



Gemeente
West
Maas en
Waal

Zienswijzenverslag Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan “Beneden-Leeuwen, Lauwendael”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan “Beneden-Leeuwen, Lauwendael” lagen vanaf 18 augustus 2022 tot en met 28 september 2022 ter inzage. Wij ontvingen twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Op het beeldkwaliteitsplan ontvingen wij geen reacties. In hoofdstuk 2 behandelen we de ingediende zienswijzen. Van de zienswijzen geven we een korte samenvatting, gevolgd door een inhoudelijke reactie. In hoofdstuk 3 en 4 zijn de wijzigingen beschreven die zijn doorgevoerd nadat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage hebben gelegen.

2. Beantwoording zienswijzen

Indiener 1: (Ingekomen 28 september 2022)

	Samenvatting	Reactie
1a	De indiener van de zienswijze geeft aan dat er eerder een inspraakreactie is ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan Lauwendael en dat zij kennis hebben genomen van de beantwoording. Er wordt gesteld dat uit onderzoek is gebleken dat het bedrijf van de indiener van de zienswijze niet extra wordt beperkt door de beoogde woningbouwontwikkeling. Dit onderzoek is niet bekend bij de indiener van de zienswijze, in welke zij uiteraard geïnteresseerd zijn gelet op de impact en gevolgen. Het bedrijf van de indiener van de zienswijze - Transportbedrijf Van Echteld Transport VOF – gevestigd op het perceel Zandstraat 143a grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan. Zoals ook in de inspraakreactie gemeld bestaat het sinds 1920 en richt zich op transport van stukgoed, koel- en vriesproducten en overslag. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er tevens een (ook voor derden	Het betreffende onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van het bedrijf van de indiener van de zienswijze is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 8 bij de toelichting). De rapportage was gedurende de terinzagelegging voor de indiener van de zienswijze digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien dan wel fysiek in het gemeentehuis. Het klopt dat het bedrijf van de indiener van de zienswijze direct grenst aan het plangebied. Daarom is er ook onderzoek gedaan naar de gevolgen voor het beoogde woningbouwplan en de eventuele gevolgen voor het bedrijf van de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze is de bedrijfslocatie bezocht, zijn er aanvullende metingen verricht en is het onderzoek verder aangescherpt. Zodat de uitgangspunten in het onderzoek exact overeenkomen met de representatieve bedrijfssituatie. Het aangepaste onderzoek geeft een beter inzicht in de bedrijfsactiviteiten, maar leidt niet tot andere conclusies. Deze rapportage is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst. De aanbevelingen van de Omgevingsdienst zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Om het goede woon- en leefklimaat voor de woningen te garanderen én het bedrijf niet te beperken in de bedrijfsvoering zijn er

	Samenvatting	Reactie
	toegankelijke) 24/7 wasstraat aanwezig is. Indiener van de zienswijze is van mening dat genoemde activiteiten conflicteren in meerdere opzichten met de ligging tegen een woonwijk. Denk daarbij aan de gevolgen door toedoen van vervoersbewegingen en motorgeluid. Om die reden heeft het indiener van de zienswijze verbaasd dat het perceel en daarop uitgeoefende activiteiten niet zijn meegenomen in de afwegingen, laat staan worden genoemd in het plan, althans niet zichtbaar voor indiener, zelfs niet onder het hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten. Ons bedrijf werd eveneens niet genoemd onder 1.2 'Ligging plangebied', waarin wel werden genoemd: • Noordzijde: de Zandstraat en de achterzijde van de woonpercelen op nr. 135 en 137; • Oostzijde: de achterste en zijdelingse perceelgrenzen van de woonpercelen Zandstraat 131 en Zijvond 2 t/m 10; • Zuidzijde: de velden van voetbalvereniging Leones; • Westzijde: het bedrijfsperceel van H&S Coldstores. De indiener van de zienswijze geeft aan dat alleen in het risicogebied het bedrijf van de indiener van de zienswijze op kaart middels een rode lijn is aangegeven. Indiener van de zienswijze geeft daarnaast aan helaas niet te zijn gehoord nadat de inspraakreactie is ingediend. Indiener is van mening er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan.	voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee is het goede woon- en leefklimaat juridisch geborgd. Daarnaast adviseert de Omgevingsdienst om maatwerkvoorschriften vast te stellen voor het bedrijf van de indiener van de zienswijze, omdat er in de huidige situatie niet kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit. Deze maatwerkvoorschriften zijn ook nodig zonder het woningbouwplan, omdat er verschillende burgerwoningen aanwezig zijn in de directe omgeving waardoor het bedrijf niet kan voldoen aan het Activiteitenbesluit. Het advies van de Omgevingsdienst voor het vaststellen van maatwerkvoorschriften nemen we over. Na vaststelling van de maatwerkvoorschriften kan het bedrijf voldoen aan de regelgeving en is de continuering van het bedrijf geborgd. Paragraaf 1.2 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. In de beschrijving van de ligging van het plangebied is het bedrijf van de indiener van de zienswijze ook benoemd. <u>Conclusie</u> Wij zijn van mening dat er sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan. De representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf van de indiener van de zienswijze is zorgvuldig in kaart gebracht. In het bestemmingsplan is met de situering van de nieuwe woningen rekening gehouden met het bedrijf van indiener door de tuinen van de dichtstbijzijnde woningen aan de geluidluwe zijde te realiseren. Het goede woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Het bedrijf van de indiener van de zienswijze kan in de huidige situatie niet voldoen aan het Activiteitenbesluit. Na vaststelling van de maatwerkvoorschriften kan het bedrijf van de indiener van de zienswijze wel voldoen aan het Activiteitenbesluit. De hogere geluidbelastingen worden daarmee formeel toegestaan op de nieuwe als ook de bestaande woningen. Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige voorbereiding.

De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Lauwendael", leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Advies hoorcommissie:

De hoorcommissie kan zich vinden in de beantwoording. Wel adviseert de commissie het geactualiseerde akoestisch onderzoek voor te leggen aan de indiener van de zienswijze, met de mogelijkheid de ingediende zienswijze aan te vullen. Daarnaast dient er goed te worden geborgd in het bestemmingsplan dat de noodzakelijke maatregelen, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek, worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Zodat voor de woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en het bedrijf van de indiener van de zienswijze niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering door het beoogde woningbouwplan.

Reactie

Op advies van de hoorcommissie is de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen i.v.m. het geactualiseerde akoestisch onderzoek. De indiener van de zienswijze heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Aanvulling zienswijze indiener 1:

	Samenvatting	Reactie
1b	Er is een aanvullend (nieuw) onderzoek uitgevoerd een 'definitief geluidonderzoek' van Geluid Plus adviseurs, gedateerd 24 oktober 2022. Het rapport is een update van een eerder geluidonderzoek van gedateerd 20 juni 2022.	Dit is juist. Het eerste onderzoek is aangevuld op verzoek van de gemeente en de omgevingsdienst. Hierin is naar aanleiding van een bezoek aan de bedrijfslocatie en in afstemming met de eigenaar de huidige bedrijfssituatie nader in kaart gebracht en in het rapport verwerkt.
1c.	Het rapport van juni hebben wij destijds op internet moeten vinden als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan doch waarnaar was verwezen in de reactie op onze zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan. Opmerkelijk, aangezien het geluidrapport van juni tijdens het indienen van onze inspraakreactie op het voorontwerp überhaupt nog niet bestond.	Zie beantwoording onder 1a. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de inspraakreactie en was als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De rapportage was voor iedereen in te zien tijdens de terinzagelegging.
1d.	Voor wat betreft het eerste definitieve rapport van juni, als volgt. Tijdens deze hoorzitting is bevestigd dat op meerdere fronten is uitgegaan van foutieve aannames. Ons bedrijf is ingedeeld in milieucategorie 3.2. Hieronder vallen veelal fabrieken en 24-uurs bedrijven die tot last zijn voor de omgeving. De richtlijn van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gaat waar het gaat om de afstand van een bedrijf in deze milieucategorie van een minimale afstand van 50 meter tot een gemengd gebied en 100 meter tot een geluid gevoelig object. In het onderhavige plan Lauwendael betreft de afstand tot de eerste rij woningen echter 15 (!) meter in plaats van de minimale afstand van 50 resp.	Het is niet juist dat er op het perceel van de indiener van de zienswijze fabrieken zijn toegestaan in de milieucategorie 3.2. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021" zijn er bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt op basis van de VNG richtafstanden in een gemengd gebied een afstand van 10 meter tot een gevoelig object. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast is er een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – pak- en koelhuizen" opgenomen. Op basis van de VNG brochure vallen pak- en koelhuizen in milieucategorie 3.1 en een transportbedrijf in milieucategorie 3.2. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied, waardoor afstanden tussen een bedrijfsactiviteit en een gevoelig object (zoals een woning) op basis

Samenvatting	Reactie																				
100 meter. U kunt zich voorstellen welke acties en reacties hiermee richting het hier sinds 1920 gevestigde bedrijf in het vooruitzicht zouden worden gesteld. Denk aan jonge gezinnen met kinderen, periodes met warm weer waarbij ramen van de woningen veelvuldig geopend zijn, overlast tijdens nachtelijke uren etc. Het betreft een overschrijding van ruim 300% ten opzichte van de hiervoor geldende norm voor gemengd gebied en ruim 600% ten opzichte van geluidgevoelige objecten. In het betreffende rapport blijkt tevens te zijn uitgegaan van geluidbelasting gedurende alleen de dagperiode. Echter, hier is sprake van een transportbedrijf met werkzaamheden die veelal in de late avond en 's nachts plaatsvinden. Denk aan terugkomende en vertrekkende vrachtwagens, koelgeneratoren (die bovenop de vrachtwagens zijn gemonteerd), warmdraaiende motoren, op- en overslagactiviteiten etc. etc. Het zorgt behalve overdag ook in de avond- en nachtperiodes voor piekbelastingen op de meest nabij gelegen woningen in het plan Lauwendael van ruim boven de 70 dB(a) waarmee ook op dit front veelvuldig en ruime overschrijdingen zouden plaatsvinden ten opzichte van de hiervoor afgegeven VNG-richtlijn.	van de VNG richtafstanden kleiner mogen zijn. Op basis van de VNG richtafstanden gelden voor een gemengd gebied de volgende afstanden: <table><tr><th>OMSCHRIJVING</th><th colspan="4">AFSTANDEN IN METERS</th></tr><tr><th></th><th>GEUR</th><th>STOF</th><th>GELUID</th><th>GEVAAR</th></tr><tr><td>Distributiecentra, pak- en koelhuizen</td><td>10</td><td>0</td><td>30</td><td>30</td></tr><tr><td>Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)</td><td>0</td><td>0</td><td>50</td><td>10</td></tr></table> Voor het transportbedrijf (stalling van vrachtwagens) wordt met uitzondering van het aspect geluid voldaan aan de richtafstanden. Voor pak- en koelhuizen is het voor de aspecten geur, stof en gevaar gebruikelijk te meten vanaf het bouwvlak waar opslag kan plaatsvinden, tot het bouwvlak waar de woningen mogelijk worden gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijze is in het bestemmingsplan, middels een milieuzone, geborgd dat binnen een afstand van 30 meter vanaf de rand van het bouwvlak van het bedrijf geen woningen gerealiseerd mogen worden. Er kan alleen van de milieuzone worden afgeweken indien wordt aangetoond dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering én sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de VNG brochure en wordt het bedrijf van de indiener van de zienswijze niet beperkt in de bedrijfsvoering. Voor het aspect geluid kan niet worden voldaan aan de richtafstand. De richtafstanden van de VNG zijn geen minimale afstanden of normen. De richtafstanden zijn geaccepteerde afstanden, op basis waarvan zonder naderonderzoek vanuit kan worden gegaan. Indien niet kan worden voldaan aan de richtafstanden kunnen de 'stappen' uit de VNG-brochure doorlopen worden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het bedrijf van de indiener van de zienswijze door het beoogde woningbouwplan niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering, mits de maatregelen zoals beschreven in het rapport worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Dit is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering én sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	10	0	30	30	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	0	0	50	10
OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS																				
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR																	
Distributiecentra, pak- en koelhuizen	10	0	30	30																	
Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	0	0	50	10																	

	Samenvatting	Reactie
		In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de representatieve vergunde bedrijfssituatie, zoals naar voren is gekomen tijdens het bedrijfsbezoek. Het akoestisch onderzoek is zorgvuldig tot stand gekomen. De omgevingsdienst heeft de rapportage beoordeeld en akkoord bevonden. Daarnaast willen wij erop wijzen dat de locatie ook in de huidige situatie beperkt is in de bedrijfsvoering, door de aanwezigheid van burgerwoningen aangrenzend aan het bedrijfsterrein. Ook voor deze woningen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan het Activiteitenbesluit en daarmee dus beperkt is in de bedrijfsvoering.
1e	Ook de verlichting op het terrein zelf en rijdende vrachtwagens (met halogeenverlichting tot op bijna 4 meter hoogte) zal zorgen voor hinderlijke lichtinval in de nabijgelegen woningen. Men kan moeilijk van kopers verwachten dat gordijnen om die reden zullen worden dichtgehouden.	De verlichting op het terrein en van de rijdende vrachtwagens is vergelijkbaar met de straatverlichting en de verlichting in een woonomgeving en zorgt niet voor hinder voor omwonenden. Voor de vrachtwagens is het ook niet nodig de lichten op 4 meter hoogte aan te zetten om te kunnen manoeuvreren.
1f	En last but not least, denk (temeer vanwege de westelijk gelegen ligging van ons bedrijf) aan de hinder en risico's op het gebied van geur, externe veiligheid en stof.	Zie beantwoording onder 1d. Voor de aspecten geur, gevaar en stof wordt, door het opnemen van een milieuzone, voldaan aan de VNG- brochure. Alleen voor het aspect geluid wordt er niet voldaan aan de richtafstand. Dat is de reden dat er naderonderzoek is uitgevoerd naar de geluidbelasting. De maatregelen zoals beschreven in het akoestisch onderzoek zijn geborgd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

Indiener 2 - (Ingekomen 29 september 2022)

	Samenvatting	Reactie
2a	Afsluiting berging De aan te leggen berging binnen het gebied komt in verbinding te staan met het oppervlaktewatersysteem. Het plan wekt echter de indruk dat er een open verbinding wordt gerealiseerd. Wanneer dat het geval is, stroomt het water dat in de berging komt direct naar het oppervlaktewater en wordt de berging dus niet benut. De bodem van de droogvallende waterberging zal immers boven het zomerpeil van het aangrenzende oppervlaktewatersysteem liggen. In het eerdere wateradvies heeft het Waterschap daarom verzocht het plan zodanig aan te passen dat duidelijk zou	In het voorgelegde plan is inderdaad opgenomen dat er geen debiet regulerend kunstwerk gerealiseerd hoeft te worden tussen de droogvallende waterberging voor het plangebied en de bestaande A-watgang. Dit was de uitkomst uit een vooroverleg. De initiatiefnemer heeft echter het waterstructuurplan d.d. 11 oktober 2022 met kenmerk R001-1322274WPE-V01-ygl-NL aangepast en het volgende toegevoegd. 2.3: Het watersysteem (droogvallende watgang) wordt direct aangesloten op het oppervlaktewater systeem. Er dient een debietregulerend kunstwerk gerealiseerd te worden die ontworpen moet worden op een landelijke afvoer van 1,5 l/s.ha op basis van het bruto

	Samenvatting	Reactie
	worden op welke wijze wordt verzekerd dat de berging daadwerkelijk wordt benut. Het Waterschap is nog altijd van mening dat de berging niet wordt afgesloten. Hiertegen maken zij bezwaar en verzoeken de gemeente om de bergingsconstructie te voorzien van een afsluitmiddel en vóór vaststelling van het bestemmingsplan het waterschap te informeren over de gekozen oplossing.	oppervlak van 3,3 ha. 5.0 Afgesproken is dat de droogvallende watergang met debietregulerend kunstwerk gekoppeld wordt dan de duikerconstructie aan de oostzijde van het plan. 7.7 Opgemerkt wordt dat de droogvallende watergang onderdeel uit maakt van het totale watersysteem van het waterschap. Desondanks is door de waterbeheerders aangegeven dat een debietregulerend kunstwerk nodig is. Dit kunstwerk dient ontwerpen te worden op een afvoer van 3,3 ha x 1,5 l/s.ha=4,95 l/s. Dit kunstwerk kan uitgevoerd worden als een V-stuw of doorlaat. Het onderhoud van de droogvallende watergang zal plaatsvinden vanaf een voldoende draagkrachtig onderhoudspad op de bodem van de droogvallende watergang. In de verdere planvorming dient nog wel goed gekeken te worden naar het opbarstrisico bij een mogelijk te dunne deklaag. Indien dit het geval is zullen hier maatregelen voor getroffen worden. De laatste versie van het waterstructuurplan is reeds aan het waterschap verzonden en opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.
2b	Het Waterschap is van mening dat de samenwerking met de gemeente niet altijd soepel verloopt. Zij verzoeken de gemeente om het Waterschap actiever bij het proces te betrekken en ook te informeren over de wijzigingen die worden gedaan na aanleiding van het advies van het waterschap, voordat de procedure wordt voortgezet. Het Waterschap geeft aan dat de waterparagraaf een belangrijk onderdeel is van het bestemmingsplan. Zij trekken in het opstellen van die waterparagraaf graag op als partners. Hierbij doen zij de oproep om de afstemming en samenwerking in het watertoetsproces te koesteren en te versterken.	We herkennen ons deels in de reactie van het Waterschap. Het Waterschap wordt wel degelijk actief betrokken bij de plannen in de gemeente. Het klopt dat de samenwerking niet altijd loopt zoals dat zou moeten. Wij zijn van mening dat dit niet alleen de verantwoordelijk is van de gemeente. Met enige regelmaat ontvangen wij geen of late reacties van het Waterschap. Dit zorgt voor onnodige vertraging van o.a. woningbouwplannen in een tijd dat er veel vraag is naar woningen. Wij zijn daarom in gesprek gegaan met het Waterschap om heldere afspraken te maken, zodat we elkaar kunnen aanspreken op deze afspraken. Deze afspraken zorgen voor een beter proces en daardoor een betere samenwerking.

De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan “Beneden-Leeuwen, Lauwendael”, leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

Gelet op de zienswijzen en de beoordeling van de uitgewerkte bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn er enkele wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd:

1. Paragraaf 1.2 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. In de beschrijving van de ligging van het plangebied is het bedrijf van de indiener van de zienswijze ook benoemd;
2. Gelet op het type woningen met een bredere beukmaat is op verzoek van de initiatiefnemer en na een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de bouwhoogte 50 cm verruimd naar 11,5 meter;
3. Gelet op de verruiming van de bouwhoogte is na een positief advies van de provincie paragraaf 4.12 'Molenbiotoop' aangepast;
4. In verband met de reactie van de provincie is lid 12.1 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van de regels op ondergeschikte onderdelen tekstueel aangepast;
5. In verband met het aflopen van de zienswijzenperiode is paragraaf 6.3 'Inspraak' aangepast aan de actualiteit en is er een verwijzing opgenomen naar de nota zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd;
6. Er is op de verbeelding en in de regels een milieuzone opgenomen, zodat er binnen een afstand van 30 meter vanaf de bedrijfsbebouwing alleen woningen gerealiseerd mogen worden indien wordt aangetoond dat het naastgelegen bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering én sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
7. Er is een nieuw akoestisch onderzoek industrielawaai (d.d. 24 oktober 2022) uitgevoerd voor het westelijk gelegen transportbedrijf;
 - a. Als gevolg van dit onderzoek is de voorwaardelijke verplichting voor geluid in sub lid 7.5.2 van de regels aangepast voor het westelijk gelegen transportbedrijf, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de rijwoningen aan de westzijde van het plangebied én het bedrijf niet wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering door de realisatie van het beoogde plan;
 - b. Als gevolg van dit onderzoek is het begrip 'Berlijnse doos' toegevoegd in artikel 1 van de regels;
 - c. Als gevolg van dit onderzoek zijn in lid 11.2 'Ondergeschikte bouwdelen' de volgende geluidwerende voorzieningen toegevoegd: 'gevelschermen (met geluidsabsorberende cassettes) en Berlijnse dozen (voor geluidwering)' zodat deze bouwkundige voorzieningen mogelijk zijn binnen de bouwregels van het bestemmingsplan;
 - d. Als gevolg van dit onderzoek is op de verbeelding tegen de zuidwestelijke perceelsgrens de aanduiding 'geluidscherm' toegevoegd binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Groen – Waterberging' zodat ter plaatse een geluidscherm gerealiseerd kan worden;
 - e. Als gevolg van dit onderzoek is in de regels de aanduiding 'geluidscherm' toegevoegd binnen sub lid 3.2.1 'Bouwwerken' en sub lid 7.2.7 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde', waarbij een maximum bouwhoogte geldt voor het geluidscherm van 5,0 m;
8. Op verzoek van de initiatiefnemer en na een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is in sub lid 7.2.3 de maximum breedte voor erkers en/of entrees voor vrijstaande woningen vergroot van 4,0 m naar 5,0 m;
9. Het waterstructuurplan is geactualiseerd en akkoord bevonden door het Waterschap. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2;
10. Bij de civiele uitwerking van de plannen is gebleken dat de grens van de bestemming 'Woongebied' nog over beperkte afstand naar het zuiden moet worden verplaatst om de wegen/ paden aan de zuidzijde van het plangebied te kunnen aanleggen. Zie rode lijn op navolgende afbeelding:



4. Wijzigingen beeldkwaliteitsplan

Gelet op de wijzigingen in het bestemmingsplan en de beoordeling van de uitgewerkte bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn er enkele wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan noodzakelijk. Het beeldkwaliteitsplan is op de volgende punten gewijzigd:

1. Invoegen extra pagina 19 en pagina 20;
2. Voormalige pagina 19 is 21 geworden en geldt ook voor de navolgende pagina's nieuwe paginanummering;
3. Nieuwe pagina 21 (oude pagina 19) geluidsscherm ingekort. Benodigde lengte circa 73m1 nu uitgewerkt op lengte van 80m1 vervolgens erfscheiding circa 1.8-2.0 en dan eind lage haag;
4. Nieuwe Pagina 22 – extra referentie beeld (rechtsonder) toegevoegd t.o.v. geluidsscherm dit is op pagina 19 nader uitgewerkt;

CONCLUSIE:

De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Lauwendael" en de beoordeling van de uitgewerkte bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan en aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden gewijzigd vastgesteld.