

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijs 15 en de daarbij behorende Bijlage 1, Beeldkwaliteitscriteria

Mei 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Voorlichting en informatie	3
1.3 Status nota zienswijzen	3
1.4 Ingekomen zienswijzen	3
1.5 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2. Zienswijzen	4
2.1 Adressant 1	4
Hoofdstuk 3. Ambtelijke aanpassingen	6

Bijlage: ingediende zienswijzen geanonimiseerd

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Algemeen

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp-bestemminsplan 'Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15 vanaf 28 maart 2017 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor een ieder de mogelijkheid geboden om naar keuze mondeling of schriftelijk te reageren en zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Dit is op 27 maart 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en Gemeentebblad.

1.2 Voorlichting en informatie

De omwonenden zijn tijdens een informatieavond over de geplande ontwikkeling binnen het landgoed op 7 december 2015 door het landgoed op de hoogte gebracht van de plannen. Omwonden zijn daarbij namens het landgoed op de hoogte gebracht van het plan en hebben de gelegenheid gekregen om vragen te stellen en/of te reageren op de plannen. Het plan voor functieverandering bij Paradijsweg 15 'Huize Ingeborg' is tijdens die avond positief ontvangen. Naar aanleiding van de presentatie avond zijn geen aanvullende reacties ontvangen op het plan voor Huize Ingeborg.

1.3 Status nota zienswijzen

In deze nota zienswijzen is de ingediende zienswijze kort en zakelijk weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is de zienswijze volledig weergegeven in de bijlage 1. In de nota van zienswijzen worden de zienswijzen tegen het bestemmingsplan beantwoord. Verder zijn de ambtelijke aanpassingen in de nota opgenomen. Het college doet een voorstel aan de raad over de ingediende zienswijzen en ambtelijke aanpassingen.

1.4 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de zienswijzenperiode is er één (1) zienswijze binnen de gestelde termijn ontvangen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een anonieme beschrijving van de zienswijze weergegeven en is het gemeentelijke standpunt daarop verwoord.

In bijlage 1 is de volledige reactie geanonimiseerd weergegeven

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Adressant 1

Algemeen

De zienswijzen zijn uitsluitend gericht tegen bijlage 1 de Beeldkwaliteitscriteria.

Reactie 1, 2 en 3

Appellant geeft aan dat de welstandscriteria niet duidelijk zijn en op onderdelen elkaar tegen spreken.

Reactie gemeente

Het toetsingskader beeldkwaliteit voor de locatie Paradijsweg 15 is opgesplitst in twee delen. Het eerste deel betreft de algemene toetsingscriteria uit de welstandsnota 2014. Het tweede deel betreft aanvullende criteria. Het is appellant kennelijk onvoldoende duidelijk wat de aanvullende criteria zijn en welke bepalingen daarbij prevaleren. Om deze onduidelijkheid weg te nemen zal de tekst in de bijlage worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie 3

Appellant ziet graag dat de nokrichting voor het hoofdgebouw wordt vrijgelaten.

Reactie gemeente

Er is bewust gekozen om de oorspronkelijke gevelrichting van Huize Ingeborg te volgen. Daarom is het niet wenselijk om de richting van het hoofdgebouw vrij te laten. Er komen twee hoofdgebouwen (woningen), die samen een eenheid moeten vormen. De criteria hebben mede het doel dat er geen blinde gevels naar de Paradijsweg worden georiënteerd.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie 4

Appellant ziet graag dat de criteria 'geen zichtbare afrastering' uit de beeldkwaliteitscriteria wordt geschrapt. Appellant is van mening dat deze criteria in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en maakt dat het feitelijke gebruik van de tuin vrijwel onmogelijk. Reeën en vossen hebben daardoor vrij toegang tot de (moes)tuin en woning. Ook het in de tuin houden van kinderen en honden is hierdoor onmogelijk. Geen van de andere huizen op de Paradijsweg en de nieuwe woning op Waterlooweg 36 ('t Waswater) kennen deze beperking.

Reactie gemeente

Strijdigheid bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het bestemmingsplan voor Paradijsweg 15 is een zelfstandig bestemmingsplan. Het is goed mogelijk om hierin perceelsgebonden aanvullende criteria op te nemen. De voorgestelde regeling is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2009. In artikel 4 (Wonen) onder 4.2.2 bouwen onder I. zijn regels opgenomen voor erf- of perceelsafscheidings. Met de aanvullende criteria wordt beoogd dat er geen zichtbare afrasteringen worden gerealiseerd.

Reeën en vossen

Door een juiste keuze van een afscheiding kunnen reeën wel degelijk uit de tuin geweerd worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een haag met prikkels (meidoorn). Vossen zijn moeilijker te weren, maar met een juiste afscheiding is het betreden van het terrein wel moeilijker te maken. Verder zijn wij van mening dat het een eigen keuze is om in een natuurlijke bosomgeving te gaan wonen en bepaalde 'risico's' hierbij moet incalculeren.

Kinderen en honden

Zoals hierboven al aangegeven, is het wel degelijk mogelijk om een afscheiding te plaatsen. Er zijn voldoende niet zichtbare afscheidingen denkbaar die kinderen en honden binnen de tuin te houden.

Vergelijk met andere percelen in de omgeving en Waterlooweg 36

Met deze criteria wordt beoogd om de woning met directe omgeving op een natuurlijke wijze over te laten gaan in het aansluitende bosgebied. Initiatiefnemer voor dit bestemmingsplan en verpachter van de grond heeft hier een hoge beeldkwaliteit voor ogen. Gelet op de ligging van Waterlooweg 36 en de situering van de nieuw te bouwen woning biedt het achtererf vrij uitzicht over de landen. Het is niet erg aannemelijk dat nieuwe bewoners dit zeer fraaie vrije uitzicht zullen (willen) beperken door er een hekwerk te plaatsen.

Algemeen

Overigens is voor een aantal activiteiten geen omgevingsvergunning vereist. Dit geldt ook voor het plaatsen van een erf- of perceelsafschieding indien deze voldoet aan de gestelde eisen. Indien een afrastering niet aan de vergunningsvrije criteria voldoet zal hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. In dat geval, zal de gemeente aan de aanvullende criteria toetsten.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Hoofdstuk 4 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 8 Juridische planbeschrijving

Blz. 53 laatste alinea: 'Aangezien dit bestemmingsplan ... te worden gehouden.'

Wordt vervangen door:

*Aangezien dit bestemmingsplan de grondslag biedt voor de ontwikkeling van een nieuwe woning **in het NNN**, zonder dat hiervoor concrete bouwplannen beschikbaar zijn, is - in aanvulling op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied - in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de uitvoering van een aantal **(inrichtings)maatregelen** die noodzakelijk zijn met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid **en het voorkomen van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN als gevolg** van het plan. Zodoende is bepaald dat voorafgaand aan het afgeven van de vergunning om te mogen bouwen een inrichtingsvoorstel dient te worden overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing **en de uitvoering van de in Bijlage 1 opgenomen maatregelen (natuurplussen)**. Daarnaast is de verplichting opgenomen dat deze inrichting in stand dient te worden gehouden.*

Regels

Artikel 3 Bos

Artikel 3.3.2 Uitzonderingen op het verbod

onder d. wordt toegevoegd:

d. de uitvoering van het artikel 4.2.3 onder b bedoelde inrichtingsplan en/of de maatregelen zoals beschreven in Bijlage 1 betreffen;

Artikel 4.2.3 Voorwaardelijke verplichting bij het bouwen

onder b. wordt gewijzigd in:

b. bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning een inrichtingsplan voor het erf en de tuin bij de woning wordt overgelegd waaruit blijkt dat

- 1. sprake is van een goede landschappelijke inpassing,*
- 2. uitvoering wordt gegeven aan de in Bijlage 1 beschreven maatregelen ter voorkoming van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het Nationaal Natuur Netwerk,*

dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, die daarover advies kunnen inwinnen;

onder c. wordt toegevoegd:

c. de omgevingsvergunning voor het bouwen mag en kan slechts worden verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is voldaan aan de hier onder a en b gestelde voorwaarden;

onder d. wordt toegevoegd:

d. de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt getoetst aan de in Bijlage 2 bij de planregels van dit plan opgenomen criteria voor de beeldkwaliteit.

Dit betreft slechts een verplaatsing van de oorspronkelijke bepaling onder c.

Artikel 4.5.3 Erf- en terreininrichting

*Het gebruik van het perceel overeenkomstig de bestemming is alleen dan toegestaan indien het **terrein ter plaatse van de bestemming "Wonen" en/of "Bos"** wordt ingericht en de beplanting overeenkomstig de in 4.2.3 onder b bedoelde inrichtingsmaatregelen wordt aangelegd en in stand gehouden met inachtneming van het burencrecht als bedoeld in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek.*

Bijlagen bij de regels

Als Bijlage 1 bij de regels wordt toegevoegd: 'Natuurplussen'

"Bijlage 1 Beeldkwaliteitscriteria' wordt: 'Bijlage 2'

Aanpassing Bijlage Beeldkwaliteitscriteria naar aanleiding van de zienswijze:

Op pagina 3 wordt het kopje '**Nadere uitwerking Paradijsweg 15**' toegevoegd.

Regels Bijlage Natuurplussen'

NATUURPLUSSEN TERREIN VOORMALIGE GROEPSACCOMODATIE 'DE INGEBORG'

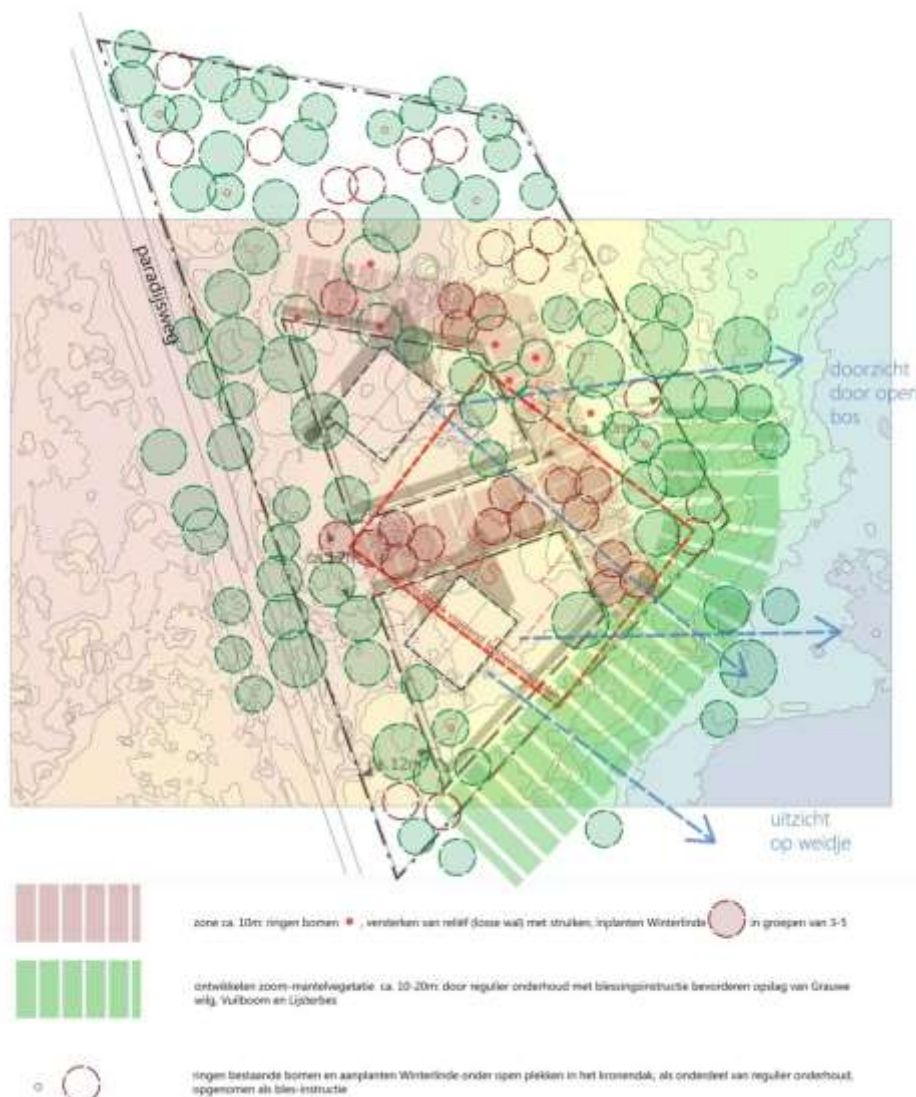
Het bos rond de bouwplaats is door decennialang intensief recreatief gebruik "uitgewoond". Als onderdeel van de ontwikkeling van de bouwplaats worden de volgende maatregelen genomen als kwaliteitsimpulsen:

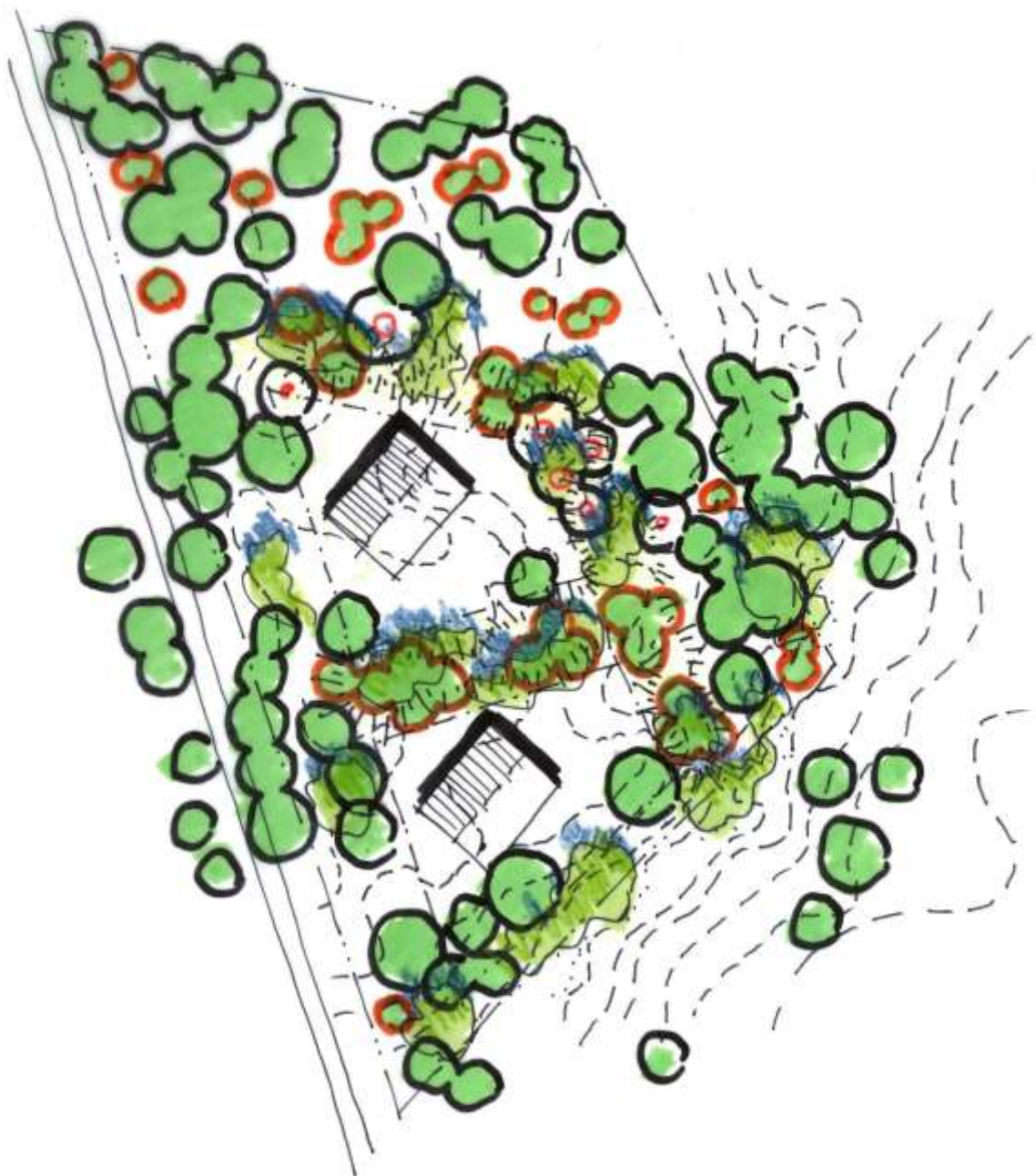
- 1- creëren van extra staand dood hout door het ringen van een aantal dikkere bomen. Hierdoor wordt het gebied aantrekkelijker voor holenbroeders zoals boomklever, spechten, mezen en vleermuizen.
- 2- het ontwikkelen van een zoom-mantelvegetatie op de overgang van het bestaande bos naar het natte schraalland. Dit zal plaatsvinden door de nu harde overgang van hoog opgaand bos naar schraalland te vervangen door een geleidelijke overgang van bos, via struweel en ruigte naar grasland. Dit levert open zonnige plekken op en micromilieus die er nu nog niet zijn. Opslag van grauwe wilg, vuilboom en lijsterbes wordt hier bevorderd. Een dergelijk overgang is voor dagvlinders (koevinkje, dikkopjes, gehakelde aurelia, bont zandoogje) en andere insecten waardevol en in de toekomst ook voor amfibieën, hazelworm en mogelijk ringslang. Vooral de op het zuiden geëxponeerde bosrand leent zich hier erg goed voor.
- 3- binnen het bosgedeelte zal op enkele open plekken in groepen winterlinde worden aangeplant. Deze soort is inheems en heeft door gunstige strooiselvertering een positieve invloed op de ontwikkeling van plantensoorten van oud bos.
- 4- In en langs het bosperceel worden exoten verwijderd zoals Amerikaanse vogelkers en springbalsemien. Dit geeft de inheemse flora een betere kans. Beide soorten komen hier voor mede door het recreatieve gebruik in het verleden, m.n. door bodemverstoring en intensieve betreding.
- 5- een lichte omvorming van het bos naar meer loofhout ('verloofing'¹) door het aandeel grove den geleidelijk wat terug te dringen en dat van zomereik en berk te bevorderen. Daarbij zal extra aandacht worden besteed aan extra structuurvariatie waarbij binnen de randvoorwaarden van het beheertype gestuurd wordt op de aanwezigheid van een kruid-, struik- en lage en hoge boomlaag.
- 6- het lokaal creëren van enkele houtstapels voor kleine zoogdieren en marterachtigen.

¹ Verloofing: Er wordt gestuurd op beheertype Eiken – Dennen – Beukenbos. De verloofing heeft een positief effect op het tegengaan van verdroging. Door afname van de verdamping ontstaat een neerslagoverschot dat inzigt naar het grondwater. De omvorming vindt geleidelijk plaats door in het reguliere bosbeheer een 'bles-instructie' mee te geven waarmee gestuurd wordt in de gewenste richting. In het aangrenzende gebied heeft een ontwikkeling naar vochtig schraalland plaatsgevonden (7ha). De verloofing werkt mee aan het tegengaan van verdroging hiervan.

Daarnaast zullen binnen het (huidige) bouwvlak de volgende concrete maatregelen worden genomen:

- Rond woonpercelen zal het bestaande reliëf worden versterkt tot een losse wal (0,5m) en zal een kruid- en struiklaag worden ontwikkeld terwijl bestaande bomen - onder meer - voor lichttoetreding zullen worden geringd en nieuwe groepen Winterlinde zullen worden ingeplant.
- Aan de oost en zuid-oostzijde van het perceel waar het bos grenst aan een natte schraallandvegetatie zal een zoom worden ontwikkeld door bij het regulier onderhoud een bles-instructie mee te nemen die stuurt op de ontwikkeling van een geleidelijke overgang van bos, via struweel (o.m. Grauwe wilg, Vuilboom, Lijsterbes) en ruigte naar grasland.
- Voor het hele perceel zullen de invloeden van intensief recreatief gebruik worden hersteld, zullen exoten worden verwijderd, zullen bestaande bomen worden geringd en Winterlinde worden ingeplant onder (vrije/vrijgekomen) openingen in het kronendak. Ook dit wordt als bles-instructie meegenomen bij het regulier onderhoud.





Beeld na ingrepen.

Amersfoort, 27 maart 2017

Adviesbureau Haver Droeze (www.haverdroeze.nl)
i.s.m. Eqosens Advies (Molenstraat 2, Lathum)

Bijlage: Geanonimiseerde zienswijze

Aan: Gemeente Leusden

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15

Onderwerp: zienswijze

Datum: 6 mei 2017

Geachte heer/mevrouw,

Heden ligt het Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009 herziening Paradijsweg 15 bij de gemeente Leusden ter inzage. Wij, zie onder, willen graag een zienswijze indienen voor dit ontwerp bestemmingsplan. Dit betreft alleen het bijbehorende Toetsingskader beeldkwaliteit Paradijsweg 15, Leusden.

Onze zienswijze luidt als volgt:

1 Kleuren van de gevels. Er staat enerzijds dat de hoofdkleuren in stucwerk in gebroken wit, grijs of gedempte aardkleuren moeten zijn, en anderzijds staat er dat de gevels in metselwerk moeten worden uitgevoerd en dat ander materiaal is toegestaan in donkere kleuren.

Zienswijze: dit scheidt verwarring, mede ook de bijgevoegde beeldreferenties in afbeelding 2. Betekent de tekst dat er veel mogelijk is en moeten we de elkaar tegensprekende voorbeelden gelezen worden?

2 Er staat: "rijke detailleringen, .., zoals ornamenten en geveldecoraties". Maar even verder staat over de bestaande bebouwing die als inspiratie dient: "sobere houtbouw in één bouw- en architectuurstijl". En er staat: "de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven". Kunt u uitleggen wat wordt bedoeld?

Zienswijze: graag zouden we hier duidelijkheid over hebben, dan wel dat genoemde passages worden weggelaten.

3 Bouwvlak: er is een bouwvlak toegevoegd waarin de oorspronkelijke gevelrichting van De Ingeborg wordt gevolgd. Maar in de tekst staat ook: "de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap". Dit suggereert juist dat dit op de Paradijsweg moet worden afgestemd.

Zienswijze: graag zouden wij zien dat de richting van het hoofdgebouw wordt vrijgelaten

4 Tuininrichting. Er staat: "de tuininrichting is beperkt tot de directe omgeving van de woning en gaat op natuurlijke wijze over in het aansluitende bosgebied". Ook staat er: "geen zichtbare afrasteringen op het perceel".

Zienswijze: dit is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2009, Leusden en dit maakt een feitelijk gebruik van de tuin vrijwel onmogelijk. Zoals bekend komen in het gebied reeën voor en vossen. Die hebben dan vrijelijk toegang tot de (moes)tuin en woning. Ook

het in de tuin houden van kleine kinderen en honden is hierdoor onmogelijk. En: geen enkele van de andere huizen op de Paradijsweg is zo aangelegd en ook in de plannen rondom de nieuwe bewoning van het Waschwater komen deze beperkingen niet voor. Vandaar dat wij voorstellen de algemene regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 te volgen.

Aandeelhouders van Landgoed den Treek Henschoten