



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld Midden

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld Midden” lag van 16 februari 2022 tot 30 maart 2022 voor belanghebbenden en vooroverleginstanties ter inzage. Gedurende deze periode zijn er 7 inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn daarmee ontvankelijk.

Verslag

Voorliggend inspraakverslag geeft een samenvatting van de binnengekomen inspraakreacties. Dit wordt gevolgd door een inhoudelijke reactie. Vervolgens wordt aangegeven of de betreffende reactie aanleiding vormt om het bestemmingsplan aan te passen. Tot slot wordt ingegaan op de ambtshalve aanpassingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 1: inspraakreacties

Inspraakreactie 1:

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1.1 Waardevermindering

Inspreker is niet blij met de beoogde ontwikkeling aangezien het vrije uitzicht waarvoor bij aankoop bewust is gekozen zal verdwijnen. Om die reden wordt door de voorgenen bestemmingsplanwijziging tevens een waardevermindering van de woning voorzien.

Gemeentelijke reactie:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'woongebied'. Het vrije uitzicht zal met de realisatie van de woonwijk verdwijnen. Dat deze ontwikkeling bij de verkoop van de woningen in Het Leeuwse Veld Oost niet voorzienbaar was is niet juist. De uitbreiding van de Beneden-Leeuwen aan de zuidzijde wordt in meerdere door de gemeenteraad vastgestelde structuurdocumenten benoemd, waarin de planlocatie wordt aangeduid als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Dat de planlocatie in het vigerende bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen Zuid' (onherroepelijk vastgesteld op 5 juli 2012) is bestemd als 'agrarisch' heeft te maken met de toenmalige woningbehoefte. Voorzien werd dat binnen de planperiode van 10 jaar niet het gehele in het structuurplan aangegeven woongebied tot ontwikkeling kon worden gebracht. De huidige woningbehoefte is echter groot waardoor Het Leeuwse Veld Midden wordt gezien als een logische locatie om in die vraag te voorzien.

Voor zover inspreker echter van oordeel is dat er planschade ontstaat, bestaat te zijner tijd de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (die o.b.v. art. 6.1 Wro losstaat van de bestemmingsplanprocedure) een verzoek tot planschade in te dienen op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan.

1.2 Ontsluiting

Inspreker maakt zich zorgen over de geplande ontsluiting van Het Leeuwse Veld Midden op Koolzaadveld ter hoogte van nummer 27, aangezien daar gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties worden voorzien. Bovendien wijkt een dergelijke verandering af van het straatbeeld in de rest van de wijk aangezien de nieuwe ontsluiting niet recht op het kruispunt uitkomt. In plaats daarvan ontstaat er een soort van 'knik' wat tot gevaarlijke situaties kan leiden. Als alternatief wordt aangedragen om de ontsluiting ter hoogte van Koolzaadveld 27 enkel in te richten als langzaamverkeersroute.

Gemeentelijke reactie:

De ontsluiting ter hoogte van Koolzaadveld 27 is enkel voor fietsers en voetgangers, waardoor gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties op Koolzaadveld zoveel mogelijk worden beperkt. Om misverstanden te voorkomen zal dit in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden beschreven.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Tekstuele beschrijving van de ontsluiting op de deelgebieden Het Leeuwse Veld West en Oost in hoofdstuk 2 'Planvoornemen' van de toelichting.

Inspraakreactie 2:

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.1 Waardevermindering

Inspreker voorziet waardevermindering van zijn woning aan Koolzaadveld aangezien het vrije uitzicht zal verdwijnen. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de privacy, rust en verkeersluwte aantasten, aangezien de ligging van de woning van “aan de rand” naar “midden in een wijk” zal veranderen. Inspreker geeft aan dat dit niet kon worden voorzien aangezien de tegenovergelegen gronden bestemd waren als ‘agrarisch’.

Gemeentelijke reactie:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van ‘agrarisch’ naar ‘woongebied’. Het vrije uitzicht zal met de realisatie van de woonwijk verdwijnen. Het stedenbouwkundige plan is zorgvuldig opgesteld, rekening houdend met de bestaande woningen rondom het plangebied. Door enkel aan de zuidkant van het plangebied een doorgaande verkeersroute te realiseren wordt verkeersoverlast zoveel mogelijk voorkomen.

Dat deze ontwikkeling bij de verkoop van de woningen in Het Leeuwse Veld Oost niet voorzienbaar was is niet juist. De uitbreiding van de Beneden-Leeuwen aan de zuidzijde wordt in meerdere -door de gemeenteraad vastgestelde- structuurdocumenten benoemd, waarin de planlocatie wordt aangeduid als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Dat de planlocatie in het vigerende bestemmingsplan ‘Beneden-Leeuwen Zuid’ (onherroepelijk vastgesteld op 5 juli 2012) is bestemd als ‘agrarisch’ heeft te maken met de toenmalige woningbehoefte. Voorzien werd dat binnen de planperiode van 10 jaar niet het gehele in het structuurplan aangegeven woongebied tot ontwikkeling kon worden gebracht. De huidige woningbehoefte is echter groot waardoor Het Leeuwse Veld Midden wordt gezien als een logische locatie om in die vraag te voorzien.

Voor zover inspreker echter van oordeel is dat er planschade ontstaat, bestaat te zijner tijd de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (die o.b.v. art. 6.1 Wro losstaat van de bestemmingsplanprocedure) een verzoek tot planschade in te dienen op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan.

2.2 Bodemkwaliteit

Inspreker geeft aan dat uit het ‘Verkennd bodemonderzoek locatie E1 & F’ blijkt dat er sprake is van ‘sterke verontreiniging met asbest’. In het aanvullende onderzoek wordt dit echter afgedaan als ‘toevalstreffer’. Inspreker stelt door deze tegenstrijdigheid beide constatering ter discussie en vraagt voor een derde, onafhankelijke partij om uitsluitsel te geven. Mocht er daadwerkelijk asbest in de grond zitten vraagt inspreker om passende maatregelen om de veiligheid en gezondheid van omwonenden te garanderen.

Gemeentelijke reactie:

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging zijn voor de verschillende deelgebieden diverse bodemonderzoeken verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Deze onderzoeken zijn door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd en voldoen aan landelijk gestelde normen. Bij de locatie- en maaiveldinspectie is het kavelpad met (puin)dam achter de Van Heemstraweg 59/59a als verdacht op asbest aangemerkt, waardoor ter plaatse 20 proefgaten zijn geboord. Hierbij is in één van de geboorde proefgaten een puinlaag aangetroffen met daarin asbestverdacht plaatmateriaal. Op basis van deze verdenking is vervolgens een aanvullend onderzoek uitgevoerd om te verifiëren of en in welke mate er sprake is van een ernstige verontreiniging. Bij dit onderzoek

is echter geen verontreiniging met asbest meer aangetroffen. De uitgevoerde onderzoeken zijn door de Omgevingsdienst Rivierenland beoordeeld en zij hebben de gemeente geadviseerd om in te stemmen met de conclusies. Hiermee heeft een onafhankelijke partij uitsluitsel gegeven over de bodemkwaliteit ter plaatse.

2.3 Verkeer en geluid

Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden extra verkeersgeneratie met bijbehorende geluidsoverlast zal veroorzaken op de bestaande straten in plandeel Het Leeuwse Veld Oost, waaronder op Koolzaadveld. Inspreker vraagt of onderzocht kan worden wat de impact van het plan is op de bestaande bouw, en indien nodig dienen er maatregelen getroffen te worden of in compensatie te worden voorzien. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan is het aantal autoverbindingen tussen Het Leeuwse Veld Midden en de reeds gerealiseerde fases Oost en West geminimaliseerd, en aan de zuidkant van het plangebied gesitueerd om autoverkeer door andere deelgebieden te ontmoedigen. De ontsluiting van autoverkeer via plandeel Het Leeuwse Veld Oost is namelijk slechts voor een klein gedeelte van de beoogde woningen de kortste, en daarmee de meest logische route. Verwacht wordt dat het overgrote deel van de inwoners de nieuw aan te leggen straten in Het Leeuwse Veld Midden zal gebruiken om de Van Heemstraweg te bereiken. De toename aan auto's in Het Leeuwse Veld Oost zal dan ook beperkt zijn waardoor de geluidsbelasting in de wijk niet onevenredig zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling.

2.4 Parkeren

Inspreker geeft aan dat het parkeergedrag van de bewoners zich niet laat leiden door een norm of model en zet vraagtekens bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan. Daarnaast wordt aangegeven dat de beoogde parkeerkoffer, in het verlengde van Hopveld, bij zal dragen aan de verkeerstoename, het geluidsoverlast en het veiligheidsrisico op de bestaande straten in Het Leeuwse Veld Oost. Als alternatief wordt voorgesteld om de genoemde parkeerkoffer niet aan te laten sluiten op Koolzaadveld maar te verwisselen met de daarvan westelijk gelegen woningen, zodat de parkeerkoffer wordt ontsloten op een nieuw aan te leggen straat binnen het plangebied van Het Leeuwse Veld Midden.

Gemeentelijke reactie:

Het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied is bepaald aan de gemeentelijke 'Nota Parkeren 2019'. Met deze nota heeft de gemeente gekozen voor een vraagvolgend parkeerbeleid. Dit betekent dat de gemeente met de hoogte en toepassing van haar parkeernormen het autobezit of het autogebruik niet probeert te verminderen, maar aansluiting zoekt bij de daadwerkelijke vraag. Dit heeft bij de opstelling van het parkeerbeleid ten opzichte van het oude beleid, gezorgd voor hogere parkeernormen, waaraan in dit plan wordt voldaan.

De situering van de beoogde parkeerkoffer in het verlengde van Hopveld heeft naast een stedenbouwkundige reden -het fysiek doorbreken van een aaneengesloten bebouwingswand- ook een beleidsmatige reden, aangezien conform de 'Nota Parkeren 2019' de loopafstand van parkeerplaats tot woning maximaal 100 meter mag zijn. De huidige situering zorgt voor een goede verspreiding van parkeerplaatsen over het plangebied.

Gezien de beoogde capaciteit van de parkeerkoffer is de te verwachten verkeerstoename, alsmede de bijbehorende geluidsoverlast verwaarloosbaar.

Om onoverzichtelijke situaties te voorkomen zal de parkeerkoffer recht op de kruising van Koolzaadveld en Hopveld ontsloten worden. Op die manier wordt de gevreesde verkeersonveiligheid tot een minimum beperkt.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Actualisatie afbeelding stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 2 'Planvoornemen' van de toelichting.

Inspraakreactie 3:

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

3.1 Waardevermindering

Inspreker voorziet waardevermindering van zijn woning aan Koolzaadveld aangezien het vrije uitzicht zal verdwijnen. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de privacy, rust en verkeersluwte aantasten, aangezien de ligging van de woning van "aan de rand" naar "midden in een wijk" zal veranderen. Inspreker geeft aan dat dit niet kon worden voorzien aangezien de tegenovergelegen gronden bestemd waren als 'agrarisch'.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.1.

3.2 Bodemkwaliteit

Inspreker geeft aan dat uit het 'Verkennd bodemonderzoek locatie E1 & F' blijkt dat er sprake is van 'sterke verontreiniging met asbest'. In het aanvullende onderzoek wordt dit echter afgedaan als 'toevalstreffer'. Inspreker stelt door deze tegenstrijdigheid beide constatering ter discussie en vraagt voor een derde, onafhankelijke partij om uitsluitsel te geven. Mocht er daadwerkelijk asbest in de grond zitten vraagt inspreker om passende maatregelen om de veiligheid en gezondheid van omwonenden te garanderen.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.2.

3.3 Verkeer en geluid

Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden extra verkeersgeneratie met bijbehorende geluidsoverlast zal veroorzaken op de bestaande straten in plandeel Het Leeuwse Veld Oost, waaronder op Koolzaadveld. Inspreker vraagt of onderzocht kan worden wat de impact van het plan is op de bestaande bouw, en indien nodig dienen er maatregelen getroffen te worden of in compensatie te worden voorzien. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.3.

3.4 Verkeer en veiligheid

Inspreker geeft aan dat een toename aan autoverkeer naast het hierboven genoemde geluidsoverlast, ook een nadelig effect heeft op de veiligheid in de wijk. Zo zal een toename aan auto's zorgen voor een minder veilige speelomgeving voor kinderen. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan is het aantal autoverbindingen tussen Het Leeuwse Veld Midden en de reeds gerealiseerde fases Oost en West geminimaliseerd, en aan de zuidkant van het plangebied gesitueerd om autoverkeer door andere deelgebieden te ontmoedigen. De ontsluiting van autoverkeer via plandeel Het Leeuwse Veld Oost is namelijk slechts voor een klein gedeelte van de beoogde woningen de kortste, en daarmee de meest logische route. Verwacht wordt dat het overgrote deel van de inwoners de nieuw aan te leggen straten in Het Leeuwse Veld Midden zal gebruiken om de Van Heemstraweg te bereiken. De toename aan auto's in Het Leeuwse Veld Oost zal dan ook beperkt zijn waardoor de veiligheid in de wijk niet onevenredig zal worden aangetast als gevolg van de ontwikkeling.

3.5 Parkeren

Inspreker geeft aan dat het parkeergedrag van de bewoners zich niet laat leiden door een norm of model en zet vraagtekens bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan. Daarnaast wordt aangegeven dat de beoogde parkeercoffer, in het verlengde van Hopveld, bij zal dragen aan de verkeerstoename, het geluidsoverlast en het veiligheidsrisico op de bestaande straten in Het Leeuwse Veld Oost. Als alternatief wordt voorgesteld om de genoemde parkeercoffer niet aan te laten sluiten op Koolzaadveld maar te verwisselen met de daarvan westelijk gelegen woningen, zodat de parkeercoffer wordt ontsloten op een nieuw aan te leggen straat binnen het plangebied van Het Leeuwse Veld Midden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.4.

3.6 Uitzicht

Inspreker geeft aan dat -ondanks de bestaande watergang- de beoogde woningen dicht tegen de bestaande woningen aan Koolzaadveld worden gesitueerd. Om het natuurlijke karakter van de wijk te behouden geeft inspreker als suggestie om grenzend aan de bestaande watergang een natuurspeeltuin aan te leggen alvorens de woningen worden gesitueerd. Op deze manier houden de bewoners van Koolzaadveld een natuurlijk uitzicht.

Gemeentelijke reactie:

In de stedenbouwkundige opzet zijn verspreid over Het Leeuwse Veld Midden al verschillende groen- en speelvoorzieningen voorzien. Er is daarom geen reden om langs de bestaande watergang grenzend aan Koolzaadveld een (extra) natuurspeeltuin te realiseren. In plaats daarvan kan wel tegemoet worden gekomen aan de wens van de inspreker door te borgen dat rondom de bestaande watergang een (onbebouwde) groenzone komt (en blijft). Dit door een zone langs Koolzaadveld de enkelbestemming 'Groen' te geven.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de enkelbestemming 'Groen' opgenomen;

- In artikel 3 van de regels wordt de enkelbestemming 'Groen' toegevoegd.

Inspraakreactie 4:

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

4.1 Waardevermindering

Inspreker voorziet waardevermindering van zijn woning aan Koolzaadveld aangezien het vrije uitzicht zal verdwijnen. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de privacy, rust en verkeersluwte aantasten, aangezien de ligging van de woning van "aan de rand" naar "midden in een wijk" zal veranderen. Inspreker geeft aan dat dit niet kon worden voorzien aangezien de tegenovergelegen gronden bestemd waren als 'agrarisch'.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.1.

4.2 Bodemkwaliteit

Inspreker geeft aan dat uit het 'Verkennd bodemonderzoek locatie E1 & F' blijkt dat er sprake is van 'sterke verontreiniging met asbest'. In het aanvullende onderzoek wordt dit echter afgedaan als 'toevalstreffer'. Inspreker stelt door deze tegenstrijdigheid beide constatering ter discussie en vraagt voor een derde, onafhankelijke partij om uitsluitel te geven. Mocht er daadwerkelijk asbest in de grond zitten vraagt inspreker om passende maatregelen om de veiligheid en gezondheid van omwonenden te garanderen.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.2.

4.3 Verkeer, geluidsoverlast en veiligheid

Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden extra verkeersgeneratie met bijbehorende geluidsoverlast zal veroorzaken op de bestaande straten in plandeel Het Leeuwse Veld Oost, waaronder Koolzaadveld. Inspreker vraagt of onderzocht kan worden wat de impact van het plan is op de bestaande bouw, en indien nodig dienen er maatregelen getroffen te worden of in compensatie te worden voorzien. Daarnaast zal een toename aan autoverkeer ook een nadelig effect heeft op de veiligheid in de wijk. Zo zal een toename aan auto's zorgen voor een minder veilige speelomgeving voor kinderen. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreacties 2.3 en 3.4.

4.4 Parkeren

Inspreker geeft aan dat het parkeergedrag van de bewoners zich niet laat leiden door een norm of model en zet vraagtekens bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan. Daarnaast wordt aangegeven dat de beoogde parkeerkoffer, in het verlengde van Hopveld, bij zal dragen aan de verkeerstoename, het geluidsoverlast en het veiligheidsrisico op de bestaande straten in Het Leeuwse Veld Oost. Als alternatief wordt voorgesteld om de genoemde parkeerkoffer niet aan te laten sluiten op Koolzaadveld maar te verwisselen met de daarvan westelijk gelegen woningen, zodat de parkeerkoffer wordt ontsloten op een nieuw aan te leggen straat binnen het plangebied van Het Leeuwse Veld Midden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.4.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 5:

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

5.1 Waardevermindering

Inspreker voorziet waardevermindering van zijn woning aan Koolzaadveld aangezien het vrije uitzicht zal verdwijnen. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de privacy, rust en verkeersluwte aantasten, aangezien de ligging van de woning van “aan de rand” naar “midden in een wijk” zal veranderen. Inspreker geeft aan dat dit niet kon worden voorzien aangezien de tegenovergelegen gronden bestemd waren als ‘agrarisch’.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.1.

5.2 Bodemkwaliteit

Inspreker geeft aan dat uit het ‘Verkennd bodemonderzoek locatie E1 & F’ blijkt dat er sprake is van ‘sterke verontreiniging met asbest’. In het aanvullende onderzoek wordt dit echter afgedaan als ‘toevalstreffer’. Inspreker stelt door deze tegenstrijdigheid beide constatering ter discussie en vraagt voor een derde, onafhankelijke partij om uitsluitsel te geven. Mocht er daadwerkelijk asbest in de grond zitten vraagt inspreker om passende maatregelen om de veiligheid en gezondheid van omwonenden te garanderen.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.2.

5.3 Verkeer en geluid

Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden extra verkeersgeneratie met bijbehorende geluidsoverlast zal veroorzaken op de bestaande straten in plandeel Het Leeuwse Veld Oost, waaronder Koolzaadveld. Inspreker vraagt of onderzocht kan worden wat de impact van het plan is op de bestaande bouw, en indien nodig dienen er maatregelen getroffen te worden of in compensatie te worden voorzien. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.3.

5.4 Verkeer en veiligheid

Inspreker geeft aan dat een toename aan autoverkeer naast het hierboven genoemde geluidsoverlast, ook een nadelig effect heeft op de veiligheid in de wijk. Zo zal een toename aan auto’s zorgen voor een minder veilige speelomgeving voor kinderen. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 3.4.

5.5 Parkeren

Inspreker geeft aan dat het parkeergedrag van de bewoners zich niet laat leiden door een norm of model en zet vraagtekens bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan. Daarnaast wordt aangegeven dat de beoogde parkeerkoffer, in het verlengde van Hopveld, bij zal dragen aan de verkeerstoename, het geluidsoverlast en het veiligheidsrisico op de bestaande straten in Het Leeuwse Veld Oost. Als alternatief wordt voorgesteld om de genoemde parkeerkoffer niet aan te laten sluiten op Koolzaadveld maar te verwisselen met de daarvan westelijk gelegen woningen, zodat de parkeerkoffer wordt ontsloten op een nieuw aan te leggen straat binnen het plangebied van Het Leeuwse Veld Midden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.4.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6:

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

6.1 Waardevermindering

Inspreker voorziet waardevermindering van zijn woning aan Koolzaadveld aangezien het vrije uitzicht zal verdwijnen. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de privacy, rust en verkeersluwte aantasten, aangezien de ligging van de woning van “aan de rand” naar “midden in een wijk” zal veranderen. Inspreker geeft aan dat dit niet kon worden voorzien aangezien de tegenovergelegen gronden bestemd waren als ‘agrarisch’.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.1.

6.2 Verkeer en geluid

Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden extra verkeersgeneratie met bijbehorende geluidsoverlast zal veroorzaken op de bestaande straten in plandeel Het Leeuwse Veld Oost, waaronder Koolzaadveld. Inspreker vraagt of onderzocht kan worden wat de impact van het plan is op de bestaande bouw, en indien nodig dienen er maatregelen getroffen te worden of in compensatie te worden voorzien. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.3.

6.3 Verkeer en veiligheid

Inspreker geeft aan dat een toename aan autoverkeer naast het hierboven genoemde geluidsoverlast, ook een nadelig effect heeft op de veiligheid in de wijk. Zo zal een toename aan auto's zorgen voor een minder veilige speelomgeving voor kinderen. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 3.4.

6.4 Parkeren

Inspreker geeft aan dat het parkeergedrag van de bewoners zich niet laat leiden door een norm of model en zet vraagtekens bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan. Daarnaast wordt aangegeven dat de beoogde parkeerkoffer, in het verlengde van Hopveld, bij zal dragen aan de verkeerstoename, het geluidsoverlast en het veiligheidsrisico op de bestaande straten in Het Leeuwse Veld Oost. Als alternatief wordt voorgesteld om de genoemde parkeerkoffer niet aan te laten sluiten op Koolzaadveld maar te verwisselen met de daarvan westelijk gelegen woningen, zodat de parkeerkoffer wordt ontsloten op een nieuw aan te leggen straat binnen het plangebied van Het Leeuwse Veld Midden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.4.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 7:

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

7.1 Waardevermindering

Inspreker voorziet waardevermindering van zijn woning aan Koolzaadveld aangezien het vrije uitzicht zal verdwijnen. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de privacy, rust en verkeersluwte aantasten, aangezien de ligging van de woning van “aan de rand” naar “midden in een wijk” zal veranderen. Inspreker geeft aan dat dit niet kon worden voorzien aangezien de tegenovergelegen gronden bestemd waren als ‘agrarisch’.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.1.

7.2 Bodemkwaliteit

Inspreker geeft aan dat uit het ‘Verkennd bodemonderzoek locatie E1 & F’ blijkt dat er sprake is van ‘sterke verontreiniging met asbest’. In het aanvullende onderzoek wordt dit echter afgedaan als ‘toevalstreffer’. Inspreker stelt door deze tegenstrijdigheid beide constatering ter discussie en vraagt voor een derde, onafhankelijke partij om uitsluitsel te geven. Mocht er daadwerkelijk asbest in de grond zitten vraagt inspreker om passende maatregelen om de veiligheid en gezondheid van omwonenden te garanderen.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.2.

7.3 Verkeer en geluid

Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden extra verkeersgeneratie met bijbehorende geluidsoverlast zal veroorzaken op de bestaande straten in plandeel Het Leeuwse Veld Oost, waaronder Koolzaadveld. Inspreker vraagt of onderzocht kan worden wat de impact van het plan is op de bestaande bouw, en indien nodig dienen er maatregelen getroffen te worden of in compensatie te worden voorzien. Als

alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.3.

7.4 Verkeer en veiligheid

Inspreker geeft aan dat een toename aan autoverkeer naast het hierboven genoemde geluidsoverlast, ook een nadelig effect heeft op de veiligheid in de wijk. Zo zal een toename aan auto's zorgen voor een minder veilige speelomgeving voor kinderen. Als alternatief wordt aangedragen om Het Leeuwse Veld Oost en Het Leeuwse Veld Midden niet met de geplande autoverbinding maar enkel met langzaamverkeersroutes te verbinden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 3.4.

7.5 Parkeren

Inspreker geeft aan dat het parkeergedrag van de bewoners zich niet laat leiden door een norm of model en zet vraagtekens bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan. Daarnaast wordt aangegeven dat de beoogde parkeerkoffer, in het verlengde van Hopveld, bij zal dragen aan de verkeerstoename, het geluidsoverlast en het veiligheidsrisico op de bestaande straten in Het Leeuwse Veld Oost. Als alternatief wordt voorgesteld om de genoemde parkeerkoffer niet aan te laten sluiten op Koolzaadveld maar te verwisselen met de daarvan westelijk gelegen woningen, zodat de parkeerkoffer wordt ontsloten op een nieuw aan te leggen straat binnen het plangebied van Het Leeuwse Veld Midden.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording inspraakreactie 2.4.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Ambtshalve aanpassingen

In het vorige hoofdstuk is aangegeven of (en zo ja, hoe) de inspraakreacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast.

Toelichting

- Diverse tekstuele aanpassingen in de toelichting naar aanleiding van de herbegrenzing van het plangebied en de toevoeging van extra woningen;
- Aanpassingen aan diverse figuren in de toelichting naar aanleiding van de herbegrenzing van het plangebied en de toevoeging van extra woningen;
- Toevoeging paragraaf beeldkwaliteitsplan;
- Toevoeging paragraaf klimaatbestendigheid;
- Actualisering bodemparagraaf (4.2);
- Actualisering geluidparagraaf (4.3);
- Actualisering paragraaf externe veiligheid (4.5);
- Actualisering paragraaf bedrijven en milieuzonering (4.6);
- Actualisering waterparagraaf (4.7);
- Actualisering paragraaf flora en fauna (4.8);
- Actualisering hoofdstuk 5 'Juridische opzet';
- Actualisering hoofdstuk 6 'Procedure'.

Regels

- Herformulering van het begrip 'Straatmeubilair' (1.43) naar: *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, fietsenstalling, bloembakken, speeltoestellen, straatverlichting of bewegwijzering.*
- Herformulering van het begrip 'Voorgevel' (1.42) naar: *De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan een naar de weg gekeerde gevel de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.*
- Herformulering van het begrip 'Zolder' (1.46) naar: *Zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 150 cm boven de vloer is gelegen.*
- Toevoeging van de enkelbestemming 'Groen';
- Hernummering van de artikelen naar aanleiding van het toevoegen van artikel 'Groen';
- Toevoeging van 'straatmeubilair' aan de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemming 'Verkeer' (4.1);
- Toevoeging van 'voorzieningen van openbaar nut' aan de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemming 'Woongebied' (5.1);
- Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van artikel 5.2.3 onder a, om een uitbouw of aanbouw bij een flexwoning of levensloopbestendige woning tot minimaal 1 m achter de voorgevel mogelijk te maken;
- Herformulering van artikel 5.2.7 sub d. met betrekking tot de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde naar: *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;*

- Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Woongebied' voor de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging, geformuleerd als volgt: *De woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat er wordt voldaan aan het goedgekeurde waterhuishoudkundig plan, zoals opgenomen in bijlage 1 dan wel door een ander door de gemeente goedgekeurd waterhuishoudkundig plan.*

Verbeelding

- Aanpassing van de begrenzing van het plangebied in verband met het toevoegen van diverse percelen als onderdeel van de woningbouwontwikkeling;
- Wijzigen van het maximum aantal wooneenheden van 210 naar 270;
- Aanpassing aan het bouwvlak conform de toetspunten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Toevoeging van de enkelbestemming 'Groen' en de functieaanduiding 'ontsluiting';
- Aanpassing begrenzing 'Milieuzone – Spuitzone';

Bijlagen bij de toelichting

- Toevoeging van het beeldkwaliteitplan (bijlage 1);
- Actualisering van de parkeerbalans (bijlage 2);
- Actualisering van de rapportage verkeersgeneratie (bijlage 3);
- Actualisering van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 4);
- Toevoeging van het verkennend bodemonderzoek locatie E3 (bijlage 7);
- Toevoeging van het nader bodemonderzoek locatie E3 (bijlage 8);
- Toevoeging van het verkennend bodemonderzoek locatie E3 boomgaard (bijlage 9);
- Toevoeging van het verkennend bodemonderzoek locatie E5 (bijlage 11);
- Actualisering akoestisch onderzoek wegverkeer (bijlage 14);
- Actualisering rapportage externe veiligheid (bijlage 15);
- Actualisering waterhuishoudkundig plan (bijlage 16);
- Actualisering vervolgonderzoek diverse natuurwaarden (bijlage 19);
- Actualisering rapportage stikstofdepositie (bijlage 20).

Bijlagen bij de regels

- Toevoeging van het waterhuishoudkundig plan (bijlage 1).