



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
'Leersum, Tamarinde'**

Augustus 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Inhoud van deze Nota.....	4
1.2	Procedure.....	4
1.3	Leeswijzer.....	5
1.4	Anonimiseringsverplichting.....	5
2	Zienswijzen.....	6
2.1	Reclamant 1;.....	6
2.2	Reclamant 2;.....	6
2.3	Reclamant 3.....	6
2.1	Zienswijze reclamant 1.....	6
2.1.1	Ontvankelijkheid zienswijze.....	6
2.1.2	Inhoud zienswijze.....	6
2.1.3	Verbeelding.....	6
2.1.4	Beantwoording.....	6
2.2	Zienswijze reclamant 2.....	6
2.2.1	Ontvankelijkheid zienswijze.....	6
2.2.2	Beantwoording zienswijze.....	7
2.2.3	Stedenbouwkundige bezwaren.....	7
2.2.4	Beantwoording.....	7
2.2.5	Precedentwerking.....	7
2.2.6	Beantwoording.....	7
2.2.7	Strijd met de visie voor Leersum Noord.....	7
2.2.8	Beantwoording.....	8
2.2.9	Strijd met de Structuurvisie van 2010.....	8
2.2.10	Beantwoording.....	8
2.2.11	Afbreuk aan de beeldkwaliteit.....	9
2.2.12	Beantwoording.....	9
2.2.13	Inbreuk op natuurwaarden.....	10
2.2.14	Beantwoording.....	10
2.2.15	Toename van verkeersdruk.....	11
2.2.16	Beantwoording.....	11
2.2.17	Ontsluiting plangebied.....	11
2.2.18	Beantwoording.....	11
2.2.19	Aantasting van het woongenot van omwonenden.....	11
2.2.20	Beantwoording.....	12
2.2.21	Verlies vrij uitzicht.....	12
2.2.22	Beantwoording.....	12
2.2.23	Geluidoverlast.....	12
2.2.24	Beantwoording.....	12
2.2.25	Lichthinder.....	12
2.2.26	Beantwoording.....	13
2.2.27	Bodem.....	13
2.2.28	Beantwoording.....	13
2.2.29	Planschade.....	13
2.2.30	Beantwoording.....	13
2.2.31	Alternatieven.....	14
2.2.32	Beantwoording.....	14
2.2.33	Meedenken met een oplossing.....	14

2.2.34	Beantwoording	14
2.2.35	Aanvulling zienswijze.....	14
2.2.36	Beantwoording.....	14
2.2.37	Aanvullende zienswijze.....	14
2.2.38	Strijd met Visie Leersum Noord en de structuurvisie	14
2.2.39	Beantwoording.....	14
2.2.40	Voorstel	14
2.2.41	Beantwoording.....	16
2.2.42	Het voetpad richting het zwembad doortrekken.....	16
2.2.43	Beantwoording.....	16
2.2.44	De bestemming ‘Wonen’ is te ruim in omvang	16
2.2.45	Beantwoording.....	16
2.2.46	Alleen vrijstaande villa’s als type woning mogelijk maken.....	17
2.2.47	Beantwoording.....	17
2.2.48	Het aanbod wordt gedaan om in overleg te gaan	17
2.2.49	Beantwoording.....	18
2.3	Zienswijze reclamant 3.....	18
2.3.1	Beantwoording.....	18
3	Conclusie	19
4	Ambtshalve wijzigingen.....	20
5	Nota van Wijzigingen.....	21
5.1	Toelichting.....	21
5.2	Regels	21
5.3	Verbeelding	21
6	Bijlage : NAW gegevens indieners zienswijze.	21

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om aan de gemeenteraad een bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen voor realisering van maximaal 28 woningen op de locatie Scherpenzeelseweg 39 in Leersum (locatie voormalige zorginstelling Tamarinde). Het betreft een flexibel bestemmingsplan waarin een maximaal aantal woningen is opgenomen. Het flexibele bestemmingsplan kenmerkt zich door diversiteit. Het is mogelijk om op het binnenterrein zowel vrijstaande, als twee-onder-één-kap-woningen of patiowoningen te realiseren. In de bouwstrook aan de Scherpenzeelseweg mogen enkel vrijstaande woningen worden opgericht.

De woningbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemming. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan voor het projectgebied te worden vastgesteld. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het plangebied is gelegen aan de Scherpenzeelseweg 43 in Leersum.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 19 februari tot en met 31 maart 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Leersum, Tamarinde". De zienswijzen zijn integraal in de Nota opgenomen.

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;
- Een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- Eventueel een Nota ambtshalve wijzigingen en een Staat van Wijzigingen.

1.2 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan "Leersum, Tamarinde" heeft met ingang van 19 februari tot en met 31 maart 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgeving gedaan op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). In de daaraan voorafgaande periode zijn omwonenden door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het plan en heeft op 25 september 2014 een inloopavond in de Binder in Leersum plaatsgevonden.

Zienswijzen

Gedurende de bovengenoemde termijn is drie schriftelijke zienswijzen ontvangen op. De inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie zijn in deze Nota opgenomen.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om de zienswijze nader toe te lichten tijdens de beeldvormende raadsvergadering. Besluiten als bijvoorbeeld over bestemmingsplannen worden genomen in een cyclus in de volgorde:

beeldvorming, oordeelsvorming en tenslotte besluitvorming. Deze cyclus neemt enkele weken in beslag.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de Minister 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.

Nu de gemeenteraad geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn twee weken bedragen.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

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 een voorlopige voorziening tijdens de beroepstermijn wordt ingediend, dan treedt het besluit pas in werking nadat op het verzoek is beslist.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz. Om praktische redenen zijn indieners van een zienswijze (waar het gaat om natuurlijke personen) op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de analoge versie van voorliggende nota is (in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer (Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.) horen.

2 Zienswijzen

Is zijn over het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend door:

2.1 Reclamant 1;

2.2 Reclamant 2;

2.3 Reclamant 3.

2.1 Zienswijze reclamant 1

2.1.1 Ontvankelijkheid zienswijze

Zoals blijkt uit de poststempel is de zienswijze ontvangen op 16 maart 2016 dus ruim binnen de termijn.

2.1.2 Inhoud zienswijze

De zienswijze is mede ingediend namens Reclamant. ieder voor wat betreft zijn bevoegdheden. In het plangebied is één gastransportleiding aanwezig (W-526-01).

2.1.3 Verbeelding

Uit de verbeelding blijkt dat de nieuwe bestemmingen Verkeer en Woongebied over de aardgastransportleiding zijn geprojecteerd. De voorgenoemde bestemmingen verdragen zich mogelijk slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. Wij verzoeken u om over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en eventueel te treffen maatregelen in overleg te gaan met onze tracébeheerder. Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt, kan Reclamant niet instemmen met deze ontwikkeling binnen de belemmeringenstrook.

2.1.4 Beantwoording

Inmiddels is per email en telefonisch contact geweest met de tracébeheerder van Reclamant. Per email heeft Reclamant bevestigd dat indien voorafgaand aan de aanleg van de weg voldoende kan worden uitgesloten dat de uitrit een negatieve invloed heeft op het functioneren van de buisleiding, dit dan afdoende is wat betreft Reclamant. Dit bericht is doorgezet naar de initiatiefnemer van het bestemmingsplan. De weg wordt door de initiatiefnemer aangelegd en voorafgaand aan de overdracht van de weg aan de gemeente zal deze worden geïnspecteerd.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot de beantwoording van de vragen, maar heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze reclamant 2

2.2.1. Ontvankelijkheid zienswijze

Zoals blijkt uit het gemeentelijke poststempel is de zienswijze op 31 maart 2016 ontvangen. De zienswijze is dus binnen de termijn ontvangen en wordt in behandeling genomen. Op 14 april 2016 is een aanvullende zienswijze ontvangen. Omdat de oorspronkelijke zienswijze binnen de termijn is ingediend is deze als ontvankelijk beoordeeld.

2.2.2 Beantwoording zienswijze

Onderstaand wordt de inhoud van de zienswijze nader behandeld. Bij de beantwoording is de volgorde aangehouden die in de zienswijze is gebruikt. De zienswijze is integraal in deze nota opgenomen.

2.2.3 Stedenbouwkundige bezwaren

Er worden teveel huizen op te kleine percelen gebouwd. De bestaande woningen zijn allemaal gebouwd op percelen van 1.500 m² tot 2.500 m². Met dit plan worden de woningen gebouwd op percelen van ongeveer 500 m². Hierdoor wordt de woningdichtheid veel groter en dit doet zonder meer afbreuk aan de bosrijke omgeving. Verder kunnen er met dit plan in directe nabijheid van de woning van cliënten woningen worden opgericht. Dit is van invloed op het woongenot van cliënten.

2.2.4 Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet in het vervangen van een maatschappelijke bestemming in de functie Wonen welke zich beter voegt naar het karakter van het omliggende woongebied. Hierbij is tevens sprake van een afname van bebouwingsmogelijkheden waardoor er ruimte komt tussen de bebouwing voor een groene invulling, zoals ook in de omgeving het geval is.

Het perceel heeft een oppervlakte van maximaal 1,83 hectare (inclusief weg). Het bestemmingsplan maakt realisering van maximaal 28 woningen mogelijk. Na aftrek van de voor de weg benodigde oppervlakte, betekent dit per woning een gemiddelde kaveloppervlakte van ongeveer 600 m². Dit is een zeer gebruikelijke en royale maat voor een kavel waarop een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.

Door het plangebied te verkavelen met een gemiddelde kavelgrootte van 600 m² ontstaat een transparant woongebied. Wanneer enkele woningen aanééngebouwd worden zullen de kavels van de vrijstaande woningen de oppervlakte van 600 m² zelfs ruim overstijgen.

Het achtergelegen woongebied aan de Peisenlaan is van een vergelijkbare woningdichtheid. Dit gebied wordt in de praktijk ervaren als een dun bebouwd, open en groen gebied met een hoge belevingswaarde.

2.2.5 Precedentwerking

Door zoveel woningen op zo kleine percelen toe te staan, heeft u straks geen argumenten meer om de splitsing van andere grote percelen in meerdere bouwkavels tegen te gaan. Stedenbouwkundige argumenten kunt u dan moeilijk aandragen.

2.2.6 Beantwoording

Het aantal woningen in het plangebied zoals hierboven al is gesteld is relatief beperkt. Kavelsplitsing is sinds de vaststelling van de herziene Woonvisie uit 2014 niet per definitie onmogelijk, maar zal niet mogen leiden tot afnemende ruimtelijke kwaliteit. In het coalitieprogramma "Samen werk in uitvoering" is aangegeven dat onder kavelsplitsing wordt verstaan het vervangen van een vrijstaande woning door een twee-onder-één-kapwoning of door twee vrijstaande woningen. Voorliggend plan gaat niet over kavelsplitsing. Van geval tot geval zal worden bekeken of op grond van locatiespecifieke eigenschappen en een goede ruimtelijke onderbouwing het mogelijk is om tot verdichting over te gaan. Voorliggend bestemmingsplan doet daar niets aan af.

2.2.7 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. Dit ontwerpbestemmingsplan laat teveel woning toe op te kleine percelen. Deze visie was opgesteld nadat er verzoeken kwamen 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 werd daarom de aanbeveling gedaan om geen nieuwe woningbouw toe te staan die door

kavelsplitsing een verdichting van de bestaande bebouwing tot gevolg zou hebben. Deze visie is nooit ingetrokken en geldt dus nog steeds.

2.2.8 Beantwoording

Het plangebied ligt binnen de zogenaamde rode contouren. Binnen deze grenzen behoort verstedelijking in beginsel tot de mogelijkheden. De Visie Leersum Noord is opgesteld om een kader te stellen voor burgers met inbreidingsverzoeken op eigen perceel. Naast aanbevelingen voor de groene structuur wordt ook geadviseerd geen woningen in bestaande bebouwingslinten toe te voegen of binnenterreinen te benutten voor woningbouw. Van beide situaties is in voorliggend plan geen sprake. Na de gemeentelijke herindeling is een Structuurvisie voor de gehele gemeente opgesteld. Het plangebied is in deze Structuurvisie aangeduid als een ontwikkelingsgebied voor woningbouw. Opgemerkt wordt dat in casu geen sprake is van kavelsplitsing maar van herontwikkeling/herstructurering van een locatie met een maatschappelijke bestemming met uitgebreide bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan maakt invulling van het perceel op een ruimtelijk verantwoorde wijze mogelijk en zorgt voor een vermindering in de bebouwingsmogelijkheden in vergelijking met de bestaande planologische situatie.

2.2.9 Strijd met de Structuurvisie van 2010

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 de Structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn samen met de sociale kwaliteit van de dorpen het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. Het plangebied bevindt zich in Leersum. Leersum is naast een woondorp ook een vakantiedorp en heeft goede voorzieningen. Leersum heeft een winkelkern, veel restaurants en diverse kleine toeristische voorzieningen. Het plangebied is grotendeels aangeduid als een rode zone. Dit valt daarom binnen de rode contour. Dit zou tot gevolg hebben dat woningbouw mogelijk zou moeten zijn. Echter de structuurvisie benadrukt dat de kansen voor nieuwbouw van woningen in Leersum relatief beperkt zijn. Desondanks heeft de gemeente de zoektocht naar mogelijkheden voor herontwikkeling en inbreiding voortgezet. Gezien de inhoud van de structuurvisie waarin duidelijk is aangegeven dat nieuwbouw maar beperkt mogelijk is, is het voor cliënten onbegrijpelijk dat nu toch een dergelijk groot aantal woningen mag worden gerealiseerd in een voornamelijk bosrijk gebied. Dit is ook in strijd met het motto 'Groen dus vitaal'. Natuur en landschap wordt hiermee niet als uitgangspunt genomen.

2.2.10 Beantwoording

De gemeente heeft om in woningbouwbehoefte te kunnen voorzien voldoen nieuwe woningen nodig. Dit is beschreven in de in 2014 vastgestelde actualisatie van de Woonvisie. De bouwlocatie in Leersum maakt deel uit van het woningbouwprogramma (dat in de Woonvisie is opgenomen) en is nodig om in die woningbehoefte te kunnen voorzien. Het maximale aantal van 28 woningen is, ten opzichte van het huidige woningbestand (ca. 2800 woningen in Leersum), marginaal. De te bouwen woningen worden gesitueerd in een ruim opgezette verkaveling waarbij en het groen het plangebied kan dooraderen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van vrijstaande en twee-aanéengebouwde woningen waarbij het tevens zorgt voor vervanging van de huidige functie voor Bijzondere doeleinden met intensieve gebruiksmogelijkheden in een gebruik dat meer passend is bij het karakter van het gebied. Er is geen sprake van strijdigheid met de Structuurvisie.

2.2.11 Afbreuk aan de beeldkwaliteit

Het Tamarindeterrein wordt gekenmerkt door hoogteverschillen tot ongeveer 10 meter, het talud kent een hoogteverschil van 4 à 5 meter. Deze concentreren zich met name langs de bosrand, het middengebied van het terrein is juist weer iets vlakker. Op het terrein bevinden zich verschillende bomen, die bepalend zijn voor het groene karakter. De directe omgeving waarin het Tamarindeterrein is gesitueerd kan worden getypeerd als een erg bosrijke omgeving, die onderdeel uitmaakt van het Nationale park Utrechtse Heuvelrug. Doordat de veelal vrijstaande woningen in de omgeving op ruime kavels zijn gesitueerd krijgt het gebied een ruimtelijke uitstraling. Hierdoor gaat het stedelijk gebied gestaag doch vloeiend over in het bosrijke gebied ten noorden van de kern Leersum. Het is voor cliënten dan ook onbegrijpelijk dat uw gemeente medewerking wil verlenen aan de bouw van in totaal 28 woningen op deze bijzondere locatie met bijzondere natuurlijke kenmerken. De gewenste bebouwing is ook niet in lijn met de bestaande bebouwing aan bijvoorbeeld de Scherpenzeelseweg. Aan de betreffende zijde van de Scherpenzeelseweg staan momenteel minder dan 20 woningen, over een afstand van 750 meter. Om een beeld te creëren wat in de lijn is met de bestaande bebouwing is een afstand van 20 meter tussen de woningen aan de Scherpenzeelseweg noodzakelijk. Dit is passend met de bestaande bebouwing aan de Scherpenzeelseweg. Ook het feit dat het gaat om een flexibel bestemmingsplan doet afbreuk aan de beeldkwaliteit. Met dit plan kunnen namelijk naast vrijstaande woningen ook half vrijstaande woningen of patiowoningen worden gerealiseerd.

Verder stellen cliënten zich op het standpunt dat het karakteristieke van het bos zoveel mogelijk moet worden gehandhaafd. Dat kan niet met dit gewenste aantal woningen. Het snoeien van bomen aan het Bosbadlaantje wordt al niet toegestaan, want dat zou het karakter van het betreffende laantje aantasten. Nu wordt wel de bouw van woningen aan het betreffende laantje mogelijk gemaakt. Voor cliënten is dit onbegrijpelijk.

2.2.12 Beantwoording

De gronden om het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heen hebben inmiddels een nieuw planologisch regime: beheersverordening Leersum Woongebied. De hierin opgenomen regeling geeft er geen blijk van dat er sprake is van een geleidelijke verdunning van de bebouwing richting het bos.

In het woongebied ten westen van de bouwlocatie is gemiddeld per woning een perceel grond van circa 500 tot circa 750 m² beschikbaar, berekend over een wat groter gedeelte van het gebied en met uitzondering van de uitzonderlijk grote percelen als dat aan de Peisenlaan. In voorliggend plan is gemiddeld ruim 600 m² beschikbaar per woning bij de maximale invulling. Een ruimere opzet is ook mogelijk, het bestemmingsplan biedt daar de mogelijkheden voor. Dan kan dit gemiddelde ook hoger uitkomen. Aan de zijde van de Scherpenzeelseweg en aan de zuid(westelijke) grens van het plangebied is uitsluitend de bouw van vrijstaande woningen toegestaan, dit is passend in het hier bekende straatbeeld en komt tegemoet aan de wensen van reclamanten.. Geconcludeerd kan worden dat het beeld passend is bij de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Op de locatie van plangebied "Tamarinde, Leersum" is nog het bestemmingsplan "Leersum Noord" geldend. Aan de zijde van de Scherpenzeelseweg en ook aan de zijde van het Bosbadlaantje is een langgerekte, aaneengesloten bouwmassa mogelijk. Het voorliggende plan beperkt de mogelijke bebouwing in bouwmassa en maximale hoogte en vervangt een intensieve Maatschappelijk bestemming door Wonen. Door het stedenbouwkundige kader en de vertaling hiervan in de tegels wordt bewerkstelligd dat er een maatschappelijk aanvaardbare afstand zal zijn tussen de nieuw te bouwen woningen en de grens van het plangebied.

Het perceel waarop gebouwd wordt ligt braak. Op het terrein staan nog enkele bomen, maar het is nu een overwegend leeg en kwalitatief arm terrein. Wanneer dit plan wordt gerealiseerd zal een kwalitatief hoogwaardig woongebied ontstaan, waarin vanwege de ruime opzet van het plan

voldoende ruimte zal zijn voor nieuwe, groene invulling, vergelijkbaar met het al eerder genoemde woongebied aan de Peisenlaan. De bomen van het Bosbadlaantje vallen buiten het plangebied.



(afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplankaart Leersum Noord)

Qua omvang van de maximaal toegestane bouwmassa vindt er een halvering plaats: in het vigerende bestemmingsplanregime heeft de locatie de bestemming Bijzondere Doeleinden en Tuinen en mag er binnen het bouwvlak van circa 9000 m² tot een percentage van 60% worden bebouwd met een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 14 meter. Dit resulteert in een aanzienlijke bouwmassa van meer dan 50.000 m³. U treft hierboven in afbeelding 1 een uitsnede van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan Leersum Noord aan. In het toekomstige woongebied kunnen maximaal 28 woningen met bijbehorende bouwwerken verrijzen, dit kan redelijkerwijs leiden tot een totale bouwmassa van circa 30.000 m³, uitgaande van een woninginhoud van 1000 m³ exclusief bijbehorende bouwwerken. Per saldo nemen de bebouwingsmogelijkheden dus aanzienlijk af.

2.2.13 Inbreuk op natuurwaarden

De bouw van woningen op het Tamarinde terrein zorgt voor verstoring van de bestaande aanwezige natuurwaarden. Cliënten doelen dan onder andere op de aanwezigheid van het vogelreservaat aan de overzijde van het Tamarinde terrein. De leefomgeving van zeldzame vogels in het gedrang met de realisatie van 28 woningen op dan beperkt gebied. Het aantal bewoners en auto's neemt toe met alle overlast van dien.

2.2.14 Beantwoording

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (op basis van bronnenonderzoek, verkennend veldbezoek en een nader onderzoek) is in het kader van het bestemmingsplan een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Omwille van de bescherming van gaspeldoorns is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen die ervoor zorgt dat de groeiplaats van de gaspeldoorn aangetast wordt. Daarnaast is in de regels in een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat de verlichting alleen naar beneden mag plaatsvinden. Uit de onderzoeken en met in acht neming van de voorwaardelijke bepalingen volgt dat er geen negatieve effecten op de flora en fauna worden verwacht.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de verkeer aantrekkende werking van de bestaande planologische situatie groter is dan de beoogde woonbestemming (zie hiervoor ook reactie onder 2.2.15) en dat de bebouwingmogelijkheden ook afnemen.

2.2.15 Toename van verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënten niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Bovendien vrezen cliënten voor verkeersonveilige situaties. De Scherpenzeelseweg is een gevaarlijke weg zonder voetpad en dergelijke.

2.2.16 Beantwoording

Uit deze zienswijze wordt niet duidelijk ten opzichte van welke situatie het om een toename zou gaan. Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met een aantal van 8 verkeersbewegingen per woning, dus circa 224 bewegingen per etmaal. In het vigerende bestemmingsplan is meer dan 5000 m² aan bebouwingsoppervlak (60% van het bouwvlak) mogelijk over 2 bouwlagen, dat voor bijzondere (o.a. maatschappelijke) doeleinden gebruikt zou kunnen worden. Uitgaande van een gebruik in het kader van medische doeleinden kan er een verdubbeling aan verkeersbewegingen per etmaal verwacht worden. Wanneer er meer educatief gerichte functies met opvang gerealiseerd worden, kan dat aantal zelfs nog hoger zijn. De verkeersdruk ten opzichte van het nu vigerend bestemmingsplan neemt daarom zeker niet toe, maar heel duidelijk af. Gelet op de huidige, feitelijke (onbebouwde en ongebruikte) situatie neemt het aantal verkeersbewegingen wel toe, maar dit kan niet als uitgangspunt fungeren. Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de huidige en toekomstige *planologische* situatie. Los hiervan is de situatie ter plaatse beoordeeld en is gebleken dat de (toekomstige) wegenstructuur het toekomstige verkeersaanbod ruimschoots aankan. De verkeersintensiteiten op de Scherpenzeelseweg zijn zodanig laag dat er voldoende ruimte is om de weg veilig op te kunnen draaien. Het is niet duidelijk waarom er gesproken wordt van onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

2.2.17 Ontsluiting plangebied

Er is bezwaar tegen een directe doorsteek en/of ontsluiting voor verkeer vanaf het Tamarindeterrein naar de Plaggeberg en/of Bosbadlaantje. Dat creëert onevenredig veel verkeersbewegingen en verstoort de rust in dit gebied.

2.2.18 Beantwoording

Ter plaatse van de aanduiding 'pad' wordt een pad van minimaal 1,5 meter breedte aangelegd om het gebied te voet te kunnen verlaten. De plannen voorzien verder in een aansluiting voor niet-wandelverkeer op de Scherpenzeelseweg. In het bestemmingsplan is geen weg opgenomen die ontsluit op het Bosbadlaantje of Plaggeberg, Ontsluitingswegen maken toegang voor hulpdiensten en gemotoriseerd verkeer mogelijk. Het aan te leggen voetpad is enkel voor verkeer te voet bedoeld.

2.2.19 Aantasting van het woongenot van omwonenden

Het bouwplan betreft de bouw van 28 woningen, maar de bouwvlakken zijn op één na (nog) niet vastgelegd. In de nabijheid van de woning van cliënten (Scherpenzeelseweg 39) is wel een bouwvlak ingetekend. Hierin is alleen aangegeven dat één wooneenheid is toegestaan maar wel met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woning op het perceel van cliënten, zowel in hun tuin als in hun woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van bezwaarde.

2.2.20 Beantwoording

In de nieuwe situatie ligt de bouwgrens op meer dan ca. 10 meter van de woning van cliënten en kan een woning gebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. In het vigerend planologische regime ligt de bouwgrens weliswaar op ca. 20 meter van de woning van cliënten, maar kan een gebouw met een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 14 meter worden gerealiseerd. Daarbij mag ook achter het verlengde van de geprojecteerde bouwgrens van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden' een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 50 m², op een afstand van 3 meter van de erfrens, met een goothoogte van 3 meter en een onbepaalde nokhoogte (dakhelling max. 55°) op de bestemming 'Tuinen' worden gebouwd. In theorie kon dit bouwwerk zomaar 6 meter hoog zijn. Met het gebruik van deze bebouwing op een dergelijke afstand van de perceelgrens is een grote aantasting van de privacy niet ondenkbaar. Ook is het binnen de bestemming Bijzonder Doeleinden mogelijk dat er permanent verblijf op een verdieping plaatsvindt, waardoor er 24 uur per dag over de erfafscheiding heen in de tuin van cliënten kan worden gekeken. In de regel wordt binnen een afstand van 30 meter nog van herkenbare waarneming gesproken. Kortom, ook vanuit de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan is privacy aantasting mogelijk.

2.2.21 Verlies vrij uitzicht

Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over bosrijk gebied. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënten een onaanvaardbare beperking.

2.2.22 Beantwoording

Realisatie van de maximale bebouwingsmogelijkheden, danwel de bouw van een (groene) afscheiding op grond van het vigerende bestemmingsplan zou tot vergelijkbare beperking van het uitzicht kunnen leiden.

2.2.23 Geluidoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning Scherpenzeelseweg 39 ontstaat een aantasting van hun rust en nu dus van hun woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning, wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast. Zo leidt realisering van het bouwplan tot een toename van het aantal bewoners met alle geluidsoverlast van dien.

2.2.24 Beantwoording

Evenals bij de beantwoording in punt 2.2.15 en 2.2.22 geldt dat de maximale invulling van het huidige planologische regime tot minimaal vergelijkbare effecten kan leiden. Binnen de thans geldende bestemming 'Bijzondere Doeleinden' zijn deze gronden bestemd voor het openbaar bestuur, medische-, sociale-, culturele- en educatieve diensten en ook voor kerken en instellingen van religieuze aard. Deze diversiteit aan functies maakt een intensief gebruik mogelijk zoals: gezondheidszorg, zorg en welzijn en/of jeugd/kinderopvang, openbare dienstverlening, met ruime openingstijden, en een daarbij behorende verkeer aantrekkende werking. Deze functies brengen ook een bepaalde mate van geluidsoverlast met zich mee die naar verwachting de geluidbelasting van een woonwijk overstijgt. Uiteraard staat het eenieder vrij die meent dat hij nadeel ondervindt naar aanleiding van een planologisch besluit een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Hierover zal voorafgaand aan het besluit een advies van een onafhankelijke en deskundige commissie worden gevraagd.

2.2.25 Lichthinder

Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverpilling en

de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

2.2.26 Beantwoording

De veronderstelling dat sprake zal van een voor een woonwijk afwijkende lichtbelasting, wordt in de zienswijze niet nader onderbouwd. Er is geen aanwijzing dat de lichtbelasting in het plangebied zal afwijken van een reguliere belasting in een woonwijk. Er zijn zelfs extra beschermende maatregelen genomen in het plan om de lichtuitstraling tot het minimale te beperken. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de verlichting binnen het bestemmingsplangebied naar beneden gericht moet schijnen zodat versturende uitstraling van licht naar de omgeving wordt voorkomen. Daarbij komt dat de bouwhoogte van lichtmasten is gemaximeerd op 3 meter.

2.2.27 Bodem

Uit het rapport over het nader bodemonderzoek door BOOT van 12 februari 2015 bijlagen blijkt dat sprake is van een sterke verontreiniging met asbest, een ernstige verontreiniging met PAK en een sterke verontreiniging met minerale olie. De verontreinigingen zijn volgens het rapport zo sterk dat deze een belemmering zijn voor een woonbestemming. Dit is al geconstateerd in februari 2015, maar tot op heden heeft er nog geen sanering plaatsgevonden.

2.2.28 Beantwoording

De omvang van de verontreiniging is inmiddels wel bepaald en er is een plan van aanpak opgesteld, naast de zogeheten BUS melding. Voor het verder ontwikkelen van de woonlocatie zal het saneringsplan bij de Regionale Uitvoeringsdienst worden ingediend en uitgevoerd. Er is bij de initiatiefnemer in beeld welke kosten hiermee gepaard gaan en hiermee is rekening gehouden in de exploitatie. Dit aspect staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. De betreffende stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Voordat wordt gebouwd zal ervoor worden bezorgd dat de bodem voldoet aan de minimale kwaliteit die nodig is voor het beoogde gebruik.

2.2.29 Planschade

Cliënten zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente, maar niet alle schade kan op die manier worden vergoed. Cliënten stellen dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

2.2.30 Beantwoording

Binnen de vigerende bestemming zijn ruime bebouwingmogelijkheden qua oppervlakte, hoogten en afstanden tot aan perceelgrenzen. Daarbij is het gebruik van de gronden toegestaan voor diverse maatschappelijk doeleinden waardoor een gebruik van gronden en gebouwen dat 24 uur per dag en 7 dagen per week door kan gaan mogelijk is. Een toekomstig gebruik als Woongebied wordt op grond van jurisprudentie en ook op grond van het normale maatschappelijk verkeer eerder als een verbetering gezien dan als een verslechtering. Als belanghebbenden menen schade te lijden ten gevolge van de inhoud van het bestemmingsplan kunnen zij mogelijk in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in planschade. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen ze te zijner tijd een verzoek hiervoor indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Hierbij moet rekening worden gehouden met het normale maatschappelijke risico. Een waardevermindering die minder bedraagt dan 2% van de waarde van de onroerende zaak, blijft in ieder geval voor rekening van de eigenaar.

2.2.31 Alternatieven

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieven. Omwonenden denken graag mee en sturen later nog voorstellen voor alternatieven aan u toe.

2.2.32 Beantwoording

Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen en de voorstellen voor alternatieven worden afgewacht.

2.2.33 Meedenken met een oplossing

Op zichzelf zijn cliënten niet tegen bebouwing, maar wel tegen de wijze waarop dit plan is vorm gegeven. Zo nodig gaan zij hiertegen in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Niettemin zijn zij bereid met u in overleg te treden over een plan wat welk rekening houdt met de belangen van omwonenden.

2.2.34 Beantwoording

Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen. De gemeente is altijd bereid om met bewoners over een plan in overleg te treden.

2.2.35 Aanvulling zienswijze

Hierover is contact geweest met de heer Janssen van de gemeente en per e-mail hierover een bevestiging ontvangen.

2.2.36 Beantwoording

Per email heeft de gemeente aangegeven dat het niet mogelijk is de termijn voor indiening van de zienswijzen te verlengen. Wel is de mogelijkheid geboden een pro forma zienswijze in te dienen binnen de termijn, waarna u in de gelegenheid zou worden gesteld om binnen een nader te stellen termijn (in de praktijk meestal 2 weken) deze pro forma zienswijze schriftelijk aan te vullen. Op 31 maart 2016 is geen pro forma zienswijze, maar een gemotiveerde zienswijze ingediend.

2.2.37 Aanvullende zienswijze

Op 14 april 2016, na het verstrijken van de termijn van terinzagelegging, is een aanvullende zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder integraal opgenomen en voor de volledigheid als bijlage aan deze nota toegevoegd.

2.2.38 Strijd met Visie Leersum Noord en de structuurvisie

Uit de visie volgt dat het Tamarindeterrein tot de bossfeer behoort en niet tot de dorpssfeer. De visie beschrijft dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de vrijgekomen ruimte uit het plangebied. En dat het niet zeker is dat de gronden opnieuw bebouwd kunnen worden. In deze bossfeer past niet dat zo'n grote oppervlakte wordt bebouwd. Graag verwijs ik naar de al ingediende zienswijze van 31 maart.

2.2.39 Beantwoording

Bij punt 2.2.8 en 2.2.10 is nader ingegaan op de werking van de Visie Leersum Noord en de overeenstemming met de structuurvisie.

2.2.40 Voorstel

Met dit voorstel worden de grootste bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan weggenomen en wordt recht gedaan aan de vigerende visies en beleidsdocumenten van uw gemeente. Het voorstel van cliënten maakt een onderscheid in onderstaande 3 bebouwingslijnen.

1. Scherpenzeelseweg:

Dit zijn de woningen waarvan de percelen grenzen aan de Scherpenzeelseweg. De zogenaamde eerste lijn.

2. Bosbadlaantje:

Dit zijn de woningen waarvan de percelen grenzen aan het Bosbadlaantje

3. Tussen percelen:

Dit zijn de percelen die tussen de percelen aan de Scherpenzeelseweg en het Bosbadlaantje in liggen.

Ad. 1 Scherpenzeelseweg

Afstand tot de weg: minimaal 10 meter (voorgevel gemeten vanaf het te plannen voetpad)

Goothoogte: maximaal 6 meter (t.o.v. het midden van de weg, gemeten op het laagste punt van de weg)

Nokhoogte: Maximaal 10 meter (t.o.v. het midden van de Scherpenzeelseweg, gemeten op het laagste punt van de weg)

Onderling afstand: minimaal 25 meter

Perceelgrootte: minimaal 1,250 m²

Bouwvlak: maximaal 12 x 15 m (diepte x breedte)

Ad 2. Bosbadlaantje

Afstand tot de weg: minimaal 20 meter (achtergevel gemeten vanaf het Bosbadlaantje)

Goothoogte: maximaal 6 meter (t.o.v. het midden van het Bosbadlaantje, gemeten op het laagste punt van de weg)

Nokhoogte: Maximaal 10 meter (t.o.v. het midden van het Bosbadlaantje, gemeten op het laagste punt van de weg)

Onderling afstand: minimaal 20 meter

Perceelgrootte: minimaal 1,000 m²

Bouwvlak: maximaal 1 x 12 m (diepte x breedte)

Ad 3. Tussenpercelen

Afstand tot de weg: minimaal 5 meter

Goothoogte: maximaal 6 meter (t.o.v. de gemiddelde hoogte van de Scherpenzeelseweg en het Bosbadlaantje, gemeten op het laagste punt van de weg)

Nokhoogte: Maximaal 10 meter (t.o.v. de gemiddelde hoogte van de Scherpenzeelseweg en het Bosbadlaantje, gemeten op het laagste punt van de weg)

Onderling afstand: minimaal 15 meter

Perceelgrootte: minimaal 800 m²

Bouwvlak: maximaal 8 x 10 m (diepte x breedte)

2.2.41 Beantwoording

Op basis van het voorstel kunnen ten hoogste 13 woningen in het plangebied worden gerealiseerd, terwijl het bestemmingsplan maximaal 28 woningen toestaat. Er is sprake van een aanzienlijk verschil tussen het aantal woningen in het voorstel en het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer ontwikkelt de projecten 'Tamarinde' en de 'Bijenkorf' (in het centrum van Leersum). Tussen beide projecten is een onlosmakelijke relatie. Met initiatiefnemer is contractueel afgesproken dat de sociale woningbouw voor het project Tamarinde in het project Bijenkorf wordt gerealiseerd. Als gevolg van deze afspraak wordt in het plangebied Tamarinde geen sociale woningbouw gerealiseerd. Qua economische uitvoerbaarheid is ook sprake van een relatie tussen beide projecten.

Realisering van ten hoogste 13 woningen in het plan Tamarinde heeft tot gevolg dat de economische uitvoerbaarheid van het project Tamarinde en Bijenkorf niet (meer) is gewaarborgd. Dit impliceert dat in het project Tamarinde een hoger aantal woningen dient te worden gerealiseerd om de economische uitvoerbaarheid van het plan Tamarinde te waarborgen.

Het voorstel van de bewoners is ook aan initiatiefnemer voorgelegd. In nauw overleg met de initiatiefnemer worden de navolgende wijzigingen aan de Raad voorgelegd:

1. Aan de zuid- en de zuidwestzijde van het plangebied, grenzend aan het perceel Scherpenzeelseweg 39 en gedeeltelijk aan het Bosbadlaantje, wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 6 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd
2. In het plangebied worden voorts geen patiowoningen gerealiseerd.

2.2.42 Het voetpad richting het zwembad doortrekken

Het voetpad richting het bosbad houdt nu op het perceel met nummer 39. Als u het doortrekt, hoeven de kinderen in de zomer niet over de weg te lopen

2.2.43 Beantwoording

Door bezoekers van het zwembad kan van de weg in het plangebied gebruik worden gemaakt. Bij de keerlus in het plangebied wordt een voetpad gerealiseerd, dat aansluit op het gebied dat toegang geeft tot het zwembad.

2.2.44 De bestemming 'Wonen' is te ruim in omvang

De bestemming van de woningen in het ontwerp bestemmingsplan is vrij ruim gedefinieerd. Cliënten zouden graag zien, dat u dit terugbrengt naar wonen met eventueel kantoor aan huis en dat u alle andere bedrijvigheid expliciet uitsluit

2.2.45 Beantwoording

In de gemeente wordt een uniforme regeling ten behoeve van de woonfunctie gehanteerd. Gebruikelijk is dat binnen deze bestemming een beroep aan huis of een bedrijf aan huis kan worden gerealiseerd, dit is bij recht mogelijk in alle geactualiseerde bestemmingsplannen en ook in de geldende beheersverordeningen. Dit geldt dus op dit moment al voor de inwoners van Leersum. Voorwaarde hierbij is dat het beroep of bedrijf aan huis in overeenstemming moet zijn met de woonfunctie. Op grond van bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan zijn uitsluitend bedrijven

uit milieucategorie 1 of 2 toegestaan. Voor deze twee milieu categorieën is gekozen omdat de effecten van de toegestane bedrijfsactiviteiten minimaal zijn en daardoor passend in een woonomgeving zijn.

2.2.46 Alleen vrijstaande villa's als type woning mogelijk maken

Cliënten zijn van mening dat op grond van het bestaande bebouwing er uitsluitend vrijstaande villa's zouden moeten worden gerealiseerd om zo de bestaande situatie geen geweld aan te doen.



(afbeelding 3: luchtfoto 2016 plangebied en omgeving)

2.2.47 Beantwoording

Bij een vergelijking van de situatie dient niet van de huidige feitelijke situatie op het perceel te worden uitgegaan, maar van de juridische situatie, dus wat op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Het huidige bestemmingsplan staat een aaneengesloten bebouwing van meer dan 5000 m², over twee bouwlagen, toe. Het bestemmingsplan "Tamarinde, Leersum" maakt de bouw van vrijstaande en twee-aanéengebouwde woningen mogelijk, wat aansluit aan de bestaand omringende bebouwing, zoals ook te zien is op afbeelding 3 hierboven. Zowel geschakelde woningen als woningen op relatief compacte percelen komen voor ten oosten van het plangebied (met uitzondering van het object Peisenlaan 12). Het plangebied maakt voor dit deel zowel vrijstaande als twee-aanéengebouwde woningen mogelijk. Aan de zijde van de Scherpenzeelseweg (en ook aan de zuid- en zuidwestelijke rand van het plangebied) wordt enkel de bouw van vrijstaande woningen mogelijk. Hier is per bouwvlak ook een maximaal aantal woningen aangegeven, waardoor deze bouwstrook aansluit op het beeld dat aan de Scherpenzeelseweg heerst.

2.2.48 Het aanbod wordt gedaan om in overleg te gaan

Cliënten willen nog een benadrukken dat zij bereid zijn om constructief mee te denken over een oplossing. Zij zijn zoals al aangegeven niet tegen bebouwing, maar wel zoals het plan nu is opgesteld.

2.2.49 Beantwoording

De gemeente is erkentelijk voor het aanbod en zal, indien wenselijk of nodig daar graag gebruik van maken.

Gemeentelijk antwoord en conclusie:

De zienswijze wordt door de gemeente gedeeld op het punt van de flexibiliteit; na heroverweging wordt het bestemmingsplan gewijzigd ten aanzien van de woningtypen, dit gebeurt op twee manieren:

1. aan de zuid- en zuidwestelijke grens van het plangebied is een uitbreiding geprojecteerd van het gebied waarbinnen uitsluitend vrijstaande woningen mogelijk zijn, zoals ook reeds aan de Scherpenzeelseweg is gedaan. Hiervoor is gebruik gemaakt van een bouwvlak met een maximaal aantal daarbinnen te realiseren woningen. Voor de zuid- en zuidwestelijke rand van het plangebied wordt geregeld dat er maximaal 6 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd onder de voorwaarden die al in de regels waren opgenomen. Om dit mogelijk te maken is de Verkeersbestemming versmald zodat er meer ruimte voor de vrijstaande woningen beschikbaar komt. Er blijft voldoende ruimte voor (langs)parkeren en een voetpad en berm naast het tracé van de weg. Ook de keerlus blijft onveranderd.
2. Binnen het resterende plangebied worden nu geen patiowoningen meer mogelijk gemaakt: buiten de bouwvlakken zijn nu uitsluitend ofwel vrijstaande ofwel twee-aanéengebouwde woningen mogelijk.

Ook wordt de naar aanleiding van de zienswijze de onderbouwing ten aanzien van het aspect Bodem uitgebreid en zijn enkele bijlagen daarvoor toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld en wijzigt het bestemmingsplan niet.

2.3 Zienswijze reclamant 3

Tot en met 31 maart 2016 ligt ter inzage het ontwerpbestemmingsplan "Leersum, Tamarinde".

Het plangebied is plaatselijk bekend: Scherpenzeelseweg 41; 43 en 43 a in Leersum.

Ondergetekenden wensen tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijze in te brengen en hebben in dit verband kennis genomen van de zienswijze in het aangehechte schrijven van Reclamant 1.

De aldus verwoorde zienswijze wordt volledig onderschreven en hierbij geacht te zijn Herhaald door ieder van ondergetekenden afzonderlijk.

Uw Raad wordt daarom verzocht om bedoelde zienswijze aan te merken als de zienswijze van, en ingediend door, iedere ondergetekende afzonderlijk, waarbij het recht wordt voorbehouden deze nog nader aan te vullen c.q. te verduidelijken.

Hoogachtend,

2.3.1 Beantwoording

Deze zienswijze sluit aan bij de zienswijze uit 2.2.; verwezen kan worden naar de beantwoording onder deze zienswijze.

Gemeentelijk antwoord en conclusie:

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de aanpassingen zoals ook aangegeven onder de beantwoording van zienswijze 2. Volledigheidshalve wordt verwezen naar deze beantwoording.

3 Conclusie

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente voor een deel gedeeld, overeenkomstig de beantwoording van reclamant 2 en leidt daarom tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. In de Nota van wijzigingen wordt aangegeven waar zich de wijzigingen in het bestemmingsplan voordoen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De gemeente heeft het noodzakelijk geacht om een aantal wijzigingen in het plan door te voeren, dit heeft o.a. te maken met actualisatie van enkele regelingen in bestemmingsplannen.

- Regels: in de regels is de voorwaarde dat verlichting naar beneden dient te schijnen van regel 4.2.1: verplaatst naar 4.3.4.;
- 4.2.2.j: de dakkapellenregeling is geactualiseerd;
- 4.2.3.m: de dakkapellen regeling is geactualiseerd;
- 4.2.4. inhoudelijk niet gewijzigd, maar opmaak is verbeterd;
- 4.3.3. inhoudelijk verbeterde tekst voorwaardelijke verplichting;
- 4.3.4. toegevoegd;
- 5.4.2: foutieve verwijzing in koptekst naar 6.4.1. gewijzigd naar 5.4.1;
- 5.4.3. foutieve verwijzing naar 6.4.1. gewijzigd naar 5.4.1.

5 Nota van Wijzigingen

Uit de conclusie (punt 3) naar aanleiding van de zienswijze volgt, dat er ten aanzien van het bestemmingsplan wijzigingen zullen worden doorgevoerd. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht. Hieronder treft u het volledige overzicht van de wijzigingen aan:

5.1 Toelichting

- Pagina 8: aangegeven wordt dat enkel vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk zijn;
- Pagina 8: de tekst: "uitzondering zijn de percelen aan de Scherpenzeelseweg ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg" vervangen door: "uitzondering zijn de percelen aan de Scherpenzeelseweg en de zuid- en zuidwestelijke rand van het plangebied";
- Pagina 26: onder de kop: "Nader bodemonderzoek en sanering": tekst is aangevuld met actualisatie in het kader van bodemonderzoek en plan van aanpak en BUS melding;
- Pagina 50 onder Hoofdgebouwen: "... en patiowoningen" is verwijderd;
- Idem pagina 50 tweede tekstvak, eerste zin: de zin "Er mogen niet meer dan vijf hoofdgebouwen (woningen) in het bouwvlak ten noorden van de ontsluitingsweg en 1 hoofdgebouw (woning) in het bouwvlak ten zuiden van de ontsluitingsweg worden gebouwd." Is vervangen door: "Er mogen niet meer dan vijf hoofdgebouwen (woningen) in het bouwvlak ten noorden van de ontsluitingsweg worden gebouwd. In het bouwvlak ten zuiden en westen van de ontsluitingsweg mogen maximaal 6 hoofdgebouwen (vrijstaande woningen) worden gebouwd."
- Pagina 50: vierde regel van onderen: "aan de Scherpenzeelseweg" is vervangen door "binnen de bouwvlakken";
- Pagina 51, derde regel van boven: de bouwregeling voor de patiowoningen is verwijderd;
- Pagina 57: paragraaf 6.2.3 is geactualiseerd.

5.2 Regels

- 4.2.1. verwijderd en verplaatst naar 4.3.4.: de voorwaarde dat verlichting naar beneden dient te schijnen is verplaatst en aangepast.;
- 4.2.2.j: de dakkapellenregeling is geactualiseerd;
- 4.2.3.a,d,f,g: de patiowoningen zijn uit de regels verwijderd;
- 4.2.3.m: de dakkapellen regeling is geactualiseerd;
- 4.2.4. inhoudelijk niet gewijzigd, maar opmaak is verbeterd;
- 4.3.3. inhoudelijk verbeterde tekst voorwaardelijke verplichting;
- 4.3.4. toegevoegd;
- 5.4.2: foutieve verwijzing in koptekst naar 6.4.1. gewijzigd naar 5.4.1;
- 5.4.3. foutieve verwijzing naar 6.4.1. gewijzigd naar 5.4.1;
- 9.3: de parkeerbepaling is geactualiseerd.

5.3 Verbeelding

- Bestemming Verkeer is versmald ten gunste van bestemming Woongebied;
- Bestemming Woongebied: een extra bouwvlak is gelegd in de zuid-/zuidwestelijke rand, aansluitend aan het bouwvlak voor 1 vrijstaande woning, waarbinnen maximaal 6 woningen mogelijk zijn.

6 Bijlage : NAW gegevens indieners zienswijze.