Nota van zienswijzen

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Leggeloo 31B Dwingeloo

(zaaknummer 2024-019198)

Inleiding
Vanaf 22 mei 2025 tot en met 2 juli 2025 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Leggeloo 31B, Dwingeloo" met planidentificatie NL.IMRO.1701.509TAMLeggeloo31B-0001 ter inzage gelegen.

De ontwerp omgevingsplanwijziging voorziet in het wijzigen van de maatschappelijke functie van de voormalige Fonteinschool in een woonfunctie bedoeld voor één woonvolume.

In de genoemde periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er is binnen de termijn één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door de bewoners van twee adressen, en ondertekend door één indiener. De indiener is ontvankelijk.

In de volgende paragraaf wordt de zienswijze samengevat, deze wordt daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.

De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze
Indiener vraagt in de zienswijze aandacht voor een viertal zaken:
1. Het plan zou moeten worden aangepast zodat er ter plaatse van het voormalige schoolgebouw een landschappelijk doorzicht blijft.
2. Het plan zou al het aanwezige groen moeten beschermen.
3. Waarom wordt de parkeernorm afgerond, en de gehanteerde parkeernorm kan leiden tot negen parkeerplaatsen op het perceel. Dat is landschappelijk niet passend.
4. Wat betekent het dat er een verhoogd gehalte aan barium is gemeten?

Reactie t.a.v. het plan zou moeten worden aangepast zodat er ter plaatse van het voormalige schoolgebouw een landschappelijk doorzicht blijft.
In het plan wordt de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek van Leggeloo beschreven. De woningen in Leggeloo staan los verspreid of samen in clusters van 2 tot 4 woningen. Passend binnen deze karakteristiek was sprake van een cluster van het voormalige schoolgebouw tezamen met de woningen Leggeloo 31A, 31 en 29. Tussen de verschillende clusters is sprake van landschappelijke doorzichten. Na de sloop van het schoolgebouw is hier een nieuw gelegenheidsdoorzicht ontstaan. Maar, dat wil niet meteen zeggen dat dit door sloop ontstane doorzicht vastgehouden en beschermd moet worden. In het plan wordt gemotiveerd dat met een nieuwe woning op de plek van de voormalige school sprake is van een passend cluster van woningen. De grote zichtlijnen vanaf de weg (Leggeloo) naar de omliggende velden blijft behouden. Nieuwe zichtlijnen kunnen worden gevonden in het uitdunnen van het niet karakteristieke groen rondom het voormalige speelveld.

Reactie t.a.v. het plan zou al het aanwezige groen moeten beschermen.
In het plangebied is sprake van verschillende groenstructuren. Er is de laanbeplanting langs de Leggeloo. Het groen tussen de woonkavels. Het groen tussen de schoollocatie en het voormalige speelveld en het groen rondom het voormalige speelveld. Karakteristiek is het groen langs de Leggeloo en het groen aan de zuidwestkant; dit groen sluit aan op een houtwal die verder het landschap insteekt. Het groen rondom het voormalige speelveld had een functie als kader om het speelveld. Het is geen oorspronkelijk landschapselement. Het karakteristieke beeld in Leggeloo is groen aan de voorzijde van de woonkavels, soms ook op de zijdelingse perceelsgrenzen, maar openheid aan de achterzijde van de woonpercelen. De woonkavels in Leggeloo zijn aan de achterzijde open naar het landschap. In dit plan wordt met de functie ‘bos’ deze karakteristiek beschermd. Daarom kent de achterzijde van de nieuwe woonkavel niet de functie ‘bos’.

Reactie t.a.v. waarom wordt de parkeernorm afgerond, en de gehanteerde parkeernorm kan leiden tot negen parkeerplaatsen op het perceel. Dat is landschappelijk niet passend.
Antwoord: Parkeernormen worden altijd naar boven afgrond, omdat daarmee in ieder geval het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen wordt gehaald. Bij één woning wordt 2,4 dus 3. Bij twee woningen zal 2,4 + 2,4 = 4,8 worden afgerond naar 5. En bij drie woningen zal 2,4 + 2,4 + 2,4 = 7,2 worden afgerond naar 8 parkeerplaatsen. Het in de regels van het plan geborgde beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe dit op een passende manier op het perceel vorm gegeven kan worden.

Reactie t.a.v. wat betekent het dat er een verhoogd gehalte aan barium is gemeten?
De passage dat sprake is van een verhoogde concentratie aan barium in peilbuis 1A blijkt na navraag niet juist. Er is geen sprake van een verhoogde concentratie aan barium in het grondwater uit peilbuis 1A. Er is daarmee ook geen tegenstelling met de eindconclusie in het rapport en in de toelichting van het TAM IMRO-plan dat “er geen sprake is van hogere waarden van de bodem in het plangebied.” Dit wordt in de stukken aangepast.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Voorstel tot aanpassingen
Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast waarbij wordt opgemerkt dat de toelichting dient als onderbouwing van hetgeen het TAM-IMRO omgevingsplan mogelijk maakt en niet juridisch bindend is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

Toelichting
Hoofdstuk 5.2.2.: aanpassing betreffende de conclusie van het bodemonderzoek.

Bijlagen
Bijlage 2, rapport bodemonderzoek: aanpassing betreffende de conclusie van het bodemonderzoek.

Diever, september 2025