worden gerealiseerd en instandgehouden. De keuze voor de locatie van de ontsluiting is gebaseerd op verkeerstechnische aspecten en verkeersveiligheid. Er zal sprake zijn van circa 8 verkeersbewegingen, per huishouden, per etmaal. De bestaande infrastructuur is berekend op een toename van het hiervoor aangegeven aantal verkeersbewegingen.

Het is een feit dat (gedeeltelijk) gebruik moet worden gemaakt van de Scherpenzeelseweg om bestemmingen in en buiten Leersum te kunnen bereiken.

Ter beoordeling van de geluidssituatie in het plangebied zijn verkeerstellingen uitgevoerd. Binnen de komende periode is de verwachting dat de etmaalintensiteit zal groeien van 700 in 2011 naar net boven de 900 in 2024. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen vanuit de nieuwe woonfunctie is ongeveer 219 en komt daarmee niet boven de ca. 25% uit van dit gemeten aantal.

De toename past binnen de beleidsmatig acceptabele grenzen. Ter hoogte van het plangebied is er sprake van een 30 km/u zone. Qua inrichting voldoet dit gedeelte van de Scherpenzeelseweg niet aan een 30 km/u zone. We gaan nu uit van een uitweg constructie vanuit het plangebied, waarbij het zicht op het verkeer goed is. De verkeersintensiteiten op de Scherpenzeelseweg zijn zodanig laag dat er voldoende ruimte is om de weg veilig op te kunnen draaien. Op dit moment is er geen aanleiding de weginrichting aan te pakken. Dit kan worden heroverwogen als er groot onderhoud noodzakelijk is aan de weg.

4.16 Ongezonde leefomgeving

- a) aanwezigheid van asbest in de grond ('samples' beschikbaar)
- b) Bebouwing in de nabijheid van de zendmasten: nader onderzoek naar de risico's is nodig. Bij meerdere bewoners in de nabijheid van deze mast is op jonge leeftijd kanker vastgesteld.

4.17 Reactie

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem uitgevoerd. Dit onderzoek treft u aan in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat PAK, olie en asbest in de bodem aanwezig zijn. In het onderzoek wordt aanbevolen om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van PAK, olie en asbest. Deze nadere onderzoeken zijn uitgevoerd.

De bodem in het plangebied zal moeten worden schoongemaakt om daarop woningbouw te kunnen realiseren. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiervoor voldoende reserveringen te hebben gedaan.

Op www.antenneregister.nl is bekeken welke antennemasten in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Aan de noordzijde van het plangebied is een tweetal masten aanwezig. Zoals blijkt uit de informatie op de voornoemde website dient vanwege de aanwezigheid van de antennemasten en mogelijke straling daarvan een afstand van minimaal 6 meter te worden aangehouden. De kortste afstand van de masten tot aan de rand van het plangebied is minimaal 20 meter. Hierdoor wordt de blootstellingslimiet niet overschreden.

4.18 Archeologische vondsten

Het blijkt dat zich belangrijke archeologische vondsten in het terrein kunnen bevinden. We verwachten dat dit zorgvuldig wordt onderzocht voordat woningbouw kan worden gerealiseerd.

4.19 Reactie

In paragraaf 4.8 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven op welke wijze het plangebied archeologisch is onderzocht en nog nader zal worden onderzocht. Dit zal gebeuren conform richtlijnen die worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag opgesteld Programma van Eisen.

4.20 Afspraken

4.20.1 Bouwperiode

Voor betreft de bouwperiode kunnen in een bestemmingsplan geen afspraken worden vastgelegd.

De start van de bouw zal in de regel plaatsvinden wanneer 70% of 80% van de woningen in een project is verkocht.

In het geval wanneer uitsluitend percelen grond worden verkocht zal de koper de bouwperiode zelfstandig mogen bepalen.

4.21 Bestemmingseisen, bouwvoorwaarden

Bepalingen over onderlinge afstanden, maximale goot- en bouwhoogten worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

4.22 Voorkomen wateroverlast

Hieraan zal aandacht worden besteed, in de toelichting op het bestemmingsplan (Watertoets).

4.23 Hoogteverschillen

In het bestemmingsplan is in artikel 2.8 een definitie van het begrip peil opgenomen. Doordat in het bestemmingsplan een peil is opgenomen dient hiervan bij het verlenen van omgevingsvergunningen te worden uitgegaan. Deze regeling komt –behoudens een kleine aanvulling- verder overeen met de regeling zoals die wordt opgenomen in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

4.24 Communicatie

Het gestelde over dit onderwerp in de inspraakreactie is voor kennisgeving aangenomen.

5 Conclusie:

De opmerkingen in de inspraakreactie worden door de gemeente niet gedeeld en leiden daarom niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6 Bijlage 1 - overlegreacties

7 Bijlage 2 - inspraakreacties