

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 22 maart 2022
Nummer : OVU-1031111

Project : Het bouwen van 56 woningen

Plaatselijk bekend : Leusderweg 320

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie F, Nummer 02376

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo jo. artikel 2.10 Wabo)

Motivering

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. hoofdstuk 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet dan wel dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 56 woningen.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Mocht er sprake zijn van een archeologische vondst, dan is de uitvoerder van het grondwerk verplicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de Gemeente Amersfoort, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
3. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens aangeleverd worden:
 - Welke maatregelen gaan er getroffen worden i.v.m. de benodigde (max. 90 min.) brandwerendheid van de hoofd draagconstructies, rekening houdend met het feit dat de lijm van het CLT/gelamineerd hout (waarschijnlijk) niet meer dan ca. 150 graden Celsius kan hebben?
 - Graag per bouwtype duidelijke constructie overzichten weergeven met benoeming van de stabiliteitsonderdelen en de berekende maatgevende trek- en drukreacties. Daarnaast graag controleren of deze afgedragen kunnen worden door de (prefab) betonfundering. Zo worden bijvoorbeeld bij de villa's trekreacties berekend van ca. -121kN. Is hiertoe voldoende neerwaartse massa aanwezig?

4. Tenminste 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan aangeleverd te worden waarop de punten uit artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 staan aangegeven;
5. U dient tenminste 5 werkdagen voor de start van het uitzetten van de woningen/peilmaten, contact op te nemen met de gemeentelijke toezichthouder ter afstemming;

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Ten minste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden dient u ons hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan door het toezenden van de bij deze vergunning gevoegde verklaring 'Melden start activiteit', dan wel door contact op te nemen met de toezichthouder. De contactgegevens van de toezichthouder vindt u in de bijgevoegde brief;
2. De omgevingsvergunning en de hierbij behorende stukken dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven. Wanneer sprake is van een vergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
3. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
4. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
5. Het is verboden om zonder vergunning gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten. Wilt u hier wel gebruik van maken, dan moet u een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/bouwen-en-verbouwen/to/openbare-weg-gebruiken.htm>;
6. In de Wet natuurbescherming zijn in de artikelen 3.1 t/m 3.11 bepalingen opgenomen ter bescherming van in het wild levende vogels en andere dieren. Het is (onder meer) verboden beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Tevens mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Via de landelijke website <https://www.checklistgroenbouwen.nl> kunt u een checklist invullen waarna u een advies op maat krijgt hoe u bij de uitvoering van uw vergunning rekening kunt houden met de in wild levende vogels en andere dieren.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbesluit heeft vanaf 11 november 2021 gedurende zes weken (t/m 22 december 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tegen het ontwerp besluit zijn zienswijzen ingediend de beantwoording van de zienswijzen zijn al bijlage toegevoegd.

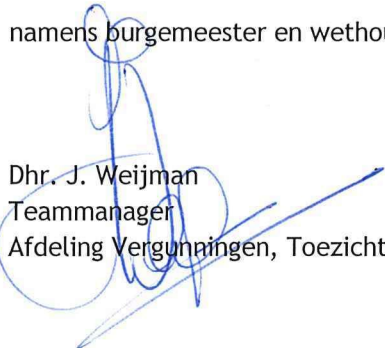
Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht.

Beroep

Belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend en het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking beroep indienen. Meer informatie hierover treft u verderop in dit besluit aan.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



Dhr. J. Weijman
Teammanager
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

VERZONDEN 23 MAART 2022

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

Het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.10 Wabo dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien het bouwwerk in strijd is met het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan of de welstandsnota.

Bestemmingsplan 'Amersfoort Zuid & Kattenbroek' en ontwerpbestemmingsplan 'Leusderweg 320'

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Amersfoort Zuid & Kattenbroek'. Daaruit is gebleken dat de aanvraag in strijd is met dit geldende bestemmingsplan. Het plan past in het bestemmingsplan 'Leusderweg 320', welke via de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) parallel loopt met deze aanvraag.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Amersfoort 2014

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening Amersfoort 2014. Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2017

Toelichting

De aanvraag betreft het bouwen van 56 woningen op het perceel Leusderweg 320, het voormalige manegeterrein van Ruitersportcentrum Amersfoort aan de bosrand van het landgoed Nimmerdor. Het plan "Common Woods" werd eerder in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) behandeld waarbij met name het stedenbouwkundig concept is besproken. De woningen zijn onderverdeeld in appartementen, atelierwoningen, sociale woningbouw en (geschakelde) villa's.

De stadsbouwmeester wordt nu om advies gevraagd voor wat betreft de architectuur, met name de materialen van de verschillende woningtypen en de detaillering. De architect licht het plan verder toe: het bosconcept is heel belangrijk. Daarbij zijn er twee fundamentele uitgangspunten. Fragmentatie van het volume in relatie tot de schaal van de omgeving en het identificeren van de architectuur in relatie tot de omgeving. De buitengevels zijn formeel en gericht naar de Leusderweg, de binnengevels zijn informeel en gericht naar het bos. Vanuit het interieur wordt de natuur gevat en visueel naar binnengehaald door grote vierkante (hoek)ramen. De overgangen van de privé buitenruimten naar de openbare ruimten zijn mee-ontworpen en voor iedereen gelijk. Er worden geen schuttingen geplaatst, maar er is sprake van boskamers met daarbinnen de gebouwen welke als houten objecten zijn ontworpen. Er zijn geen straatgevels gericht naar de boskant. Het groene, centrale binnenplein is omringd door woon-werk woningen en vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De plint wijkt hier wat betreft materialisering af. Tussen de gebouwen wordt groen aangebracht, evenals op de hoeken om deze te verzachten. Bovenliggende verdiepingen zijn als setback uitgevoerd en bijna overal worden dakterrassen toegepast. De hekwerken daarvan bestaan uit een frame met ronde spijlen. Ook op de daken wordt groen toegepast wat over de dakranden hangt. Voor wat betreft het kleurenpalet komt de inspiratie vanuit de natuur. Zwart hout, rood (aarde) hout, grijs (verweerd) hout en hout in een natuurlijke (beige) kleur. De gevels bestaan uit een afwisseling van prefab bouwdelen en ter plaatse vervaardigde bouwdelen. Er worden "eerlijke" materialen toegepast zoals hout (zacht) en beton (ruw) en cementboord voor de plint. De kozijnen worden uitgevoerd in hout en zijn van Scandinavisch fabricaat. De kleuren zijn gelijk aan die van de gevels. Ook de metalen bouwdelen (zoals de bekleding van de diepe neggen, waterslagen etc.) worden in dezelfde kleur als de woningen uitgevoerd.

Het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt in het bestemmingsplan uitgesloten.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van 56 woningen denkbaar is. Het bouwplan voldoet in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.11 "Stedelijk Groen" uit de welstandsnota. Daaruit volgt (o.a.) dat de bestaande landschappelijke omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwinitiatief is. De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting. De stadsbouwmeester is van oordeel dat de lijnen van de tuinen helder zijn, terwijl de lijnen van het landschap meer organisch zijn. Het is een goed project waarbij overal min of meer dezelfde materialen worden toegepast. Het lijkt op Scandinavische bouw met Scandinavische bouwmaterialen. De stadsbouwmeester is er van overtuigd dat het plan doordacht is gedetailleerd. Wel vraagt hij aandacht voor de aluminium profielen bij de draairamen, het eventueel krom trekken van de houten geveldelen en het goed detailleren van de noodoverstorten. Ook vraagt de stadsbouwmeester zich af hoe lang de zwarte kleur van de stalen trappen en hekwerken goed blijft.

De stadsbouwmeester geeft aan dat de hekwerken die doorlopen langs de balkonranden wat fors ogen. Hier kan bijvoorbeeld extra dichtheid worden aangebracht ter plaatse van de balkonrand. Ook meer hoogteverschillen zou mooi zijn. De stadsbouwmeester geeft tot slot als belangrijkste aandachtspunt mee, dat er gebouwd moet worden volgens de kwaliteit zoals het is getekend. De stadsbouwmeester ziet graag voor bepaalde onderdelen een Mock-up ter beoordeling tegemoet. Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria (par. 4.11: Stedelijk Groen) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan met een aantal aandachtspunten voldoet.

Conclusie

Aanvaardbaar, mits rekening wordt gehouden met de in het advies benoemde aandachtspunten.

BIJLAGE: RECHTSMIDDELEN

Beroep instellen

De besluiten zijn gecoördineerd vastgesteld. Op grond van de artikelen 3.30 Wro en 8.3 Wro worden de verschillende besluiten voor beroep als één besluit aangemerkt.

Gedurende de zes weken van terinzagelegging bestaat de mogelijkheid schriftelijke beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingediend, dan wel kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest. Verder kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

In uw beroepschrift moet u in elk geval de volgende gegevens opnemen:

- Uw naam en adres
- Datum
- Omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- Uitleg waarom u het niet eens bent met het besluit (gronden)
- Uw handtekening

U richt uw beroepschrift aan:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Voor de behandeling van uw beroepschrift moet u griffierecht betalen. Ga voor meer informatie over het instellen van beroep en het griffierecht naar www.raadvanstate.nl, of neem telefonisch contact op via telefoonnummer 070- 426 4426.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, op bovenstaand adres.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN:

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
13-7-2021	ZVS_tekening_meetpunten_bodemonderzoek.pdf	Tekening	tekening meetpunten
13-7-2021	ZVS_rapportage_bodemonderzoek.pdf	Rapport	verkennd bodemonderzoek
13-7-2021	ZVS_fotos_terrein_Leusderweg_320.pdf	Foto	foto's huidige terrein
13-7-2021	Viridis_rapportage_vleermuis- en broedvogelonderzoek.pdf	Rapport	vleermuis- en broedvogelonderzoek
13-7-2021	Viridis_rapport_quickscan.pdf	Rapport	Quickscan wet natuurbescherming
13-7-2021	Viridis_locaties_vleermuiskasten.pdf	Tekening	locatie aanduiding vleermuiskasten
13-7-2021	Viridis_beantwoording_aanvullende_vragen.pdf	Brief	aanvullende informatie ontheffingsaanvraag wet natuurbescherming
13-7-2021	Stikstofdepositie_AERIUS.pdf	Berekeningen	berekening stikstofdepositie
14-2-2022	SM_Concept_beeldkwaliteitsplan - feb2022	Rapport	beeldkwaliteitsplan
16-7-2021	SB-0001-21153-deel_1 - gewichts- en stabiliteitsberekening_villa_nr_1_tm_6.pdf	Berekeningen	statische berekeningen villa 1 t/m 6
13-7-2021	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
13-7-2021	Provincie_DB_ontheffing_ruimtelijke_ingrepen.pdf	Brief	ontheffing Wet natuurbescherming, met mitigerende maatregelen
13-7-2021	Provincie_begeleidende_brief_definitieve_beschikking.pdf	Brief	definitief besluit ontheffing
2-12-2021	Leusderweg_320_3817KJ_Amersfoort.pdf		
13-7-2021	CW_Daylight_AptBlock.pdf	Rapport	daglicht analyse appartementencomplex
13-7-2021	CW_Daglicht_SocialBlock.pdf	Rapport	daglicht analyse social housing complex
13-7-2021	CW_Daglicht_Geschakelde_villa_en_Maker_homes.pdf	Rapport	daglicht analyse geschakelde villa's en makerhomes
24-11-2021	Bijlage_CLT-B - Stora - CLT_Fire_protection.pdf	Documentatie	onderbouwing brandwerendheid CLT
24-11-2021	Bijlage_CLT-A - CLT_ETA-14-0349_en.pdf	Documentatie	ETA certificering CLT
24-11-2021	Advies_van_commissie.pdf		
14-2-2022	22.2.177 Naamgeving uitleg en tekeningen	Tekening	naamgeving gebouwen en wooneenheden
24-2-2022	22.2.177 B9000-OMV_DF-Ontwerp bouwplaatsinrichting	Tekening	bouwplaats inrichting
13-7-2021	210709-474F-TBB01D.pdf	Rapport	toetsingsrapport Bouwbesluit 2012, villa's en C"
13-7-2021	210709-474E-TBB01D.pdf	Rapport	toetsingsrapport Bouwbesluit 2012, woningen D en D'
13-7-2021	210709-474D-TBB01D.pdf	Rapport	toetsingsrapport Bouwbesluit 2012, villa's C en C'
13-7-2021	210709-474C-TBB01D.pdf	Rapport	toetsingsrapport Bouwbesluit 2012, Multi generatie huizen E
13-7-2021	210709-474B-TBB01D.pdf	Rapport	toetsingsrapport Bouwbesluit 2012, Appartementen B
13-7-2021	210709-474A-TBB01D.pdf	Rapport	toetsingsrapport Bouwbesluit 2012, Sociale huurwoningen A
24-11-2021	204134_NOT_Aanvulling_omgevingsvergunning.pdf	Brief	beantwoording vragen gemeente
24-11-2021	204134_B1081-VI6_OMV_DF-Plattegronden_2.pdf		
24-11-2021	204134_B1080-VI6_OMV_DF-Plattegronden_1.pdf		
24-11-2021	20211124_Vluchtweg_multi_en_villa_6.pdf		
13-7-2021	20210427-070-RA-Interne_geluidwering-vA.pdf	Rapport	interne geluidwering, beperking van galm en installatiegeluid
13-7-2021	20210427-070-RA-Gevelgeluidwering-vA.pdf	Rapport	gevelgeluidwering
24-11-2021	20-183BP211119_brandpreventie_multigeneratie.pdf	Rapport	brandpreventie 4 appartementen
24-11-2021	20-183BP211119_brandpreventie_appartementen.pdf	Rapport	brandpreventie 14 appartementen
13-7-2021	20-183BP_Brandpreventie_tweekappers_GV_en_MH.pdf	Rapport	brandpreventie Geschakelde villa's en makerhomes
13-7-2021	20-183BP_Brandpreventie_social_housing.pdf	Rapport	brandpreventie social housing complex
13-7-2021	20-183BP_Brandpreventie_multigeneratie.pdf	Rapport	brandpreventie multigeneratie woning
13-7-2021	20-183BP_Brandpreventie_appartementen.pdf	Rapport	brandpreventie appartementen
13-7-2021	20.4.134_C054_Multi-generation_construction_principle_report.pdf	Berekeningen	uitgangspunten rapport constructie, Multi-generatiewoning
13-7-2021	20.4.134_C053_Apartment-block_construction_principle_report.pdf	Berekeningen	uitgangspunten rapport constructie, appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_C052_makerhomes_construction_principle_report.pdf	Berekeningen	uitgangspunten rapport constructie, makerhomes
13-7-2021	20.4.134_C051_Geschakelde_villas_construction_principle_report	Berekeningen	uitgangspunten rapport constructie, geschakelde villa's
13-7-2021	20.4.134_C050_Social_construction_principle_report.pdf	Berekeningen	uitgangspunten rapport constructie, social housing complex
13-7-2021	20.4.134_B9000-OMV_DF-Ontwerp_bouwplaatsinrichting.pdf	Tekening	bouwplaatsinrichting

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN:

13-7-2021	20.4.134_B4000-OMV_DF-Details.pdf	Tekening	details
13-7-2021	20.4.134_B3122-MH3_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten MH3
13-7-2021	20.4.134_B3121-MH2_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten MH2
13-7-2021	20.4.134_B3120-MH1_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten MH1
13-7-2021	20.4.134_B3100-AP_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_B3090-MG_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten multigeneratie woning
13-7-2021	20.4.134_B3080-VI6_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten villa 6
13-7-2021	20.4.134_B3070-VI5_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten villa 5
13-7-2021	20.4.134_B3060-VI4_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten villa 4
13-7-2021	20.4.134_B3050-VI3_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten villa 3
13-7-2021	20.4.134_B3040-VI2_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten villa 2
13-7-2021	20.4.134_B3030-VI1_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten villa1
13-7-2021	20.4.134_B3022-GV3_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten geschakelde villa 3
13-7-2021	20.4.134_B3021-GV2_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten geschakelde villa 2
13-7-2021	20.4.134_B3020-GV1_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten geschakelde villa 1
13-7-2021	20.4.134_B3010-SH_OMV_DF-Gevelaanzichten.pdf	Tekening	gevelaanzichten social housing complex
13-7-2021	20.4.134_B2122-MH3_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden MH3
13-7-2021	20.4.134_B2121-MH2_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden MH2
13-7-2021	20.4.134_B2120-MH1_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden MH1
13-7-2021	20.4.134_B2110-KE_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden kelder
13-7-2021	20.4.134_B2100-AP_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_B2090-MG_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden multigeneratie woning
13-7-2021	20.4.134_B2080-VI6_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden villa 6
13-7-2021	20.4.134_B2070-VI5_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden villa 5
13-7-2021	20.4.134_B2060-VI4_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden villa 4
13-7-2021	20.4.134_B2050-VI3_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden villa 3
13-7-2021	20.4.134_B2040-VI2_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden villa 2
13-7-2021	20.4.134_B2030-VI1_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden villa 1
13-7-2021	20.4.134_B2022-GV3_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden geschakelde villa 3
13-7-2021	20.4.134_B2021-GV2_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden geschakelde villa 2
13-7-2021	20.4.134_B2020-GV1_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden geschakelde villa 1
13-7-2021	20.4.134_B2010-SH_OMV_DF-Doorsneden.pdf	Tekening	doorsneden social housing complex
13-7-2021	20.4.134_B1122-MH3_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	plattegronden MH3
13-7-2021	20.4.134_B1121-MH2_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	plattegronden MH2
13-7-2021	20.4.134_B1120-MH1_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	plattegronden MH1
13-7-2021	20.4.134_B1110-KE_OMV_DF-Plattegrond.pdf	Tekening	plattegrond kelder
13-7-2021	20.4.134_B1104-AP_OMV_DF-Dakaanzicht.pdf	Tekening	dakaanzicht appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_B1103-AP_OMV_DF-3e verdieping.pdf	Tekening	3e verdieping appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_B1102-AP_OMV_DF-2e verdieping.pdf	Tekening	2e verdieping appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_B1101-AP_OMV_DF-1e verdieping.pdf	Tekening	1e verdieping appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_B1100-AP_OMV_DF-Begane grond.pdf	Tekening	begane grond appartementencomplex
13-7-2021	20.4.134_B1091-MG_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden multigeneratie woning
13-7-2021	20.4.134_B1090-MG_OMV_DF-Begane grond.pdf	Tekening	begane grond multigeneratie woning
13-7-2021	20.4.134_B1081-VI6_OMV_DF-Plattegronden_2e_3e_dak.pdf	Tekening	platte gronden 2e, 3e en dak, villa 6
13-7-2021	20.4.134_B1080-VI6_OMV_DF-Plattegronden_BG_1e.pdf	Tekening	platte gronden, begane grond en 1e verdieping villa 6
13-7-2021	20.4.134_B1070-VI5_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden villa 5
13-7-2021	20.4.134_B1060-VI4_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden villa 4
13-7-2021	20.4.134_B1050-VI3_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden villa 3
13-7-2021	20.4.134_B1040-VI2_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden villa 2

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN:

13-7-2021	20.4.134_B1030-VI1_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden villa 1
13-7-2021	20.4.134_B1022-GV3_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden geschakelde villa 3
13-7-2021	20.4.134_B1021-GV2_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden geschakelde villa 2
13-7-2021	20.4.134_B1020-GV1_OMV_DF-Plattegronden.pdf	Tekening	platte gronden geschakelde villa 1
13-7-2021	20.4.134_B1013-SH_OMV_DF-Dakaanzicht.pdf	Tekening	dakaanzicht social housing complex
13-7-2021	20.4.134_B1012-SH_OMV_DF-2e_verdieping.pdf	Tekening	2e verdieping socila housing complex
13-7-2021	20.4.134_B1011-SH_OMV_DF-1e_verdieping.pdf	Tekening	1e verdieping social housing complex
13-7-2021	20.4.134_B1010-SH_OMV_DF-Begane_grond.pdf	Tekening	begane grond social housing complex
13-7-2021	20.4.134_B0053-OMV_DF-Situatie_infrastructuur.pdf	Tekening	situatie infrastructuur
13-7-2021	20.4.134_B0052-OMV_DF-Situatie_nieuw.pdf	Tekening	situatie nieuw
13-7-2021	20.4.134_B0051-OMV_DF-Situatie_sloop.pdf	Tekening	situatie sloop
13-7-2021	20.4.134_B0050-OMV_DF-Situatie_bestaand.pdf	Tekening	situatie bestaand
13-7-2021	20.4.134_B0008_OMV_DF-Checklist_veilig_onderhoud.pdf	Formulier	checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
13-7-2021	20.4.134_B0007-OMV_DF-VGplan_ontwerpfase.pdf	Rapport	veiligheids- en gezondheidsplan
13-7-2021	20.4.134_B0004-OMV_DF-Oppervlaktetaat.pdf	Formulier	oppervlaktetaat
13-7-2021	20.4.134_B0002-OMV_DF-KLMST.pdf	Formulier	kleur- en materiaalstaat
13-7-2021	20.4.134_B0001-OMV_DF-Tekeningenlijst.pdf	Formulier	tekeningenlijst
24-11-2021	1900004138_Capaciteit_hydranten.pdf	Tekening	tekening hydranten
13-7-2021	06P006248-adv-01_funderingsadvies.pdf	Rapport	resultaten geotechnisch onderzoek, voorlopig funderingsadvies
22-3-2022	Zienswijzennota omgevingsvergunning Leusderweg 320.pdf	Rapport	zienswijze nota



Zienswijzennota

Omgevingsvergunning
Leusderweg 320

Stad met een hart



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	2
1.1.	STATUS ZIENSWIJZENNOTA	2
1.2.	PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING	2
1.3.	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	2
1.4.	BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS	2
2.	ZIENSWIJZEN.....	3
2.1.	ZIENSWIJZE VAN STICHTING BEHOUD NIMMERDOR	3
2.2.	ZIENSWIJZE VAN D.M. L. TE A.....	4
2.3.	ZIENSWIJZE VAN F.E. R. TE A.	6

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning voor het project “Leusderweg 320”. De zienswijzennota bestaat uit twee hoofdstukken. Hoofdstuk 1 is een algemeen hoofdstuk en bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 is iedere zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1.2. Procedure omgevingsvergunning

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Amersfoort besloten om de procedure van de omgevingsvergunning te coördineren met de procedure van het bestemmingsplan. De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

De ontwerp omgevingsvergunning “Leusderweg 320” heeft na publicatie in de Stadsberichten en de Staatscourant met ingang van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Omdat de bijlagen bij de omgevingsvergunning niet op de juiste manier waren gepubliceerd, zijn deze stukken nog nagezonden en is aan indieners van een zienswijze een termijn van 2 weken gegeven om de ingediende zienswijze nog aan te vullen. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning heeft ook het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Vergunningverlening

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan, kan ook de omgevingsvergunning worden verleend. Daarbij worden de ingekomen zienswijzen meegewogen. De besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan en vergunningverlening hebben rechtskracht na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Beroep

Tegen de besluiten kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de beroepsprocedure van dit plan is het procesrecht van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent onder meer dat het instellen van pro forma beroep is uitgesloten en dat het beroep versneld (binnen een half jaar) behandeld wordt.

1.3. Ingekomen zienswijzen

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn er 3 zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt, alle zienswijzen zijn schriftelijk (zowel analoog als digitaal) ingediend. De zienswijzen zijn binnen de verlengde termijn ingediend en ontvankelijk.

1.4. Bescherming persoonsgegevens

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van een zienswijze in deze nota geanonimiseerd. De reactienota met de volledige namen van de indieners van de reacties is voor het college ter inzage gelegd en op verzoek in te zien.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk is iedere zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarbij wordt ook vastgesteld of de zienswijze al dan niet ontvankelijk is. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

2.1. Zienswijze van Stichting Behoud Nimmerdor

Ontvankelijkheid

De oorspronkelijke zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 3 januari 2022) en van een digitale ondertekening voorzien. De aanvulling is na overleg binnen de gestelde termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. De gemeente heeft op 24-11-2021 o.a. via de website bekendgemaakt dat de ontwerp-omgevingsvergunning in te zien is op de website van de gemeente en op het gemeentehuis tot 5 januari 2022. Op de website heeft de reclamant een document gedownload met de naam "Ontwerp omgevingsvergunning Leusderweg 320" (<https://www.amersfoort.nl/bouwen-en-verbouwen/to/coordinatieregeling-ontwerpbestemmingsplan-en-ontwerp-omgevingsvergunning-leusderweg-320.htm>). Dit document bestaat uit de volgende onderdelen:
 - Tekst ontwerp-omgevingsvergunning (pagina 1 t/m 3)
 - Verslag uitgevoerde toetsen (pagina 4)
 - Beschrijving procedure zienswijzen (pagina 5)
 - Lijst documenten aanvraag omgevingsvergunning, met 103 links naar de digitale documenten (pagina 6 t/m 9)De reclamant heeft geprobeerd de documenten van de aanvraag omgevingsvergunning te downloaden via de links (via de webbrowsers Chroom, Firefox en Safari) maar dit bleek onmogelijk.
Op 3 januari heeft de reclamant op het gemeentehuis van Amersfoort gevraagd of ze deze documenten konden inzien. Deze waren niet in hard copy beschikbaar en door hen in te zien De reclamant kan daardoor geen inhoudelijke reactie geven op de ontwerp- omgevingsvergunning. De Stichting Behoud Nimmerdor is inhoudelijk belanghebbende bij de ontwerp-omgevingsvergunning en heeft het recht een inhoudelijke controle uit te oefenen op het ontwerp-besluit.
2. Slopen van de schuur ontbreekt
In document "20.4.134_B0051-OMV_DF-Situatie_sloop.pdf" staat niet aangegeven dat de schuur (de oude beheersderswoning) wordt gesloopt. Dit gebouwtje moet verwijderd worden omdat het strijdig is met de regels van het nieuwe Bestemmingsplan. Ook op de tekening van de eindsituatie is deze schuur gehandhaafd. Dit is strijdig, en moet gewijzigd worden.
3. Bescherming van het gebied van het natuurnetwerk Nederland -eindsituatie.
In document "20.4.134_B0052-OMV_DF-Situatie_nieuw.pdf" is aangegeven, dat een verhard pad worden aangelegd in het NNN (zie rode pijl), zelfs tot buiten de begrenzing van het te ontwikkelen gebied (zie paarse pijl). Dit pad past niet bij de doelen van het NNN en dient daarom niet te worden aangelegd, en al helemaal niet met verharding.
4. Bescherming van het gebied van het natuurnetwerk Nederland -bouwsituatie.
Op tekening "20.4.134_B9000-OMV_DF-Ontwerp_bouwplaatsinrichting.pdf" staan de begrenzingen van de werkterreinen. De begrenzing van de kelder valt direct samen met de begrenzing van het NNN-gebied. Bij de uitgraving van de kelder mag het NNN-gebied niet worden uitgraven. De gemeente moet eisen stellen om het NNN-gebied te beschermen, óók tijdens de realisatie.

Reactie

1. De bijlagen bij de omgevingsvergunning hebben inderdaad niet op de juiste wijze ter inzage gelegen. Daarom zijn de stukken alsnog aan reclamant verzonden met de mogelijkheid om alsnog te reageren.
2. De oude beheerderswoning is inderdaad in strijd met zowel het voorgaande bestemmingsplan als met het nieuwe bestemmingsplan Leusderweg 320. Het slopen van dit gebouw is echter geen onderdeel van deze procedure.
3. Het realiseren van recreatieve paden is ook al toegestaan binnen het voorgaande bestemmingsplan. Hier wordt zorgvuldig mee om gegaan, daarom is in het inrichtingsplan rekening gehouden met de aanleg van paden. Dit zijn er zo min mogelijk en op een manier dat wordt aangesloten bij de bestaande padenstructuur.
4. De parkeerkelder komt inderdaad op korte afstand van de NNN. In het bestemmingsplan is een verbod opgenomen om zonder vergunning bomen te vellen en rooien, handelingen te verrichten, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge kunnen hebben en de groenstructuur te vernieuwen of reconstrueren. Hier is geen vergunning voor aangevraagd. Dat betekent dat de initiatiefnemer de NNN niet mag aantasten bij de realisatie van de parkeerkelder.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de omgevingsvergunning

2.2. Zienswijze van D.M. L. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 4 januari 2022) en van een ondertekening voorzien. De aanvulling is na overleg binnen de gestelde termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

1. Het belangrijkste punt van deze aanvullende zienswijze is (en blijft) helaas dat de verstrekte documentatie, ondanks de goede intenties, veel onduidelijkheden en inconsequenties blijft omvatten. Het zou de gemeente Amersfoort maar ook de betrokken ontwikkelaar sieren als er meer aandacht wordt geschonken aan details en correcte informatievoorziening. Inconsequenties en onduidelijkheden vergroten het risico dat op basis van verkeerde informatie aannames worden gedaan en conclusies worden getrokken. Hiermee doelt de reclamant op de bouw en positionering van wooneenheden, het aanzicht en andere zaken met significante impact op de uitstraling en beleving van dit project.
2. Een belangrijk punt omtrent inconsequenties blijft de positionering van wooneenheid 21, een zogenaamde VI1 aldus beschreven in document *Naamgeving_gebouwen_en_wooneenheden.pdf*. In het meest recente concept beeldkwaliteitsplan (juli 2021), maar ook bijvoorbeeld in het ontwerp bouwplaatsinrichting staat de wooneenheid de ene keer met de lange zijde parallel aan de Leusderweg en de andere keer 90 graden gedraaid. In het concept beeldkwaliteitsplan (juli 2021) worden op de plankaart zelfs 2 opstellingen gesuggereerd, eentje met stippellijn (met de lange zijde van de wooneenheid parallel aan de Leusderweg) en eentje met een gesloten lijn maar waarbij de wooneenheid 90 graden gedraaid. Dit werkt zeer verwarrend en suggereert een bepaalde mate van vrijheid aan de ontwikkelaar om de positionering achteraf alsnog aan te passen.
3. Het concept beeldkwaliteitsplan (juli 2021) suggereert dat de gehele houtwal aan de Leusderweg onder de VVE valt en dat beheer uitgevoerd zal worden conform het beheerplan. In overeenstemming met diens eerdere schrijven wil de reclamant dit graag bevestigd zien. Hoewel er uitgebreid wordt ingegaan op beplanting van het terrein en daarmee ook op de houtwal, wordt er (helaas) niets genoemd over het aanbrengen van andere vormen van afscheiding in de vorm van schutting o.i.d. Graag wilt de reclamant bevestigd zien in het beheerplan dat er op de

houtwal Leusderweg geen sprake zal zijn van het plaatsen van gesloten afscheidingen, bestaande uit bijvoorbeeld schutting of gemetselde muur.

4. Het concept beeldkwaliteitsplan (juli 2021) suggereert eveneens dat aan de onderzijde van het plan (tussen wooneenheid 27 en 28) een pad op basis van halfverharding loopt vanuit het bouwplan naar het wandelpad langs de afrit A28 dat de Treek in leidt. Dit pad staat aangemerkt als privé, terwijl het niet direct aansluit op prive-eigendom en in plaats daarvan op gemeenteterrein. Privé-eigendom suggereert tevens een beperkte toegankelijkheid van dit pad. Dit lijkt de reclamant voor de ontsluiting en toegankelijkheid van het terrein niet wenselijk.
5. Ook in de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft de reclamant al aandacht gegeven aan de grote eikenboom, welke als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is genomen. Het is al niet waarschijnlijk dat deze boom gaat overleven (zie het eerdere schrijven), maar deze kans wordt wel erg aannemelijk gemaakt door de huidige ontwerp bouwplaatsinrichting. De kraanopstelplaats direct naast deze boom zal zeer waarschijnlijk voor problemen zorgen. Hoewel een eikenboom een zogenaamde penwortel heeft en daarmee de diepte in gaat, zullen er ongetwijfeld op deze afstand tot de boom ook wortels dicht bij het oppervlak bevinden. Daarnaast heeft de boom een brede kroon, hetgeen met een bewegende kraan vragen is om beschadigingen. Daarom het dringende verzoek om de kraanopstelplaats te verplaatsen naar bijvoorbeeld de plek waar nu opslagcontainers staan opgesteld. Daarbij dienen de opstelplaats en de opslagcontainers niet 1:1 omgewisseld te worden, want ook opslagcontainers zullen veel druk uitoefenen op de grond direct naast de grote eikenboom.
6. Tenslotte staat op het concept beeldkwaliteitsplan (juli 2021) op de plankaart verschillende paden ingetekend, welke later niet worden opgenomen in de materialen (blz. 28) ofwel van dergelijke aard zijn dat de reclamant zich afvraagt met wat voor reden en waarom deze door NNN gebied lopen. Voorbeelden hiervan zijn 1) het pad dat op de plankaart loopt vanaf wooneenheden 30/31 naar de achterkant van wooneenheid 32 → deze ontbreekt op de materialenkaart en elke andere kaart behalve de plankaart en 2) het pad dat tussen wooneenheden 32 en het appartementencomplex door de NNN richting het Treek gebied loopt → waarom is dit gehele pad (dwars door NNN gebied) aangemerkt als halfverharding (voetpad / inrit) en niet enkel als voetpad en (idealiter) verhard bosgebied en is er überhaupt consensus om dit pad door NNN gebied te creëren?

Reactie

1. Doordat het ontwerp gedurende de procedure nog is aangepast, juist om het groen zo goed mogelijk te beschermen, zijn nog niet alle stukken daar op de juiste manier op aangepast. Mede dankzij de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan is het inrichtingsplan aangepast naar de laatste stand van zaken. Naar aanleiding van deze zienswijze op de ontwerpvergunning is ook de tekening van de bouwplaatsinrichting aangepast. Hiermee zijn er geen tegenstrijdige tekeningen meer bij de vergunning of het bestemmingsplan.
2. De positionering van deze woning is afhankelijk gesteld van de aanwezige eik. Er is voor gekozen de woning een kwart slag te draaien, om de eik zo goed mogelijk te beschermen. Het bestemmingsplan en het definitieve inrichtingsplan zijn hierop aangepast. De ontwikkelaar heeft geen ruimte om zelf de positionering van de woning te bepalen, deze moet voldoen aan het bestemmingsplan Leusderweg 320.
3. In de omgevingsvergunning wordt geen gebouwde erfafscheiding aangevraagd. Het bestemmingsplan biedt hiertoe ook voor de toekomst geen ruimte. Er is bewust voor een natuurbestemming gekozen, om ook vergunningsvrije bouwwerken in dit gebied te voorkomen.
4. Het gehele perceel is op dit moment eigendom van de ontwikkelaar, daarom is het gehele terrein op dit moment privé en niet openbaar. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zullen de ontsluitingswegen en -paden worden overgedragen aan de gemeente en daarmee openbaar worden.
5. In het kader van de zienswijze op het bestemmingsplan is het inrichtingsplan aangepast, om de eik voldoende ruimte te verschaffen. Ook de bouwplaatsinrichting is hierop aangepast.

6. Voor het verloop van paden is het inrichtingsplan leidend. Hier wordt ook naar verwezen in de regels van de bestemmingen Bos, Groen en Natuur in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het vervangen van de tekening van de bouwplaatsinrichting.

2.3. Zienswijze van F.E. R. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 3 januari 2022) en van een digitale ondertekening voorzien. De aanvulling is na overleg binnen de gestelde termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Reclamant vraagt in de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ook aandacht voor de ontwerpvergunning. De reclamant kon deze niet digitaal inzien en daarom kan de reclamant niet controleren of deze past in het bestemmingsplan en de bijbehorende documenten. De zienswijze richt zich dan ook automatisch op deze ontwerpvergunning.
2. Het volgende valt de reclamant op: bij het blok op de hoek met de Leusderweg springen zowel de opstelplaats van de containers als de opstelplaats van de middelspanningsruimte in het oog. Deze staan vol in het zicht. De reclamant leest ook niets over groene inpassing. Dan kijk je hierop uit van alle kanten. Dat lijkt de reclamant niet de bedoeling.
3. Het lijkt alsof er een verhard pad wordt aangelegd in de NNN.
4. Er wordt toch behoorlijk wat grond afgesnoept van het compensatiebos. De parkeerplaats lijkt zo'n 2,5 meter verder het bos in te komen bij het appartementencomplex. Daarnaast staat het blok ook bijna op de stoep aan de Leusderweg en lijkt een groene aankleding onmogelijk. De reclamant ziet hier ook niets over terug. De ingetekende bomen zijn volgens de reclamant de te kappen bomen dus dat vertekent het beeld nogal. Dat geldt trouwens voor de hele plattegrond. In het beeldkwaliteitsplan staat dat er overal bomen bijkomen, maar zie dat niet. De reclamant verwacht dat dan als voorwaarde in de omgevingsvergunning wordt opgenomen. Veel van de te behouden bomen liggen trouwens buiten het plangebied.
5. Op de bouwplaatsinrichtingstekening zijn allerlei hekken en containers te zien, ook in de NNN en de houtwal. De reclamant neemt aan dat er beschermende maatregelen worden getroffen om het groen te behouden.
6. Op de slooptekening staan de te kappen bomen en de te slopen gebouwen. Blijft er nu een schuur staan, is dat niet de oude beheerderswoning? En ook hier weer die verwarring over de bomen.
7. De reclamant vindt het lastig om overzicht te krijgen hoe het uiterlijk van de gebouwen wordt omdat de materialen en kleuren voor hen onduidelijk is en er geen impressie bij zit.

Reactie

1. De ontbrekende stukken zijn aan reclamant verzonden, en zij hebben de gelegenheid hun zienswijze op dit punt aan te vullen. Dit onderdeel richt zich enkel op de ontwerp-omgevingsvergunning, niet op het ontwerpbestemmingsplan.
2. In het beeldkwaliteitsplan is dit gebied aangewezen als bosbeplanting. De bestaande boom op de hoek van het perceel blijft behouden. Daarmee is voor ons de groene inpassing voldoende gewaarborgd. Dat er enig zicht op deze voorziening blijft is onvermijdelijk, omdat afvalcontainers ook goed bereikbaar moeten zijn.
3. Voor het verloop van paden is het inrichtingsplan leidend. Hier wordt ook naar verwezen in de regels van de bestemmingen Bos, Groen en Natuur in het bestemmingsplan.
4. In het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de inrichting van het gebied moet voldoen aan het inrichtingsplan. Een extra waarborg in de omgevingsvergunning is daarom niet

nodig. Voor het kappen van bomen is bovendien een separate vergunning nodig, die geen onderdeel is van deze procedure.

5. De bouwplaatsinrichtingstekening is aangepast, waarbij beter rekening is gehouden met bestaande te behouden beplanting en de NNN.
6. Zoals gezegd dient er separaat nog een kapvergunning te worden aangevraagd. Dat voor de beheerderswoning nu geen vergunning is aangevraagd voor het slopen, betekent niet dat deze alsnog passend is gemaakt. Dit gebouw was al in strijd met het voorgaande bestemmingsplan, dat blijft zo in het nieuwe bestemmingsplan.
7. Het plan is beoordeeld door onze Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) en aanvaardbaar bevonden. Daarmee is voor ons voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand en dat voldoende duidelijk is wat het uiterlijk van de gebouwen zal worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het vervangen van de tekening van de bouwplaatsinrichting.