



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'De Oude Kolk, Leersum'

Beantwoording van zienswijzen

Datum: 02-11-2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze Nota	3
2.	Procedure	3
3.	Zienswijzen.....	5
	Zienswijze 1	5
	Zienswijze 2	14
	Zienswijze 3	19
	Zienswijze 4	23
	Zienswijze 5	25
	Zienswijze 6	29
	Zienswijze 7	32
4.	Staat van wijzigingen	52

1. Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze 'Nota zienswijzen' heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Oude Kolk, Leersum'.

Op het terrein De Oude Kolk, gelegen in Leersum tussen De Oude Kolk, Dreef en Hoflaan, was voorheen een kerk gevestigd. Deze kerk was niet meer in gebruik en is gesloopt, waarna de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouw. Voorliggend bestemmingsplan maakt het dan ook mogelijk om maximaal 20 wooneenheden in een appartementencomplex te situeren.

1.2 Inhoud van deze Nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

1. de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties.

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 25 februari tot en met 7 april 2022 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

Er zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk. Het gaat om de volgende adressen:

- De oude kolk: 2, 6, 8, 9, 10, 7 (2 zienswijze inhoudelijk gelijk), 14 (2 zienswijze inhoudelijk gelijk), 16;
- Juffersland 8;
- Dreef: 122, 110 (2 zienswijze);
- Vereniging Dorp en Natuur Leersum;

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het gaat om de volgende adressen De oude kolk: 2,6,8,9,10,7 (2 zienswijze inhoudelijk gelijk), 14 (2 zienswijze inhoudelijk gelijk), 16.

Juffersland: 8

Dreef: 122, 110 (2 zienswijze)

St. Dorp en Natuur Leersum

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. In de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor eenieder om

tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld, ten opzichte van het ontwerp, wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepsschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

Zienswijze 1

Betreft de gezamenlijk ingediende zienswijzen van de adressen: Dreef 110, Dreef 122, De Oude Kolk 6, De Oude Kolk 7, De Oude Kolk 8, De Oude Kolk 9 & De Oude Kolk 14. De zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk en worden gezamenlijk beantwoordt.

Aan de Gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Leersum, 28 maart 2022

Geachte raad,

In Nieuwsblad De Kaap van 24 februari 2022 is het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan over het gebied De Kolk, dat u nu De Oude Kolk noemt, bekend gemaakt. Het heeft identificatienummer NLIMR0.1581.LSMDeOudeKolk-ON01.

Inleiding

In dit schrijven maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

We willen graag onze blik op deze plannen met u delen. Bovendien vinden we het prettig om samen met u om tafel te gaan zitten en gezamenlijk tot een invulling van deze ruimte te komen die past bij het dorp Leersum en de dorpse groene en leefbare omgeving.

In de afgelopen jaren zijn er rondom deze bouwlocatie diverse plannen aan omwonenden gepresenteerd. In 2008 lag er een voorstel voor de bouw van 8 woningen. Hiervoor zijn concrete plannen gemaakt om langs de Dreef en de Hoflaan te bouwen. Er was geen sprake van verdiept bouwen. In 2016 kwam een voorstel voor de bouw van 12 woningen, waaronder een aantal appartementen. En tot slot presenteerde uw gemeente dit laatste voorstel voor de bouw van 20 woningen en een parkeergarage in 2020 waarvan nu in 2022 de mogelijke bouwhoogte nog verhoogd is. Op al deze plannen hebben omwonenden op bijeenkomsten van uw gemeente mondeling en schriftelijk gereageerd. Zorgen en bedenkingen zijn met uw gemeente gedeeld. We vinden het jammer dat hiervan tot nu toe weinig tot niets is meegenomen. Sterker nog: steeds komen er meer woningen bij, en wanneer wij onze zorg uitspreken over de bouwhoogte komt ook hier steeds weer hoogte bij. In onze zienswijze komen eerder gedeelde zorgen en bedenkingen ook terug.

Onze zienswijze

1. Vitaliteit en Leefbaarheid van het dorp: er is meer dan woningen nodig; denk niet alleen in stenen
2. Dit plan schaadt de kwaliteit van de leefomgeving op diverse onderdelen:
 - a. aantal woningen en hoogte
 - b. licht en geluid
 - c. half verdiepte parkeergarage en overige parkeerplaatsen
 - d. waterberging
 - e. privacy inbreuk voor omwonenden
 - f. waarde omliggende woningen

3. Karakteristiek van deze plek verdwijnt: eerst kerk (sociaal maatschappelijk) en vervolgens sociaal: festiviteiten, beweegactiviteiten en speelplek voor kinderen.

Een aantal overwegingen ligt aan onze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

Ad 1. Vitaliteit en leefbaarheid

Dat er woningen gebouwd moeten worden in Leersum begrijpen we. U spreekt in de Omgevingsvisie zelfs over 710 woningen. Of dit aantal inderdaad noodzakelijk is, is in dit schrijven echter niet aan de orde.

Tegelijkertijd speelt al zo'n 20 jaar dat er behoefte is aan een gezondheidscentrum; ook dat is nodig voor de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp. Als inwoners van Leersum vinden we het belangrijk dat de eerstelijnsgezondheidszorg goed geborgd blijft in ons dorp.

Als sociaalmaatschappelijke voorziening valt dit nog onder het oude bestemmingsplan daterend uit 2003. Pak dat integraal op en kijk ook naar de kans die bijvoorbeeld op deze plek ligt voor een gezondheidscentrum samen met woningen.

In uw Toekomstvisie geeft u aan verbinding tussen inwoners heel belangrijk te vinden: U steunt plannen in de dorpen die de dorpen sterker maken en zorgen voor deze verbinding. Wel, daar dient natuurlijk ook fysiek ruimte voor te zijn. Leefbaarheid en omgevingskwaliteit op peil houden door niet totaal te verdichten maar ruimte te geven voor ontmoeten en recreëren, zijn aspecten die we missen in dit plan.

U noemt in uw stukken de noodzaak van een *evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding*. Die evenwichtige verdeling ontbreekt in dit plan. U heeft weliswaar al eerder aangegeven dat nieuwbouw minstens 25% sociale woningen dient te bevatten zodra er minimaal 10 woningen worden gebouwd - we gaan dan uit van sociale huurwoningen - maar op veel plekken binnen onze gemeente en in Leersum zien we dure woningen oprijzen. Zoals aan u bekend is, wordt deze 25% omzeild door minder dan tien woningen te bouwen (recentelijk bijvoorbeeld aan de Kampweg in Doorn en de Rijksstraatweg in Leersum). Die dure woningen worden hierdoor al voldoende gebouwd. Zo blijven wachtlijsten voor sociale huurwoningen groeien en blijft het percentage sociale huurwoningen in de gemeente laag.

In de Woonvisie geeft u ook aan in te zetten op huurwoningen in het middensegment om zo de stagnatie in doorstroming tegen te gaan. Huidige inwoners van Leersum die anders willen gaan wonen, en hun kinderen die zelfstandig willen wonen duwt u door dit ontwerp bestemmingsplan weg uit het dorp, hetgeen leefbaarheid, vitaliteit en ook de eigenheid van het dorp ondermijnt. Dit druist in tegen uw Woonvisie waarin u juist een wooncarrière wilt stimuleren en doorstroming wilt bevorderen zodat inwoners kunnen wonen op een wijze passend bij hun levensfase. Ook missen we de mogelijkheid voor alternatieve woonvormen zoals in de Woonvisie aangegeven.

Ten dienste van de leefbaarheid en vitaliteit willen we sociale en middeldure (huur)woningen in dit plan en geen dure woningen, en voldoende ruimte voor ontmoeten in de buitenruimte.

Ad 2. Kwaliteit van de leefomgeving

Aantal en hoogte

Dit aantal (20), de hoogte (14+) en omvang (een groot hoog blok) is niet passend in de dorpse omgeving op deze plaats. Dit terrein is omringd met eengezinswoningen van 8 meter hoog en gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. U spreekt over 14+ meter, plus opbouw en balkons. En 10% mag worden overschreden. Het gaat om *vier en een halve* verdieping, waar nog balkons aan kunnen komen. Om dit visueel te maken: Dit betekent dat als dit plan doorgaat, het gebouw ver boven de nok van de omringende woningen uittoert: namelijk *6 meter en meer*. Dat komt neer op twee verdiepingen boven de omringende woningen.

Verder is er steeds sprake geweest van *maximaal* 20 woningen. Dit betekent dat het eerdere plan van 12 woningen zonder probleem kan worden uitgevoerd als dat beter past op de locatie. U presenteert echter louter het aantal van 20 woningen in uw voorbeelden, en lijkt uit het oog te zijn verloren dat minder woningen ook tot de mogelijkheden behoort.

Een totaal van twee verdiepingen van de te bouwen woningen past wel in het omgevingsplaatje in deze dorpse omgeving. De plannen van 2008 of 2016 passen qua aantal beter bij deze locatie.

2.1. Hoogte, licht en geluid

Een dergelijk hoog gebouw heeft effect op de omliggende woningen. Door de beoogde bouw van een energieneutraal 14+ meter flatgebouw krijgen omwonenden een hogere energierekening. De schaduwwerking (slagschaduw) op de woningen zorgt voor extra energiekosten: minder zon op zonnepanelen, minder zon en minder licht in de woningen.

Daarnaast speelt ook het psychische effect van minder of geen zon in de woningen door het afvangen van zon en licht door een dergelijk flatgebouw. Dit heeft negatieve gevolgen voor het welzijn en welbevinden van omwonenden. Met een hoog gebouw zal ook het woongenot afnemen doordat het in de tuin van de zon genieten niet meer/minder mogelijk is.

Bij een dergelijk hoog flatgebouw zorgt galerijverlichting 's nachts voor een storend effect op de omgeving: voor zowel mensen als dieren. Een dergelijk hoog gebouw zorgt bovendien voor weerkaatsing van geluid waardoor omgevingsgeluiden versterkt worden. Voor de te bouwen appartementen tot slot heeft deze hoge bouw ook nadelige gevolgen qua milieuzonering ten opzichte van De Binder (4.2.5 van uw toelichting). U geeft aan dat De Binder geen belemmering oplevert. Deze conclusie stamt uit 2012 toen er geen sprake was van een dergelijke hoge bebouwing. Het kinderdagverblijf kan nu bij dergelijke hoogbouw geluid voor de woningen niet afvangen.

Ook naar aanleiding van bovenstaande adviseren we daarom om niet meer dan 2 verdiepingen hoog te bouwen.

2.2 Gemeente is van zins om energieneutraal te bouwen. Dat is een mooie visie. Wij zijn wel bezorgd dat we geluidsoverlast zullen ervaren door eventueel opgewekte aardwarmte, aircosystemen, of andere energie opwekkende apparaten op of aan het gebouw. Onderzoeken in den lande wijzen uit dat dit behoorlijk storend geluid kan opleveren (Een recent voorbeeld hiervan is ook te vinden in De Horden in buurgemeente Wijk bij Duurstede). We vragen dan ook uitdrukkelijk om hier zeer zorgvuldig mee om te gaan en geluidsoverlast *volledig* te voorkomen, ook als dit meer geld kost. Het welbevinden van inwoners van het nieuwe pand *en* omwonenden is voor ons belangrijk. Wij gaan er van uit dat onze gemeenteraad deze mening ook is toegedaan. We horen graag van u hoe u deze overlast gaat voorkomen.

2.3 Parkeergarage en overige parkeerplaatsen

De parkeerdruk op deze omgeving is nu al erg groot. Dat beseffen we. U wilt een half verdiepte parkeergarage bouwen. Dit betekent voor omwonenden:

- mogelijk wateroverlast door het verleggen van grondwaterstromen
- geluidsoverlast bij in- en uitrijden en weerkaatsing van geluid in deze garage
- lichtvervuiling door de lichten van de parkeergarage zelf en door het in- en uitrijden
- aangezicht vervuiling door uitzicht op een half verdiepte parkeergarage.

Wat betreft de andere parkeerplaatsen: door naast het door u voorgestelde appartementencomplex een grote parkeerplaats aan te leggen, blijft van het door u geroemde parklandschap weinig over. Hoe denkt u dit te ondervangen?

Daarnaast hanteert u een bepaalde parkeer- en autonorm per huishouden. We begrijpen dat u zo min mogelijk parkeerplaatsen wilt creëren om het autogebruik tegen te gaan. We vragen ons echter af of dit een realistisch uitgangspunt is en zijn beducht voor nog meer parkeerdruk in onze omgeving.

2.4 Waterberging

Het is nog steeds niet duidelijk wat bouwen in de grond op deze plaats (het heet niet voor niets De Kolk) voor gevolgen heeft. We zijn bezorgd over mogelijke wateroverlast bij onze woningen, ook over mogelijke wateroverlast tijdens de bouw.

Vooronderzoek bij de bouw van De Binder destijds wees uit dat het verdiept bouwen (zo'n 6 meter uitgraven) mogelijk was. In praktijk bleek echter dat er veel kostbare extra maatregelen genomen moesten worden die niet voorzien waren (heien van 383 palen alleen voor de sporthal en damwanden van 9,5 m diep in plaats van 7-8 meter) *en* die ook gevolgen hadden voor

woningen van omwonenden. In diverse woningen zijn scheuren ontstaan, ook nog in nawerking na de bouw.

Hoe gaat u nu zorgen dat er nu geen schade ontstaat? En als deze wel ontstaat, hoe gaat u dan met de schade om? Wij verwachten in elk geval een nulmeting voor de bouw, en metingen tijdens en ruim na de bouw, en een niet-invasieve funderingsmethode. Als er schade ontstaat verwachten we dat deze volledig vergoed wordt.

In uw toelichting bij de paragraaf Water (4.3) geeft u aan dat een waterbergingscapaciteit dient te voldoen aan 45 mm per m² verharding en hieraan heeft u geen tijdsduur gekoppeld. Uw plan is gebaseerd op een beleidsplan uit 2015, ruim 7 jaar geleden met mogelijk nog oudere modellen. De Provincie Utrecht hanteert nu 60 mm per m²/uur. Inmiddels is bekend dat door de klimaatverandering vaker extreme weersomstandigheden en meer wateroverlast kan voorkomen. Ondanks dat na onderzoek nog steeds niet duidelijk is waar de nu al bestaande wateroverlast vandaan komt, concludeert u toch dat een half verdiepte parkeergarage en een bouwvlak van meer dan 500 m² mogelijk zijn. De onderbouwing hiervan is zwak, vooral ook omdat u ervaringen van de bouw van De Binder niet meeneemt en ook geen verklaring kunt vinden voor de al bestaande wateroverlast. Wij blijven ons zorgen maken over de mogelijke wateroverlast.

2.5 Privacy

Door de hoogte worden we als omwonenden geschaad in onze privacy. Door zo'n hoog flatgebouw te plaatsen creëert u inkijk in de omliggende woningen. Tevens schaadt u de privacy door het bouwvlak zo dicht bij de andere woningen te plaatsen.

2.6 Prijs van omliggende woningen

Een hoog flatgebouw naast onze woningen, zoals u voorstelt, heeft grote gevolgen voor de verkoopbaarheid en waarde van omliggende woningen.

Ook de in deze brief genoemde onderdelen als bijvoorbeeld (zon)licht, geluid en privacy vermindering, zal de waarde van de huizen doen dalen.

Ad 3. Karakteristiek

Qua cultuurhistorie geeft dit plan het volgende aan: *Hiermee blijft de karakteristiek van het dorp, het bebouwingsensemble en de gaafheid van de bebouwing, behouden.*

We vragen ons af waar u zich op baseert met deze uitspraak. Door een flatgebouw neer te zetten in deze dorpse eengezinswoning-omgeving, verandert het totale beeld en de karakteristiek van de omgeving. Destijds is de sporthal van De Binder *juist* verdiept gebouwd om de karakteristiek van de omgeving te behouden, namelijk laagbouw. Alleen de entree is hoger, maar die is juist daarom helemaal in glas vormgegeven. Laag past in de omgeving.

U geeft terecht aan dat deze plek samen met de omgeving van De Binder een parklandschap vormt. Dat verdwijnt bij de bouw van een appartementengebouw met meer dan twee verdiepingen. De beleving voor omwonenden en voor het dorp als geheel wordt dan anders. De gaafheid raakt zoek.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben we bezwaar tegen het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan van De Kolk, door u nu benaamd als De Oude Kolk.

Hieronder dragen we een aantal alternatieven aan:

Alternatief 1

Bouw twee woonlagen met sociale woningbouw en middeldure (huur)appartementen in een fiftyfifty verdeling. Zoals al aangegeven zijn op diverse andere plekken al veel dure koopwoningen gebouwd. Voor de doorstroming en wooncarrière binnen het dorp geeft dit alternatief reële kansen. We zien dan tekening 1 in het beeldkwaliteitsplan als een passend voorbeeld voor deze dorpse omgeving. Het zonlicht voor de omliggende huizen blijft zo behouden. De hoogte van dit alternatief is passend bij de omliggende woningen. We gaan daarbij uit van voldoende groenaanplant zodat het door u geroemde parklandschap behouden blijft.

Een eventuele parkeergarage wordt zodanig vormgegeven dat voor omwonenden geen licht- of geluidsoverlast en gezichtsvervuiling plaatsvindt door evt. half verdiept aanzicht. Mogelijke wateroverlast blijft echter in alle alternatieven een punt van zorg.

Alternatief 2

Bestemming zodanig wijzigen dat er een gezondheidscentrum en woningen kunnen worden gebouwd, met niet meer dan 2 bouwlagen. Daarvan vormt dan de onderste bouwlaag een gezondheidscentrum en de bouwlaag daarop sociale (huur)woningen en middeldure (huur)woningen. Zo zou de toekomst van eerstelijnsgezondheidszorg in het dorp geborgd kunnen blijven. Zie verder 2e alinea onder alternatief 1.

Alternatief 3

Maak een hofjesplan met sociale- en middeldure (huur)appartementen met niet meer dan twee woonlagen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een begane grond met de middeldure (huur)appartementen, terwijl op de verdieping sociale woningen gesitueerd zijn. Een hofje draagt bij aan verbinding tussen bewoners: iets waarvan u in uw Toekomstvisie aangeeft dit heel belangrijk te vinden. U steunt in deze visie plannen in de dorpen die de dorpen sterker maken en zorgen voor verbinding tussen de inwoners. Met de fysieke ruimte die er op deze plaats is, is realisatie daarvan mogelijk. Een dergelijk alternatief kan ook bijdragen aan een goede leefomgevingskwaliteit waarvan u in de Structuurvisie van 2010 al aangaf dit te willen realiseren. Zie verder 2e alinea onder alternatief 1.

We hopen u met deze alternatieven een richting te geven om verdere plannen te ontwikkelen.

Zoals we in de inleiding al aangeven, bouwen we graag samen in onderling overleg aan een invulling passend bij Leersum en de dorpse groene en leefbare omgeving. We zien uit naar een uitnodiging uwerzijds.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en een alternatief plan in nauwe samenspraak met omwonenden en eventuele andere inwoners van Leersum vorm te geven.

We wensen u veel wijsheid toe.

Hoogachtend,

Ons antwoord

- *Ad 1. U signaleert dat bij woningbouwontwikkelingen waarbij een projectontwikkelaar initiatiefnemer is veel woningen in het dure segment worden gebouwd. Het gaat hier echter om een plan waar de gemeente initiatiefnemer is en waarbij het merendeel van de woningen in het sociale en midden segment wordt gerealiseerd. Wij merken verder op dat ook behoefte is aan duurdere appartementen. Die bevorderen de doorstroming op de woningmarkt, omdat die aantrekkelijk zijn voor senioren die nu nog in een grondgebonden woning wonen. Voorts is het aantal woningen beleidsmatig afgestemd op de woningbehoefte binnen de gemeente. De vertaling voor het woonprogramma naar voorliggende woonlocatie is onderbouwd in het raadsbesluit van 23 januari 2020 (Raadsvoorstel 2019-192). Het bestemmingsplan geeft invulling aan het daarin afgesproken woonprogramma.*
- *Ad 2. Het aantal van 20 woningen is gekozen omdat de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug groot is. Wij geven u gelijk dat een gebouw van 14 meter hoog aanzienlijk hoger is dan de omliggende rijtjeswoningen. We kiezen er dan ook voor om de bouwhoogte aan te passen en slechts een gebouw met 3 bouwlagen en een halfverdiepte parkeerkelder toe te staan. De bouwhoogte wordt dan 11 meter en verschilt daarmee slechts 3 meter ten opzichte van de omliggende rijtjeswoning. De stelling dat een goede afstemming op de omgeving betekent dat de maximale hoogte van de nieuwe woningen twee bouwlagen bedraagt wordt verder niet gedeeld. Met de maximum bouwhoogte van 11 meter sluit het gebouw goed aan op de bouwhoogte van de Binder en past het gebouw wel in het dorpse karakter van Leersum. In het dorp Leersum zijn trouwens ook meerdere gebouwen te vinden met dezelfde hoogte als het beoogde appartementencomplex.*
- *Ad 2.1 Naar aanleiding van de zienswijzen die ingaan op bezonning is, om de effecten van de beoogde nieuwbouw te kunnen beoordelen, een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage 1 bij deze Nota zienswijzen.
Er is gekozen voor een bezonningstudie met een gebouw van 4 lagen met half verdiepte parkeergarage zoals mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan en ook voor een bezonningsstudie met een gebouw van 3 lagen met half verdiepte parkeergarage. De keuze voor 3 en 4 lagen is gemaakt omdat met deze beide hoogten en het gegeven bouwvlak het beoogde aantal van 20 woningen uitvoerbaar is.*

In de diagrammen in de bezonningsstudie (zie bijlage 1) is te zien dat ruimschoots aan de TNO-norm wordt voldaan bij het te bouwen appartementencomplex van zowel 4 als 3 bouwlagen met half verdiepte parkeergarage. De conclusie is (vanzelfsprekend) dat een gebouw van 3 lagen met een half verdiepte parkeergarage minder schaduwwerking op de omliggende bebouwing levert dan een gebouw met 4 lagen met een half verdiepte parkeergarage. Zoals aangegeven is tevens beoordeeld of het beoogde programma uitvoerbaar is binnen het gestelde bouwvlak bij een bouwhoogte van 3 lagen met half verdiepte parkeergarage. De conclusie daarbij is dat het bouwprogramma past binnen het bouwvlak, met enigszins verminderde flexibiliteit voor de ontwikkelaar.

Naar aanleiding van de zienswijze, de daarop uitgevoerde bezonningstudie, de berekening van bouwhoogte in combinatie met het bouwprogramma en een nog betere aansluiting op de bouwhoogte in de omgeving is derhalve besloten om het maximaal aantal bouwlagen van 3 met een half verdiepte parkeergarage toe te staan. Dit komt neer op een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het aantal bouwlagen in het bestemmingsplan wordt dus met 1 bouwlaag (3 meter) verlaagd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak blijft gelijk.

Ten aanzien van lichthinder van een galerij, merken wij op dat we niet weten, waar de galerij komt. Die kan ook in het midden van het gebouw komen, waardoor de galerij geen licht uitstraalt naar de omgeving. Ook staan langs de Oude Kolk lantaarnpalen die al veel licht uitstralen en het beperkte licht vanuit een galerij niet meer valt te onderscheiden van het licht wat al in de omgeving aanwezig is. Tezamen met het feit dat geruime afstand tussen het beoogde appartementencomplex en omliggende woningen aanwezig is, zal ons inziens geen sprake zijn van onevenredige lichthinder.

In uw zienswijze stelt u het volgende: “Een dergelijk hoog gebouw zorgt bovendien voor weerkaatsing van geluid waardoor omgevingsgeluiden versterkt worden. Voor de te bouwen appartementen tot slot heeft deze hoge bouw ook nadelige gevolgen qua milieuzonering ten opzichte van De Binder (4.2.5 van uw toelichting). Weerkaatsing van geluid levert geen versterking van geluid op, omdat door de langere afstand die het geluid bij weerkaatsing moet afleggen het geluidsvolume afneemt. Weerkaatsing kan hinder opleveren echter dan moet de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger relatief kort zijn en moet sprake zijn van tegenovergelegen gevels. Ook moet sprake zijn van een hoge geluidsproductie, zodat het geluid bij de ontvanger nog hoorbaar is. Er is echter in uw situatie sprake van een rustige woonomgeving en van ruime afstanden tussen geluidsbronnen, het beoogde appartementencomplex en de omliggende woningen. Verder merken wij nog op dat het gebouw komt te liggen tussen een deel van woningen en het geluidsbronnen (de Binder en wegen) waardoor het gebouw voor de woningen het geluid weert en de overlast, mocht hiervan als sprake zijn, afneemt. Bij milieuzonering gaat het tussen voldoende afstand tussen overlastgevend functies (in dit geval De Binder) en woningen. Voorkomen moet worden dat De Binder in de bedrijfsvoering wordt beperkt, omdat de nieuwe woningen teveel overlast ondervinden. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake, omdat bij de activiteiten in de Binder al rekening gehouden moet worden met woningen op korte afstand dan de woningen in het appartementencomplex.

- *Ad 2.2. De eventueel te plaatsen warmtepompen en vergelijkbare systemen dienen te voldoen aan de normen gesteld in het Bouwbesluit (art. 3.9 lid 3). Hiermee moeten ze dus voldoen aan normen die ook gehandhaafd kunnen worden. Voor het bestemmingsplan bestaat dan ook geen aanleiding om dit nader te reguleren.*
- *Ad 2.3. Ten aanzien van de door u gestelde te verwachten wateroverlast als gevolg van de half verdiepte parkeergarage verwijst de gemeente naar het door TAUW uitgevoerde onderzoek, toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat het grondwater, ook bij realisatie van een half verdiepte parkeergarage, oorzaak van wateroverlast zal zijn. Uw zienswijze wordt op dit onderdeel dan ook niet gedeeld.*

Ten aanzien van de door u gestelde lichtvervuiling door de parkeergarage wijzen wij u erop dat bij een half verdiepte aanleg de verlichting van de auto's tijdens het gebruik van de garage ondergronds zal zijn en dus niet op de omliggende huizen schijnt. De uitrit komt uit op de Dreef ter hoogte van de aansluiting met de Weidelaan. Aan de overzijde van deze uitrit staan geen woningen waardoor de overlast van eventueel inschijnend licht tot een minimum beperkt zal zijn. In de parkeergarage zal enige vorm van verlichting aanwezig moeten zijn, hiervoor geldt echter hetzelfde als de lichtuitstraling van een eventuele galerij en wij verwijzen dan ook naar ons antwoord onder ad 2.1. Uw zienswijze wordt op dit onderdeel dan ook niet gedeeld.

In uw zienswijze gaat u ook in op de parkeernormen en dat u toename van parkeerdruk verwacht. In artikel 10.1.1 van de planregels is aangegeven dat voldaan moet worden aan het meest recente

parkeerbeleid van de gemeente. Het meeste recente beleid hiervoor is de Parkeerbeleidsnota van 2021, de opvolger van het GVVP. Hiermee zijn de regels die voor elke ontwikkeling in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gelden ook van toepassing op voorliggende planlocatie. Hiermee wordt geborgd dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat parkeerhinder voor de omgeving zo veel mogelijk wordt beperkt. Uw zienswijze wordt op dit onderdeel dan ook niet gedeeld.

Tot slot stelt u dat de parkeerdruk een aantasting zal vormen op de beoogde inrichting van het plangebied in de vorm van een parklandschap. Voor een mogelijke inrichting wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. In het beeldkwaliteitsplan wordt middels een aantal schetsen geïllustreerd dat een ontwerp met een parklandschap dat tevens voldoet aan de parkeernormen goed mogelijk is. Om ervoor te zorgen dat op de omliggende gronden niet mag worden gebouwd wijzigen nemen wij op de gronden die groen moeten blijven een aanduiding tuin op. Binnen die aanduiding is alleen gebruik als tuin en daaraan ondergeschikt gebruik als parkeren toegestaan. Bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt tevens niet toegestaan.

- *Ad 2.4. U stelt dat niet duidelijk wordt wat de effecten van bouwen in de ondergrond zijn bij voorliggend plan. Deze zorg is tijdens de inspraakavond op 18 februari 2020 benoemd en daarom is ook het onderzoek door TAUW uitgevoerd. Zoals aangegeven bij bovenstaande beantwoording van ad 2.3 is er geen aanleiding om grondwateroverlast te verwachten als gevolg van de (half verdiepte) parkeergarage. De beoogde parkeergarage is anders dan die van de Binder. Uw zienswijze wordt op dit onderdeel dan ook niet gedeeld.*

Voorts is in de planregels geborgd dat de normen met betrekking tot de (hemel)waterberging uitgevoerd en in stand gehouden moeten worden. Deze regeling is opgenomen in art. 4.3.2.a.2. en luidt: 'aangetoond is dat binnen het plangebied waterberging wordt gerealiseerd met een bergingscapaciteit van 45 mm per m2 verharding. Onder verharding wordt zowel bebouwing als oppervlakteverhardingen verstaan.' Uw zienswijze over de omvang van deze bergingscapaciteit wordt gedeeld. De meest recente normen voor het verwerken van een regenbui zijn geregeld in een convenant 'klimaatadaptief bouwen'. Het convenant is vervolgens verder uitgewerkt in de lokale adaptatie strategie die voorschrijft dat een bui van 70 mm per m2 per uur op eigen terrein moet worden verwerkt. Het artikel 4.3.2.a.2. zal aangepast worden om aan deze nieuwe, hogere norm te voldoen.

Tot slot geeft u aan dat eventuele schade als gevolg van de bouw vergoed moet worden. De gemeente neemt hierover in de koopovereenkomst bepalingen op die de ontwikkelaar verplichten om voorafgaand aan de bouw door een professionele partij een bouwkundige vooropname conform de vastgestelde NIVRE - kwaliteitsnorm en KOMO - BRL 5024 uit te voeren van objecten binnen de door gemeente en ontwikkelaar vast te stellen risicocontour. De betrokkenen zullen medeondertekenen en ontvangen een exemplaar. Tevens is voorzien in een tussenopname en een eindopname na de bouw. Schade, die wordt toegebracht aan binnen de risicocontour gelegen kwetsbare objecten, wordt vermoed door of vanwege de ontwikkelaar te zijn veroorzaakt. De herstelkosten komen voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij deze aantoont dat de schade niet door of vanwege hem is veroorzaakt.

- *Ad 2.5. U stelt dat het appartementencomplex gevolgen heeft voor inkijk en privacy. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hebben vanzelfsprekend altijd gevolgen voor de omgeving. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is echter zo getekend dat de grootst mogelijke afstand tussen het te bouwen complex en de bestaande woningen, met behoud van de bestaande bomen, aangehouden wordt. In voorliggend plan betekent dat, dat ten minste 25 meter tussen bestaande voorgevels en*

het nieuw bouwvlak wordt aangehouden. Dat is een zeer ruime afstand dat vergelijkbaar is met een gemiddelde afstand tussen voorgevels van woningen in een straat met aan beide zijden woningen. De beoogde nieuwbouw staat ook aan de voorzijde van de woningen. Er ontstaat geen inkijk in de achterzijde van woningen en of achtertuinten. Van onevenredige aantasting van de privacy is dan ook geen sprake.

- *Ad 2.6. Mocht u van mening zijn schade te lijden door het bestemmingsplan staat het u vrij om in de toekomst een verzoek om een tegemoetkoning in de planschade in te dienen. De kans bestaat dat u geen tegemoetkoming krijgt, omdat geen sprake is van planologisch nadeel of het nadeel valt onder het zogenaamde normaal maatschappelijk risico.*
- *Ad 3. U stelt dat door het plaatsen van een appartementencomplex niet aangesloten wordt op de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de Binder als voorbeeld. Bovendien komen appartementencomplexen met een bouwhoogte van 11 meter vaker voor in Leersum. Zoals aangegeven bij de beantwoording van Ad. 2 en 2.1 wordt de bouwhoogte aangepast naar 3 bouwlagen met half verdiepte parkeergarage. Bijkomend gevolg hiervan is dat beter aangesloten wordt op de bebouwhoogte uit de omgeving die ook hoofdzakelijk uit 3 lagen bestaat.
Bovendien betreft de stelling over het parklandschap wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad. 2.3 over het beeldkwaliteitsplan en de wijziging naar en de aanduiding tuin.*

In al de door u aangedragen alternatieven gaat u uit van een woongebouw met veel minder volume (twee bouwlagen) dan het nu beoogde woongebouw. Dat betekent dat al uw alternatieven ook uitgaan van minder woningen dan de nu voorgestelde 20 woningen.. Gezien de grote behoefte aan woningen binnen de gemeente vinden wij dat niet wenselijk. Verder merken wij u op dat wij u als het gaat om het volume van het te realiseren gebouw tegemoet komen door uit te gaan een gebouw met een maximum bouwhoogte van 11 meter.

Conclusie

De zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- *De toegestane bouwhoogte op de verbeelding wijzigen we naar 11 meter.*
- *In artikel 4.2.2 onder d wijzigen we het aantal bouwlagen naar 3 bouwlagen.*
- *De gronden die een groene invulling moeten krijgen de aanduiding 'tuin' op de verbeelding en we nemen in artikel 4.1 onder b op dat hier alleen gebruik als tuin en daaraan ondergeschikt gebruik voor parkeren is toegestaan.*
- *Artikel 4.2.3 passen we aan en komt als volgt te luiden: Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.*
- *De regelingen in het bestemmingsplan (artikel 4.3.2.a.2. en 4.4.3) om voldoende waterbergingscapaciteit te garanderen op eigen terrein wordt aangepast in de zin dat het plangebied zodanig moet worden ingericht dat het een bui van 70 mm per uur zonder problemen kan verwerken.*

Zienswijze 2

De Oude Kolk 10

Aan de Gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Leersum, 4 april 2022

Geachte raad,

In Nieuwsblad De Kaap van 24 februari 2022 is het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan over het gebied De Kolk, dat u nu De Oude Kolk noemt, bekend gemaakt. Het heeft identificatienummer NL.IMRO.1581.LSMDeOudeKolk-ON01.

Inleiding

In dit schrijven maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

Mijn uitgangspunt is om op een constructieve wijze mijn zorgen te delen aangaande dit plan. Dat er woningen nodig zijn, is evident. Als Leersumse heb ik destijds ook de wens en gelukkig de gelegenheid gekregen om in Leersum te kunnen wonen. Zeker nu ik opgroeiende kinderen heb, kan ik mij geen fijnere woonplaats wensen dan Leersum.

Sinds 2008 is er op diverse momenten een plan van wisselende samenstelling gepresenteerd aan oa de omwonenden, inwoners en andere belangstellenden. Opvallend is dat zowel het aantal woningen als de vorm en bouwhoogte steeds varieerde.

In 2008 betrof dit 8 woningen, gebouwd langs de Dreef en Hoflaan. Van verdiept bouwen was geen sprake. In 2016 werden dit 12 woningen, waaronder appartementen. En tot mijn verbazing gaat het inmiddels om 20 woningen met een verdiepte parkeergarage.

Er is diverse malen tijdens georganiseerde bijeenkomsten en inloop een plan gepresenteerd waar ik ook mijn bezwaren en suggesties voor alternatieven heb neergelegd.

Helaas is daar in het meest recente plan niets van terug te zien met betrekking tot aantal en hoogte van de plannen.

Waar eerder een bouwhoogte van 12 meter maximaal werd genoemd in de kaders omtrent het plan, is dat inmiddels een potentiële hoogte van 14 meter (plus 10% overschrijding).

Mijn zienswijze:

1. Vitaliteit en leefbaarheid van het dorp
2. Dit plan schaadt de kwaliteit van de leefomgeving op diverse onderdelen:
 - a. aantal woningen en hoogte
 - b. licht en geluid
 - c. half verdiepte parkeergarage en overige parkeerplaatsen
 - d. waterberging
 - e. privacy inbreuk voor omwonenden
 - f. waarde omliggende woningen
3. De functie van deze plek verdwijnt: eerst kerk, kinderopvang (sociaal maatschappelijk) en vervolgens sociaal: corso, kermis, sportactiviteiten en speelplek voor kinderen.

Mijn zienswijze licht ik graag hieronder toe:

Ad 1. Vitaliteit en leefbaarheid

Dat er woningen gebouwd moeten worden in Leersum is evident. Echter, waarom op een relatief klein oppervlakte 20 woningen realiseren?

Verbinding in de vergrijzende gemeente is een belangrijk item in uw Toekomstvisie. Op welke wijze speelt u met dit plan hierop in? Hoe behouden we jongeren in Leersum, die starten op de woningmarkt? Hoe huisvesten we ouderen die weer een eengezinswoning achterlaten voor deze starters?

Hoe concretiseert u de evenwichtige verdeling van de bevolking in leeftijd, inkomen en opleiding?

Wat bedoelt u met 25% sociale woningen?

De huidige woningen zoals opgenomen in het plan zijn niet te betalen voor starters en mensen met een klein inkomen.

Tevens zal er in de toekomst een groot appel gelegd worden op de zorg voor ouderen door mantelzorgers. Hoe is dit te realiseren als de jongere generaties de gemeente moeten verlaten wegens tekort aan betaalbare woningen?

Dure woningen zijn er voldoende in de gemeente. Daarmee lossen we dit probleem niet op.

Ad 2. Kwaliteit van de leefomgeving

Aantal en hoogte

Bij de presentatie van het plan op woensdag 23 maart jl. werd voortdurend benadrukt dat het plan dient te passen in de 'parkachtige omgeving' van de Kolk en de Binder. Hoe men een flat van 4 verdiepingen associeert met een parkachtige omgeving ontgaat mij volkomen. Met een park associeer ik bomen, struiken, een wandelpad een vijver, bankjes om op uit te rusten. Maar toch geen gebouw van 14-15 meter hoogte?

En hoe vaststaand is het aantal van 20 woningen ten opzichte van de eerder gepresenteerde 12 woningen?

Tevens is zowel het aantal en de hoogte niet passend in de huidige woonwijk: eengezinswoningen van 8 meter hoog. Hier past geen flat dat nog eens 6 meter hierboven uit torent.

Mijns inziens is een vorm van 2 rijen eengezinswoningen meer passend dan het huidige plan. Of zoals in uw tekeningen geschetst in een U-vorm.

Ad 2.1. Een gebouw van deze hoogte heeft daarbij een nadelig effect op het rendement van bewoners met zonnepanelen. Het zorgt voor een toename van de reeds hoge energiekosten. Daarbij is minder daglicht van directe invloed op de stemming en het welzijn van bewoners van de omliggende woningen.

Mensen aan de Oude Kolk 1 t/m 7 hebben zitjes in hun voortuin aan de zuidkant. Ook hier wordt zon weggenomen met een dergelijk hoog gebouw.

Ook maak ik mij zorgen om de zogenaamde lichtvervuiling van de woningen. Niet alleen de woningen zelf maar ook de beoogde parkeergarage die wellicht voortdurend verlicht wordt of met storende reactieve sensoren. Ook voor nachtdieren heeft dit een nadelig effect.

Ik ben niet gerust op weerkaatsing van geluid en galmen hiervan. De overdekte plekken rondom de Binder zijn een plek voor jeugd. Het verbaal geluid dat zij produceren in de late avond en nacht wordt hierdoor versterkt.

Voorts vraag ik mij af of de geluidsnormen en het onderzoek hiernaar niet opnieuw moet worden bepaald. Eerder was er nog geen sprake van bouw van deze omvang en hoogte.

Ook naar aanleiding van bovenstaande adviseren we daarom om niet meer dan 2 verdiepingen hoog te bouwen.

Zorgen zijn er ook op het gebied van geluidsoverlast door warmtepompen en airco-systemen. In den lande zijn er al diverse voorbeelden van mensen die psychische hinder ervaren van monotone bromtonen. Dit geldt natuurlijk ook voor de nieuwe bewoners.

Hoe gaat nu dit geluid minimaliseren dan wel volledig voorkomen?

Ad 3. Parkeergarage en overige parkeerplaatsen

De parkeerdruk op deze omgeving is nu al erg groot wegens bewoners en activiteiten in de Binder. Met een half verdiepte parkeergarage verwacht ik onder andere problemen op het gebied van het water. En het verleggen van riool/grondwaterstromen.

Daarbij heeft het gevolgen voor het licht en het esthetische aanzicht van het gebouw.

Is het reëel om de parkeer auto-norm te hanteren met oog op de te verwachte prijzen die de woningen moeten kosten?

Ad 4. Waterberging

Het is nog steeds niet duidelijk wat bouwen in de grond op deze plaats (het heet niet voor niets De Kolk) voor gevolgen heeft. We zijn bezorgd over mogelijke wateroverlast bij onze woningen, ook over mogelijke wateroverlast tijdens de bouw.

Vooronderzoek bij de bouw van De Binder destijds wees uit dat het verdiept bouwen (zo'n 6 meter uitgraven) mogelijk was. In praktijk bleek echter dat er veel kostbare extra maatregelen genomen moesten worden die niet voorzien waren (heien van 383 palen alleen voor de sporthal en damwanden van 9,5 m diep in plaats van 7-8 meter) en die ook gevolgen hadden voor woningen van omwonenden. In diverse woningen zijn scheuren ontstaan, ook nog in nawerking na de bouw.

Hoe gaat u nu zorgen dat er nu geen schade ontstaat? En als deze wel ontstaat, hoe gaat u dan met de schade om? Wij verwachten in elk geval een nulmeting voor de bouw, en metingen tijdens en ruim na de bouw, en een niet-invasieve funderingsmethode. Als er schade ontstaat verwachten we dat deze volledig vergoed wordt.

In uw toelichting bij de paragraaf Water (4.3) geeft u aan dat een waterbergingscapaciteit dient te voldoen aan 45 mm per m² verharding en hieraan heeft u geen tijdsduur gekoppeld. Uw plan is gebaseerd op een beleidsplan uit 2015, ruim 7 jaar geleden met mogelijk nog oudere modellen. De Provincie Utrecht hanteert nu 60 mm per m²/uur.

Inmiddels is bekend dat door de klimaatverandering vaker extreme weersomstandigheden en meer wateroverlast kan voorkomen.

Ondanks dat na onderzoek nog steeds niet duidelijk is waar de nu al bestaande wateroverlast vandaan komt, concludeert u toch dat een half verdiepte parkeergarage en een bouwvlak van meer dan 500 m² mogelijk zijn. De onderbouwing hiervan is zwak, vooral ook omdat u ervaringen van de bouw van De Binder niet meeneemt en ook geen verklaring kunt vinden voor de al bestaande wateroverlast. Wij blijven ons zorgen maken over de mogelijke wateroverlast.

Ad 5. Privacy

Door de hoogte worden we als omwonenden geschaad in onze privacy. Door zo'n hoog flatgebouw te plaatsen creëert u inkijk in de omliggende woningen.

Tevens schaadt u de privacy door het bouwvlak zo dicht bij de andere woningen te plaatsen.

Ad 6. Prijs van omliggende woningen

Een hoog flatgebouw naast onze woningen, zoals u voorstelt, heeft grote gevolgen voor de verkoopbaarheid en waarde van omliggende woningen.

Ook de in deze brief genoemde onderdelen als bijvoorbeeld (zon)licht, geluid en privacy vermindering, zal de waarde van de huizen doen dalen.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben we bezwaar tegen het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan van De Kolk, door u nu benaamd als De Oude Kolk.

Hieronder dragen we een aantal alternatieven aan:

Alternatief 1.

Bouw twee rijen met sociale woningbouw en middeldure huurappartementen in een fifty/fifty verdeling. Zoals al aangegeven zijn op diverse andere plekken al veel dure koopwoningen gebouwd. Voor de doorstroming en wooncarrière binnen het dorp geeft dit alternatief reële kansen. We zien dan tekening 1 in het beeldkwaliteitsplan als een passend voorbeeld voor deze dorpse omgeving. Het zonlicht voor de omliggende huizen blijft zo behouden. De hoogte van dit alternatief is passend bij de omliggende woningen. We gaan daarbij uit van voldoende groenaanplant zodat het door u geroemde parklandschap behouden blijft.

Een eventuele parkeergarage wordt zodanig vormgegeven dat voor omwonenden geen licht- of geluidsoverlast en gezichtsvervuiling plaatsvindt door evt. halfverdiept aanzicht. Mogelijke wateroverlast blijft echter in alle alternatieven een punt van zorg.

Alternatief 2.

Maak een hofjesplan met sociale huur en middeldure huurappartementen met niet meer dan twee woonlagen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een begane grond met de middeldure huurappartementen en een klein tuintje, terwijl op de verdieping sociale huur gesitueerd is. Een hofje draagt bij aan verbinding tussen bewoners: iets waarvan u in uw Toekomstvisie aangeeft dit heel belangrijk te vinden. U steunt in deze visie plannen in de dorpen die de dorpen sterker maken en zorgen voor verbinding tussen de inwoners. Met de fysieke ruimte die er op deze plaats is, is realisatie daarvan mogelijk.

Een dergelijk alternatief kan ook bijdragen aan een goede leefomgevingskwaliteit waarvan u in de Structuurvisie van 2010 al aangaf dit te willen realiseren.

Zie verder 2^e alinea onder alternatief 1.

Tot slot wil ik benadrukken dat we als bewoners constructief willen meedenken met dit plan. Dit om betaalbare woningen voor starters en minder draagkrachtigen te realiseren. Zodat ons woongenot kan voortbestaan en voor nieuwe bewoners te creëren.

Hierbij hoop ik dat u afziet van het huidige ontwerp bestemmingsplan en een nieuw plan in samenspraak met omwonenden en andere betrokkenen te onderzoeken.

In afwachting van een reactie op bovengenoemde punten verblijf ik.

Met vriendelijke groet,

Ons antwoord

- Ad 1. U stelling dat enkel dure woningen worden gerealiseerd en daarmee niet wordt voorzien in woningen voor ouderen en jongeren wordt niet gedeeld. Het voorgeschreven programma voor de locatie is 5 sociale woningen, 9 middeldure woningen en 6 vrijesectorwoningen, dit is ook vastgesteld door de raad op 23 januari 2020 (Raadsvoorstel 2019-192). Een deel van de woningen zitten in het sociale segment. Ook is de gemeente druk bezig om meer woningen in een betaalbaar segment te realiseren, op de Pomplaan worden bijvoorbeeld alle woningen in het sociale segment gerealiseerd.
- Ad 2. en 2.1 Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2. en 2.1 en 2.2 in de voorgaande zienswijze.
- Ad 3. Voor de beantwoording van uw zienswijze over de effecten van de parkeergarage wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.3 in de voorgaande zienswijze.
Uw vraag of het hanteren van de parkeernorm reëel is gezien de prijs van de woningen. De parkeernorm is een norm die in heel Utrechtse Heuvelrug gehanteerd wordt. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de norm de realisatie van de beoogde woningen niet mogelijk maakt. In het parkeerbeleid van de gemeente wordt in de parkeernorm onderscheid gemaakt naar segment waarin de woning wordt gerealiseerd. Voor vrijesectorwoningen is de parkeernorm hoger dan voor sociale huurwoningen. Dit verzekert dat de norm passend is bij het type woning dat wordt gerealiseerd.
- Ad 4. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.4 in de voorgaande zienswijze.
- Ad 5. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.5 in de voorgaande zienswijze.
- Ad 6. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.6 in de voorgaande zienswijze.

In uw zienswijze stelt u een aantal alternatieve inrichtingen voor op de planlocatie. Deze zijn gelijk aan de alternatieven beschreven in de voorgaande zienswijze. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt hiervoor eveneens verwezen naar de beantwoording in de voorgaande zienswijze.

Conclusie

De zienswijze wordt op onderdelen gedeeld gelijk als in de voorgaande zienswijze. Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt dan ook verwezen naar de conclusie opgenomen in de beantwoording bij de voorgaande zienswijze.

Zienswijze 3

Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum



Vereniging voor Dorp en Natuur
Amerongen-Leersum
Aangesloten bij de Federatie Groene Heuvelrug (FGH)

Nieuwe Steeg 79 3956 RB Leersum
secretaris@dorpennatuur.nl
IBAN: NL 91 RBRB 0709 9455 66

tel: 06 20543541
www.dorpennatuur.nl
KvK. 40479275

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940AE Doorn

Leersum, 6-4-2022
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan De Oude Kolk, Leersum en het bijbehorende
Beeldkwaliteitsplan
Kopie aan: de Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug

Geacht College,

Hierbij ontvangt u de reactie van de Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen - Leersum op het Ontwerpbestemmingsplan De Oude Kolk en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan. Onze Vereniging bestaat sinds 1966 en is met 1000 leden, waarvan 20% actief als vrijwilliger, diepgeworteld in beide dorpen.

Ad 1. Een eerste commentaar betreft de procedure.

De inspraak van de omwonenden is beperkt gebleven tot het invullen van een enquête over de wateroverlast en een bijeenkomst op 18 februari 2020. Uit uw brief aan omwonenden van augustus 2020 blijkt dat in die bijeenkomst vooral de zorgen over de riolering aan de orde zijn geweest. Tot slot is er op 23 maart 2022 een informatieavond geweest. In die bijeenkomst heeft u met name over uw voorkeursalternatief (4 woonlagen plus half verdiepte parkeergarage) gesproken, zonder in te gaan op alternatieve modellen die volgens omwonenden een betere inpassing op de plek zouden bieden. Wij beoordelen deze wijze van informeren en afstemmen met omwonenden als volstrekt onvoldoende en in strijd met hetgeen de nieuwe omgevingswet voorschrijft. Ook moet ons van het hart dat we de termijn van twee weken voor het indienen van een zienswijze ongemakkelijk kort vinden.

Ad 2. Dan de inhoud van het plan.

Het bestemmingsplan beoogt op het plangebied de bouw mogelijk te maken van maximaal 20 woningen met een bouwhoogte tot 4 bouwlagen exclusief een half verdiepte parkeergarage. De noodzaak om zo hoog te bouwen is niet onderbouwd in een toelichting op de wijziging van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat een appartementencomplex van 4,5 verdiepingen niet past in het straatbeeld van deze woonwijk die bestaat uit laagbouw/rijtjeswoningen.

In het Beeldkwaliteitsplan dat in opdracht van u is opgesteld door onderzoeksbureau Kien, worden verschillende bebouwingsmogelijkheden onderzocht met een aantal modellen. Als uitkomst ziet Kien alleen de modellen met vier en vijf bouwlagen (appartementen) als passend. De onderbouwing daarvan vinden wij onvoldoende, zo niet tendentieus. Onnavolgbaar is de redenering dat "...de keuze voornamelijk te maken heeft met de beleving van de appartementen vanuit de omliggende rijwoningen en het idee dat het appartementengebouw deel uitmaken van het parkgebied met grote vrijstaande gebouwen." Bedenklijk is het gegeven dat alle modellen van Kien bij voorbaat uitgaan van bebouwing met 20 appartementen. Wij vinden dat een zeer beperkt uitgangspunt voor de ruimtelijke mogelijkheden. Het onderzoeksbureau had een ruimere opdracht behoren te krijgen, waarin ook de mogelijkheden van rijtjeswoningen (meer sociale woningbouw en starterswoningen) worden bekeken. Alternatieven in die richting zouden alsnog moeten worden onderzocht en deze kunnen zonder twijfel op meer draagvlak bij omwonenden rekenen. Tot slot wijzen wij nog op een wat langer lopende discussie rond de dringende behoefte aan een gezondheidscentrum in Leersum. Gezien de centrale ligging tegenover sport- en cultuurcentrum de Binder zou De Oude Kolk ook hiervoor een zeer geschikte locatie zijn. Wij verzoeken u deze optie mee te nemen in het onderzoek naar de bouwbestemming van het terrein.

Conclusies en advies

- Wij maken bezwaar tegen de gevolgde procedure en verwachten dat er beter met direct betrokkenen wordt overlegd, zoals de nieuwe omgevingswet voorschrijft.
- Wij maken bezwaar tegen de plannen in het ontwerpbestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan voor de bouw van een appartementengebouw van 4 woonlagen en een half verdiepte parkeergarage.
- Wij vinden dat rijwoningen beter in het straatbeeld van de woonwijk passen en vragen u die optie nader te onderzoeken.
- Wij verzoeken u in het nadere onderzoek naar de bouwbestemming van dit terrein ook de mogelijkheid van een gezondheidscentrum mee te nemen, al dan niet in combinatie met woningbouw.

Namens de Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen – Leersum

Ons antwoord

- *Ad 1. De inspraak ten aanzien van de beoogde planontwikkeling heeft plaatsgevonden door een overleg op 18 februari 2020. Tijdens dit overleg is met name wateroverlast als knelpunt voor het plan benoemd. Naar aanleiding daarvan is een onderzoek uitgevoerd door TAUW, toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Onderdeel van dit onderzoek was een enquête die door veel omwonenden is ingevuld. De resultaten van het onderzoek en de enquête zijn in de coronaperiode op 25 mei 2021 schriftelijk gedeeld met alle omwonenden en gepubliceerd op de gemeentelijke website. Daarna is door een aantal omwonenden een brief gestuurd met aanvullende opmerkingen op de planontwikkeling. Ook deze brief is schriftelijk beantwoord op 6 oktober 2021 met een gemeentelijke reactie aan alle omwonenden.
In voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is nog een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de gemaakte stedenbouwkundige keuzes extra uit te leggen en ook gelijk welstandscriteria voor de ontwikkeling te formuleren. Het beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De ter inzageperiode is conform de wettelijke termijnen verlopen gelijk aan alle andere bestemmingsplannen die vastgesteld worden in de gemeente. Direct omwonenden zijn per brief (d.d. 23 februari 2022) geïnformeerd over de aanvang van de ter inzageperiode. In de plaatselijke krant en in het gemeentenieuws heeft ieder ander belanghebbende zich kunnen informeren over de ter inzageperiode. Gedurende de ter inzagelegging is bovendien nog een informatieavond georganiseerd om eventuele vragen over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan te kunnen beantwoorden.
Uw stelling dat volstrekt onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden wordt dan ook niet gedeeld. Voorts is de termijn voor het indienen van zienswijzen 6 weken geweest, geheel volgens de wettelijke regelgeving en niet 2 weken zoals u aangeeft.*
- *Ad 2. U stelt dat de stedenbouwkundige onderbouw, onder andere de gekozen bouwhoogte, van het plan onvoldoende, zo niet tendentius is. De opdracht die meegegeven zou zijn aan bureau Kien is te beperkend geweest en de opdracht zou niet enkel van 20 appartementen moeten uitgaan. De opdracht die meegegeven is volgt het raadsbesluit vastgesteld door de raad op 23 januari 2020 (Raadsvoorstel 2019-192). Het programma daarin gaat uit van 20 woningen. De opdrachtvertrekking is dus juist zorgvuldig op eerdere besluiten afgestemd. Daarnaast stelt u dat ook sociale woningbouw en starters bekeken had moeten worden. Het voorgeschreven programma is 5 sociale woningen, 9 middeldure woningen en 6 vrijesectorwoningen in het raadsbesluit. Juist om te voorzien in diversiteit in woningaanbod.
Uw stelling dat de opdracht en de stedenbouwkundige onderbouw, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan, te beperkend is geweest, wordt dan ook niet gedeeld.*

Daarnaast is, zoals toegelicht in de beantwoording van zienswijze 1 onder ad 2.1, besloten om de bouwhoogte aan te passen. Door deze beantwoording wordt ten dele tegemoetgekomen aan uw zienswijze dat de bouwhoogte verlaagd moet worden.

Tot slot verzoekt u om een gezondheidscentrum mee te nemen in het onderzoek naar de bouwbestemming. In het raadsbesluit, vastgesteld door de raad op 23 januari 2020 (Raadsvoorstel 2019-192), is aangegeven wat het gewenste programma is voor de locatie. Op basis van dat besluit is het plan verder uitgewerkt. Een gezondheidscentrum maakt geen onderdeel uit van dat besluit. Verkennende gesprekken met zorgaanbieders in Leersum hebben uitgewezen dat het door hen gewenste en benodigde aantal m² meters op deze locatie niet te combineren valt met de uitvoering van het bovengenoemd raadsbesluit en ten koste zou gaan van het aantal woningen wat op de locatie gerealiseerd kan worden. Dat achten wij gezien de grote behoefte aan woningen binnen de gemeente niet wenselijk.

Conclusie

*De zienswijze wordt op onderdelen gedeeld gelijk als beschreven bij de beantwoording van zienswijze 1.
Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt dan ook verwezen naar de conclusie opgenomen in de
beantwoording bij zienswijze 1.*

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan “De Oude Kolk Leersum” en beeldkwaliteitsplan

06-04-2022

Beste,

Na het lezen van het ontwerpbestemmingsplan “De Oude Kolk Leersum” en beeldkwaliteitsplan van de voorgestelde ontwikkeling, hebben wij de volgende punten die we onder uw aandacht willen brengen:

- Toegestane bouwhoogte verlagen
- Parkeerplekken inruilen voor elektrische deelauto's
- Natuurinclusief bouwen en rol van gemeente

Ad 1. Toegestane bouwhoogte verlagen

In het bestemmingsplan is nu een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Dit is exclusief een halfverdiepte parkeergarage. Met 4,5 verdiepingen zal het gebouw verreweg de hoogste zijn in de hele buurt en uit te toon vallen met de huidige woningen in de buurt. Dit zijn namelijk vooral woningen met 2 verdiepingen plus een schuine kap. Een maximale bouwhoogte van 3,5 verdieping zal beter in het huidige straatbeeld passen.

Omdat een dergelijk gebouw een grote impact heeft op het straatbeeld in de wijk, lijkt het ons raadzaam om in elk geval een zichtlijnen-onderzoek uit te laten voeren. Op deze manier wordt het ook duidelijker voor omwonenden wat de impact van de verschillende bouwhoogtes is. De 2D-“modellen” in het beeldkwaliteitsplan geven dit onvoldoende weer, waardoor omwonenden zich geen goed beeld kunnen vormen van de uiteindelijke impact. Een dergelijk zichtlijnen-onderzoek en het weergeven van het resulterende 3D model kunnen dit gemakkelijk verhelpen.

Ad 2. Parkeerplekken inruilen voor elektrische deelauto's

In het beeldkwaliteitsplan is te zien dat een groot deel van de kavel wordt opgeslokt door parkeerplaatsen (dit zelfs ondanks de halfverdiepte parkeergarage). Dit vloeit voort uit de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan. Deze komen uit het GVVP dat in 2010 is vastgesteld. Ondertussen zijn we 12 jaar verder, is iedereen zich bewust van de klimaatcrisis waar we inzitten en de noodzaak om energie te besparen en te verduurzamen. Een dergelijke parkeernorm is dus niet meer van deze tijd, waar autobezit juist ontmoedigd moet worden.

Omdat bewoners van Leersum wel enigszins afhankelijk zijn van de auto met het oog op bereikbaarheid van voorzieningen, zouden wij het volgende alternatief willen voorstellen: elektrische deelauto's plaatsen. Dit zou een ideale oplossing zijn met het oog op verduurzaming van de gemeente, er blijft meer ruimte over voor groen in de wijk en de gehele wijk zou hier gebaat bij zijn. Heel Leersum zou hierbij gebaat zijn, want er is nog geen voorziening voor (elektrische) deelauto's in het dorp.

Ad 3. Natuurinclusief bouwen en rol van gemeente

Een project als dit biedt ook kansen om natuur en biodiversiteit beter te verankeren binnen het dorp. Het is heel mooi dat er rekening is gehouden met de vleermuizen in het huidige plan. Nog mooier zou het zijn als er ook bij de bouw van het gebouw zelf natuurinclusief wordt gedacht; bijvoorbeeld door het inmettelen van nestkasten voor gierzwaluw of het inbouwen van voldoende overstek om

vleermuizen beschutting te kunnen bieden. Is natuurinclusief bouwen al de standaard binnen de gemeente en kan dit voldoende afgedwongen worden bij de projectontwikkelaar? Uit het ontwerpbestemmingsplan kwam dit nog onvoldoende naar voren.

Meer informatie en voorbeelden zijn te vinden via <https://www.bouwnatuurinclusief.nl/>, hier is ook informatie te vinden toegespitst op de rol die gemeente hierin heeft.

We zien graag dat bovengenoemde punten meegenomen worden in een aangepast besluit.

Met vriendelijke groet,

Ons antwoord

- *Ad 1. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2. en 2.1 bij zienswijze 1. Hierin wordt uw zienswijze vanuit het oogpunt van bezonning gedeeld en dit leidt tot een lagere bouwhoogte. Tevens is er vanuit het oogpunt van de inpassing van het gebouw in de omgeving gekozen om de bouwhoogte te verlagen. De daarvoor uitgevoerde bezonningsstudie geeft ook een door u gevraagde zichtlijnenstudie van het gebouw in zijn omgeving.*
- *Ad 2. In uw zienswijze verwijst u naar het GVVP. U stelt terecht dat die niet meer actueel is. Daarom is door de gemeente de Parkeerbeleidsnota van 2021, de opvolger van het GVVP, vastgesteld. In de planregels wordt als toetsingskader voor de parkeernormen naar dit actuele beleid verwezen.*

Verduurzaming door middel van elektrische deelauto's is een goed initiatief maar dient onzes inziens niet op privéterrein behorende bij een appartementencomplex gerealiseerd te worden, maar in de openbare ruimte, zodat eenieder hiervan gebruik kan maken.

- *Ad 3. U verzoekt om in het plan natuurinclusief bouwen op te nemen. De projectontwikkelaar gaat over de daadwerkelijke constructie van het te bouwen appartementencomplex. De gemeente draagt duurzaamheid uiteraard een warm hart toe maar kan natuurinclusief bouwen niet afdwingen. De woningen zullen in ieder geval niet aangesloten worden op aardgas en zullen moeten voldoen aan de meest recente BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen).*

Conclusie

- *De zienswijze wordt op onderdelen gedeeld gelijk als beschreven bij de beantwoording van zienswijze 1. Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt dan ook verwezen naar de conclusie opgenomen in de beantwoording bij zienswijze 1.*

Utrechtse Heuvelrug

Reactieformulier bestemmingsplan, beheersverordening

Datum 06-04-2022 20:27:56

Algemene informatie	
Vraagt u aan via DigiD of eHerkenning?	DigiD
Uw gegevens	
Achternaam	
Tussenvoegsel(s)	
Voorletter(s)	
Straatnaam	De Oude Kolk
Huisnummer	16
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	3956TP
Woonplaats	Leersum
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Website	
Reageert u namens uzelf of namens iemand anders?	Namens mijzelf
Reageren op bestemmingsplan	
Wat is de naam van het plan waar u op wilt reageren?	Plan voor de oude Kolk

Uw reactie/zienswijze	Geachte Raad, Hierbij wil ik de zienswijze kenbaar maken voor de plannen aan de De Oude Kolk/ Dreef, vroeg ook wel 'De Kolk' genoemd. Onze zienswijze Door de op dit moment aangegeven hoogte (Ad 1.) vind ik dat dit niet in het beeld
-----------------------	---

Uw reactie/zienswijze	van de omgeving past. Het gaat hier in de omgeving alleen maar over traditionele woningen. En zal een gebouw van circa 14 meter hoog niet in dit straatbeeld passen. Daarbij komt de privacy (Ad 2.) van de omliggende woningen. De waarde van de woning rondom het terrein, als er een gebouw van 14 meter hoog voor uw huis staat doet dit wat met de waarde (Ad 3.) van uw woning. De overlast van bijvoorbeeld licht en geluid door bijvoorbeeld; het in- en uitrijden van auto's uit de parkeergarage. Licht en geluid van de bovenste woningen wat rechtstreeks richting onze woning gaat (Ad 4.). Wij zouden graag meedenken in deze plannen, dit om te kijken of wij samen iets kunnen ontwikkelen wat beter in deze wijk past. Bijvoorbeeld om te kijken naar een plan voor de starters uit Leersum zelf. Hier is op dit moment niks voor in Leersum. Ik vind dat hier eerst naar gekeken moet worden, Mooi voorbeeld hiervan is net gerealiseerd op de oude locatie van Hoogenraad aan de Rijksstraatweg 204 te Leersum. Ik hoop dat mijn zienswijze deels mee heeft kunnen onderbouwen. Ik ontvang graag een reactie. Mocht er bij de raad toelichting nodig zijn van mijn zienswijze sta ik hier zeker voor open. Met vriendelijke groet,
	U kunt er ook voor kiezen om uw inspraakreactie/zienswijze als bijlage in te dienen. Geef dan in het reactieveld hierboven aan: 'zie bijlage'.
Bijlage	

Ons antwoord

- *Ad 1. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2. en 2.1 bij zienswijze 1. Hierin wordt uw zienswijze vanuit het oogpunt van inpassing in de omgeving gedeeld en dit leidt tot een lagere bouwhoogte.*
- *Ad 2. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.5 van zienswijze 1.*
- *Ad 3. Mocht u van mening zijn schade te lijden door het bestemmingsplan staat het u vrij om in de toekomst een verzoek om een tegemoet in sin de planschade in te dienen.*
- *De auto's zullen rijden in een half verdiepte parkeergarage onder het pand, hetgeen tot gevolg heeft dat de lichten van de auto's niet naar buiten zullen schijnen zolang zij zich in de garage bevinden. De uitrit van het terrein is aangesloten op de Dreef ter hoogte van de Weidelaan waardoor er geen directe lichtinval is binnen de huizen als gevolg van auto's die het terrein verlaten. In de parkeergarage zal enige vorm van verlichting aanwezig moeten zijn, hetzelfde geldt voor het aangezicht op de parkeergarage. Uw zienswijze wordt op dit onderdeel dan ook niet gedeeld.*

Conclusie

- *De zienswijze wordt op onderdelen gedeeld gelijk als beschreven bij de beantwoording van zienswijze 1. Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt dan ook verwezen naar de conclusie opgenomen in de beantwoording bij zienswijze 1.*

Utrechtse Heuvelrug

Reactieformulier bestemmingsplan, beheersverordening

Datum 27-02-2022 20:49:53

Algemene informatie	
Vraagt u aan via DigiD of eHerkenning?	DigiD
Uw gegevens	
Achternaam	
Tussenvoegsel(s)	
Voorletter(s)	
Straatnaam	Dreef
Huisnummer	110
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	3956EW
Woonplaats	Leersum
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Website	
Reageert u namens uzelf of namens iemand anders?	Namens mijzelf
Reageren op bestemmingsplan	
Wat is de naam van het plan waar u op wilt reageren?	Bestemmingsplan "de oude kolk" Leersum

Uw reactie/zienswijze	2 dingen vallen mij op: Ad 1. Er wordt zonder blikken of blozen besloten om de maximale bouwhoogte i.v.m. de parkeergarage te overschrijden met "enkele meters". We hebben het over het "dorp" Leersum. Hoogbouw midden in een woonwijk? Serieus? Dit is werkelijk niet te bevatten hoe de gemeente omgaat met de huidige
-----------------------	--

Uw reactie/zienswijze	bewoners. Ad 2. Het terrein bevat een "kolk". Uit onderzoek blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de waterstand of wat dan ook. Men heeft zeker niet geleerd bij de bouw van "de Binder" Wij inwoners weten wel beter, is de gemeente straks ook thuis als onze kruipruimtes onder water staan? Waarschijnlijk niet.
	U kunt er ook voor kiezen om uw inspraakreactie/zienswijze als bijlage in te dienen. Geef dan in het reactieveld hierboven aan: 'zie bijlage'.
Bijlage	

Ons antwoord

- Ad 1. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2. en 2.1 bij zienswijze 1. Hierin wordt uw zienswijze vanuit het oogpunt van bezonning gedeeld en dit leidt tot een lagere bouwhoogte.
- Ad 2. Voor de beantwoording van uw zienswijze over de effecten van de parkeergarage wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.3 in zienswijze 1.

Conclusie

- De zienswijze wordt op onderdelen gedeeld gelijk als beschreven bij de beantwoording van zienswijze 1. Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt dan ook verwezen naar de conclusie opgenomen in de beantwoording bij zienswijze 1.



Zienswijze 7

ARAG SE Nederland

ARAG namens De Oude Kolk 2

Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

Postbus 230 3830

AE Leusden

Kastanjelaan 2

3833 AN Leusden

T (033) 4342342

F (033) 4342300

www.arag.nl

Datum	4 april 2022	Behandeld door	
Ons kenmerk	00452225	Telefoonnummer	(033) 434 25 89
Uw kenmerk	NL.IMRO.1581.LSMDeOude Kolk-ON01	Faxnummer	(033) 434 23 00
	Zienswijze		
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan "De Oude Kolk Leersum"	E-mail	

Geachte Raad,

Namens cliënten, wonende aan De Oude Kolk 2, 3956 TP te Leersum, breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan De Oude Kolk Leersum dat tot en met 7 april 2022 ter inzage ligt. De publicatie van het ontwerpplan voeg ik als bijlage I bij.

De feitelijke situatie

Cliënten zijn al langere tijd eigenaar van en ook woonachtig op het adres de Oude Kolk 2 te Leersum. Op de luchtfoto hieronder in afbeelding 1 heb ik het adres van cliënten laten aanwijzen met de aanduiding. Het plangebied van het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan is met rood omcirkeld. Ten oosten van het plangebied ligt multifunctioneel centrum De Binder. Deze is ook recent tot ontwikkeling gekomen, waarover later meer.



ARAG SE Nederland statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland) KvK 55794173 · IBAN NL38 RABO 0385 2844 38 · BTW NL851862731B01

Afbeelding 1: luchtfoto met aantekeningen

Om de situatie beeldend te maken ziet u hieronder een afbeelding van Google Streetview. De woning van cliënten en diens burens is omcirkeld in het rood. U ziet daarbij het vrije grasveld dat cliënten nu tegenover zich hebben en het vrije uitzicht dat er daardoor ook is.



Afbeelding 2: streetview Google Maps

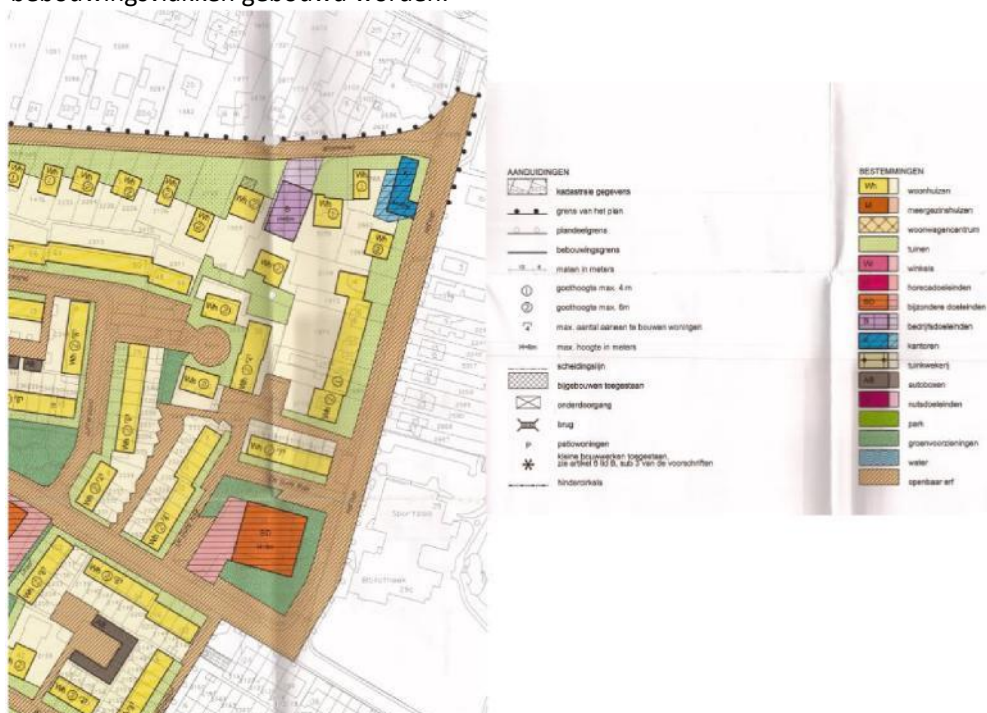
Op dit moment is het plangebied een grasveld. In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter voorzien in het bouwen van een twintigtal woningen in het plangebied. Deze mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Hieronder ziet u een uittreksel van het bestemmingsplan. Met de rode 2 is de woning van cliënten weergegeven. De aanduiding is geplaatst in het bouwvlak. Dit is ook de locatie waarop een aanduiding parkeergarage is opgenomen. Dat houdt in dat er een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd kan worden. In totaal mag de bouwhoogte tot wel 14 meter hoog worden volgens het ontwerpplan.



Afbeelding 3: luchtfoto met uittreksel bestemmingsplan.

Op dit moment rust op dit terrein nog het bestemmingsplan Leersum Zuid 2000, van 7 oktober 2003. Op afbeelding 3 hieronder ziet u dat het volgens dit bestemmingsplan mogelijk was om een combinatie van bijzondere doeleinden en bedrijfsdoeleinden te realiseren op de locatie. De maximale bouwhoogte is 8 meter.

Op deze bestemmingen mochten bedrijven tot de beperkte categorie 2 worden gevoerd op de bestemming bedrijfsdoeleinden. De bijzondere doeleindenbestemming staat voor culturele, educatieve, sociale, medische en/of maatschappelijke doeleinden. Daarbij mocht ook enkel in de bebouwingsvlakken gebouwd worden.



Afbeelding 4: bestemmingsplan Leersum Zuid 2000

Cliënten zijn bekend met dat er al enige tijd een voornemen is om de locatie te ontwikkelen met woningbouw. In bijlage II vindt u een raadsbesluit van 12 mei 2016 met aangehecht het ontwikkelkader voor de locatie De Kolk in Leersum. Daarin vinden we het volgende opgenomen:

In lijn met de op 17 december 2015 vastgestelde Nota scenario analyse grondexploitaties wordt voor de locatie De Kolk voorgesteld uit te gaan van het zogenaamde bouwenvelop scenario. Bij dit scenario worden de kaders in een globaal bestemmingsplan vastgesteld, en vervolgens wordt de locatie inclusief het gewijzigde bestemmingsplan (+ indien nodig aanvullende welstandscriteria) te koop aangeboden op basis van een tender.

Voor de Bouwenvelop worden de volgende kaders voorgesteld:

- Maximaal 12 woningen met een verdeling in prijssegmenten overeenkomstig de woonvisie;
- Maximale bouwhoogte 10 meter;

Zoals te zien is zijn de plannen voor de locatie door de jaren heen aanzienlijk toegenomen, hetgeen resulteert in de 20 woningen met een hoogte van 14 meter, waaronder een half verdiepte garage.

Cliënten hebben de ontwikkelingen gevolgd en hebben samen met andere omwonenden al zorgen geuit in een vroeg stadium over enkele aspecten van de ontwikkeling. Met name de watersituatie is een punt van enorme zorg geweest. Er is namelijk regelmatig sprake van wateroverlast in de directe omgeving. Deze lijkt ook toegenomen te zijn na de ontwikkeling van "De Binder".

Zienswijzen

Cliënten brengen de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren.

Ad 1. Onevenredige gevolgen voor omwonenden

Allereerst kunnen cliënten zich absoluut niet vinden in de bouwhoogte van de ontwikkeling en de korte afstand die aangehouden wordt tot de woning van cliënten. De afstand van de woning van cliënten tot het plangebied betreft 13 meter en tot het bouwvlak 22 meter. Het plangebied is daarbij gesitueerd op het zuiden, gezien vanaf de woning en voortuin van cliënten.

Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling een onevenredige inbreuk op de zonlichtinval, het uitzicht en de privacy van cliënten. Daarbij speelt de positie op het zuiden ook een belangrijke rol. Omdat hier gedurende de dag het zonlicht is, maken cliënten ook veel gebruik van de voortuin. Bovendien zorgt het zonlicht dat in de woning valt, zeker ook in de wintermaanden, voor een beter algemeen welzijn. Het vermindert ook de benodigde stookkosten. De temperatuur in huis neemt namelijk aanzienlijk toe op het moment dat de zon in de woning schijnt.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de positie van omwonenden eigenlijk enkel besproken als het gaat om de te vrezen wateroverlast. Nergens lijkt een impressie gemaakt te zijn om te bezien wat de gevolgen bijvoorbeeld zijn voor het uitzicht van de omwonenden. Daarnaast ontbreekt ook een zonnestudie. Zeker gelet op de korte positie en de ligging van het

plangebied is er wel degelijk aanleiding om dit goed in beeld te brengen alvorens de gemeenteraad een afweging kan maken.

Ad 2. Peilbegrip

In het bestemmingsplan is de volgende definitie voor het begrip peil opgenomen:

“2.8 het peil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.”

Aangezien de hoofdtoegang niet direct aan de weg zal grenzen hebben we hier te maken met een flexibel peilbegrip. Aangezien het terrein verhoogd kan worden, lopen cliënten daarmee het risico dat bouwwerken daardoor ten opzichte van hun woning nog hoger komen te liggen. Daarom is het belangrijk om een vast peil aan te nemen.

Ad 3. Ontwikkeling niet passend in de omgeving

De ontwikkeling is ook niet passend in de omgeving. Zoals u op de bovenstaande plankaart kan zien zijn er in de omgeving veel woningen aanwezig. Deze hebben op de plankaart een nummer 2 gekregen. Op de legenda is te zien dat de goothoogte daar 6 meter betreft. De dakhelling moet volgens de planregels tussen de 25 en 60 graden bedragen. De woningen bestaan daardoor voornamelijk uit 2 of 3 bouwlagen, met een hoogte van rond de 9 meter. Daarover schrijft de toelichting van het bestemmingsplan ook:

“De woningen direct rondom het plangebied hebben twee lagen met kap, daaromheen komt ook bebouwing in één laag met een kap voor. De woningen zijn uit verschillende perioden, variërend van de vijftiger tot de tachtiger jaren van de vorige eeuw”

Bij het ontwikkelen van het multifunctionele centrum De Binder is ook rekening gehouden met het luchtige karakter van de omgeving. Dit centrum is enigszins verdiept aangelegd om de bouwhoogte te beperken én waar De Binder een hoog accent heeft gekregen is er sprake van een uitvoering in glas. Er is hier ook enkel sprake van één accent en de rest van De Binder sluit qua bouwhoogte aan bij de omliggende woningen.

Gelet hierop zal de bouwhoogte van 14 meter ook een aantasting zijn van het straatbeeld en de omgeving.

Ad 4. Behoeft en beleid

De inbreuk op het woon- en leefklimaat van cliënten en de inbreuk op het aanzicht van de omgeving is ook een onnodige. Daarvoor zijn verschillende redenen aan te voeren. Als eerste op dit gebied kan gedacht worden aan het bijstellen van de ambities die binnen het plangebied verwezenlijkt worden.

In de toelichting van het bestemmingsplan vinden we de volgende passage:

“In het bestemmingsplan worden 20 woningen mogelijk gemaakt in 3 à 4 bouwlagen met de volgende onderverdeling:

- 5 sociale woningen;
- 9 middelduur;
- 6 vrije sector.

In de toelichting wordt verder beschreven dat er in het verleden een minder ambitieus woningbouwplan voor ogen was, maar dat deze inmiddels vanwege ontwikkelingen bijgesteld is. Feit blijft echter dat in een eerder stadium duidelijk gekozen is voor een beperktere agenda (12 woningen) met ook een beperktere bouwhoogte (10 meter). Een plan dat beter passend was in de omgeving.

Vanwege toegenomen woonbehoefte zou het plan zijn bijgesteld. Eerder is deze locatie niet ontwikkeld omdat er een conflict was met de ontwikkelaar. Daardoor lijken cliënten nu geconfronteerd te worden met een zeer nadelige ontwikkeling, omdat de plannen niet eerder zijn gerealiseerd. Een opmerkelijke situatie.

In de actualisatie van de woonvisie in 2018 is nog aangegeven dat het goed ging met de woningbouwambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Woningbouwplannen zijn goed gerealiseerd en in veel opzichten lag de gemeente zelfs voor op schema. Hoe dit te rijmen valt met de aangepaste, sterkere ambities voor het huidige plangebied is dan ook een raadsel.

Ten slotte had ook voor een andere verdeling gekozen kunnen worden van de verschillende type woningen. De behoefte aan vrijesectorwoningen lijkt niet aanwezig te zijn. In het beeldkwaliteitsplan wordt ook een andere verdeling gemaakt:

De 20 appartementen zijn onderverdeeld in verschillende categorieën: 6 sociaal, 12 middelduur en 2 duur. Een beperking op de tamelijk vrije bouw mogelijkheden wordt gevormd door de aanwezigheid van een niet te verplaatsen hoofdriool en de te handhaven bomen.

Door de ambities op dit vlak bij te stellen zou er minder ruimte ingenomen hoeven te worden, hetgeen zijn effect kan hebben op bijvoorbeeld de bouwhoogte en de positionering.

Cliënten bestrijden dan ook dat de toename van het aantal woningen passend is in het beleid van de gemeente. Ook in het welstandsbeleid wordt gewezen op een samenhang tussen de bebouwing in een omgeving. Deze is er echter gelet op de bouwhoogte en het type bebouwing niet.

Ad 5. Oplossingen in het plangebied

Voor zover er ondanks het bovenstaande vastgehouden zou worden aan het bouwen van 20 van dit type woningen op deze locatie dan laat het plangebied voldoende ruimte voor een andere invulling waarbij de belangen van omwonenden beter wordt gewaarborgd.

Er is veel ruimte in het plangebied, waardoor het bouwvlak vergroot zou kunnen worden. Dit zou de noodzaak weghalen om de hoogte in te bouwen. Door een evenredigere verspreiding van de woningen over het plangebied zou daardoor één of meerdere bouwlagen kunnen verdwijnen. Hetzelfde geldt voor de parkeergarage indien dit op maaiveldniveau plaats zou kunnen vinden.

Aan de zuidzijde van het plangebied is er nog een strook van 15-25 meter binnen het plangebied vrij, waar het plan naartoe verschoven kan worden. Dit zorgt voor een grotere

afstand tot de woningen van onder andere cliënten die een aanzienlijke zonlichtvermindering verwachten van het huidige plan. Vanaf de andere woningen gezien is dit plangebied op het noorden gericht en deze hebben dus niet dezelfde problemen.

Gelet op het bovenstaande zijn er dus invullingen te verzinnen van het plangebied waarbij een minder ambitieus woningbouwprogramma wordt nagestreefd of deze op een manier wordt vormgegeven waardoor er een gunstigere situatie voor de omliggende woningen ontstaan.

Ad 6. Andere bouwwerken

In de planregels is bepaald dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd moet worden. Daarnaast kunnen echter ook nog andere gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht. Daarover is bepaald dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden opgericht. Daarbij is niet bepaald dat dit bijvoorbeeld enkel in het achtererfgebied plaats mag vinden. Er is weliswaar een bepaling opgenomen die het bouwwerk afhankelijk maakt van de positie van de voorgevel, maar waar de voorgevel komt te liggen is niet direct bepaald.

Gelet hierop worden de mogelijkheden van (vergunningsvrije) bouwwerken aanzienlijk verruimd. Gelet op het feit dat hier geen sprake is van een klassieke rijwoningensituatie, maar van een appartementencomplex, lijkt ons de noodzaak voor aanvullende bijbehorende bouwwerken beperkt. Wij stellen dan ook dat de mogelijkheden hiertoe aanzienlijk beperkt moeten worden.

Ad 7. Water

In een vroeg stadium hebben omwonenden hun zorgen uitgesproken over de watersituatie in de omgeving en de gevolgen die de ontwikkelingen zullen hebben op het gebied van water. Zoals u terug kan zien in de gedane onderzoeken en de enquête is er sprake van wateroverlast in woningen, kruipruimtes en tuinen. Ook het openbare gebied heeft veelal te kampen met wateroverlast.

Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van de hoeveelheid verharding in het gebied. Ook zal de parkeergarage half verdiept aangelegd worden. Daardoor hebben cliënten ernstige twijfels bij de gevolgen van de ontwikkeling op dit punt.

In de onderzoeken die gedaan zijn is geen eenduidige conclusie naar voren gekomen met betrekking tot de oorzaak van deze problemen. Ook zijn deze problemen toegenomen na de bouw van de Binder. Cliënten vinden het dan ook uiterst onverstandig dat de ontwikkeling doorgang kan vinden, zonder dat er een eenduidige oorzaak op tafel ligt.

In het rapport van TAUW van 20 mei 2021 worden enkele adviezen aangedragen om de situatie van het water beter in beeld te brengen of negatieve gevolgen te beperken. Er is bijvoorbeeld geadviseerd om de peilbuizen langere tijd te monitoren. Onduidelijk is of dit ook is gebeurd.

Ook adviseert TAUW om infiltratieproeven te laten uitvoeren:

“Wel moet rekening gehouden worden met een mogelijk minder doorlatende bodem dan op basis van huidige gegevens verwacht wordt. De doorlatendheid van de bodem kan door middel van infiltratieproeven door de ontwikkelende partij worden vastgesteld, zodat in de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan hier rekening mee kan worden gehouden”

Hier spreekt de toelichting van het bestemmingsplan ook niet over. Hetzelfde geldt voor het advies om een kelder/bemalingsadvies te laten opstellen in het geval er ondergronds gebouwd wordt:

“In een kelder-/bemalingsadvies kan middels een grondwatermodel getoetst worden wat de te verwachten effecten van het realiseren van een kelder zijn.”

Ook geeft de toelichting van het bestemmingsplan dat ervoor is gekozen om niet ondergronds te laten bouwen vanwege de watersituatie. Echter waarom er een uitzondering gemaakt wordt voor de parkeergarage is onduidelijk.

Ad 8. Groen

In de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een breder parkgebied waardoor de groene uitstraling behouden moet blijven. Op basis daarvan is ook mede de positionering van het bouwvlak bepaald. Door deze vormgeving zouden de bestaande bomen namelijk behouden kunnen blijven.

Er is voor gekozen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin aanvullende welstandscriteria zouden worden gesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat echter abstracte omschrijvingen van het gebied en bepaalde uitgangspunten voor de ontwikkeling. Harde, concrete toetsingskaders lezen wij echter niet terug.

Er wordt op dit punt verwezen naar de parkachtige omgeving. Echter ligt deze omgeving vooral achter De Binder aan de oostzijde van het plangebied. Verder is de omgeving hier stedelijker en wordt het plangebied omringd door woningen. De noodzaak voor een parkachtige invulling is dus overdreven. Het is daarom goed mogelijk om enkele groene elementen op te offeren voor een lagere bouwhoogte of een verschuiving van het plangebied.

Indien er toch vastgehouden wordt aan een groene uitstraling dan kan dit op andere wijzen worden gerealiseerd dan enkel het behoud van de bestaande bomen. Indien dit een invulling krijgt dient het ook goed verankerd te worden in het bestemmingsplan door middel van bijvoorbeeld een groenplan.

Er zijn echter meerdere manieren om een groene uitstraling te geven aan de ontwikkeling. Bijvoorbeeld door het opstellen van een groenplan en deze via bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting aan de planregels te koppelen. Dit geeft meer houvast voor omwonenden dat er ook daadwerkelijk rekening gehouden wordt met de groene uitstraling. Echter zou het logisch zijn om bij het opstellen van dit plan inspraak te geven aan omwonenden.

Op dit moment lijkt het uitgangspunt ook te zijn dat enkel de bestaande bomen behouden blijven. Daarmee wordt geen extreem groene invulling gegeven, maar wordt enkel gezorgd voor het beperken van de schade die het toevoegen van een groot en hoog appartementencomplex al heeft op het plangebied, welke nu een grasveld is.

Ten slotte op dit punt is het ook de vraag of de bomen behouden kunnen blijven bij de voorziene invulling. Tussen de twee beuken aan de zuidzijde (De Dreef) van het plangebied

komt immers de ontsluiting van het plangebied met de bijbehorende verharding. Daardoor is het maar de vraag wat de overlevingskans van deze bomen is. In de Bomenverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug¹ wordt in artikel 1, sub d, gesproken over een bomen effect analyse:

“een standaard beoordeling van de gevolgen van voorgenomen bouw of aanleg voor een houtopstand, op basis van landelijke richtlijnen zoals die door de Bomenstichting en CROW, het onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer, zijn opgesteld;”

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geen blijk gegeven dat een dergelijke analyse plaats heeft gevonden en ook in de bijlagen is geen bomen effect analyse te vinden.

Ad 9. Verkeer/parkeren

Dat de ontwikkeling voor een toename aan verkeer en parkeren zorgt staat niet ter discussie. Door de toename van de hoeveelheid woningen zal de drukte in de omgeving aanzienlijk toenemen. Dit zou door het toestaan van minder woningen, zoals hierboven is aangegeven, ook beperkt kunnen worden.

Door het toestaan van minder woningen of andere type woningen, zal de parkeerbehoefte ook afnemen. Daardoor zal er minder noodzaak zijn voor het realiseren van een half verdiepte parkeergarage. Daarmee kan de bouwhoogte omlaag gebracht worden.

Hierbij is het ook de vraag in hoeverre rekening is gehouden met de parkeerbehoefte die bezoekers van de woningen met zich mee zullen brengen en of deze bezoekers ook toegang hebben tot de parkeergarage. Anders wordt deze behoefte immer afgewenteld op de omgeving.

Ad 10. Schade

Door de ontwikkeling zullen er mogelijk verschillende schadeposten ontstaan. Allereerst zal de ontwikkeling leiden tot planschade. Onduidelijk is of er op voorhand onderzocht is wat deze schadepost zal zijn en of de gemeente dit kan dragen. Er wordt in de toelichting ook aangegeven dat er op dit gebied geen sprake is van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Daarnaast is de ervaring bij cliënten dat bij het bouwen van de Binder er sprake was van trillingen in de woning en dat er nadien ook scheurvorming in de woning is geconstateerd. Cliënten vragen zich dan ook af of er afspraken gemaakt worden over het plaatsen van trillingsmeters en het uitvoeren van een opname aan de omliggende woningen.

Hetgeen verzocht wordt

Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan –conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

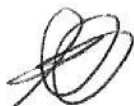
Wij verzoeken u om ons op de hoogte te brengen van het vervolg van de procedure, met name op het moment dat behandeling in de gemeenteraads- of commissievergaderingen plaats gaat

¹ <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2022-134181.html>

vinden. Daarbij verzoeken wij u om uiterlijk twee weken voor een dergelijke vergadering ons te informeren over het plaatsvinden hiervan.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final horizontal stroke.



Pagina 11 van 12
Onderwerp Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "De Oude Kolk"

Bijlage I: publicatie

Ontwerpbestemmingsplan “De Oude Kolk Leersum” en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug maken op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 25 februari 2022 gedurende zes weken (tot en met 7 april 2022) het ontwerpbestemmingsplan De Oude Kolk en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen ter inzage liggen (identificatienummer: NL.IMRO.1581.LSMDeOudeKolk-ON01). Hiernaast gaat een beeldkwaliteitsplan ter inzage met daarin eisen aan de beeldkwaliteit. Het is de bedoeling deze eisen door de raad als aanvullende welstandeisen te laten vaststellen.

Wat houdt dit bestemmingsplan in?

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt op het terrein, waar in het verleden een kerk heeft gestaan maar sinds geruime tijd als grasveld is ingericht, maximaal 20 woningen mogelijk te maken.

Wat houdt dit beeldkwaliteitsplan in?

In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen over de beeldkwaliteit van de ontwikkeling. Een deel van die eisen heeft betrekking op zaken die geregeld worden in het bestemmingsplan, zoals bouwhoogte en locatie van de bebouwing. Die eisen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De overige eisen, die onder meer gaan over materiaal- en kleurgebruik, kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het is de bedoeling om die eisen door de gemeenteraad te laten vaststellen als aanvullend welstandskader.

Hoe kunt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan inzien of raadplegen?

De plannen zijn binnen de genoemde termijn digitaal raadpleegbaar en beschikbaar via de website van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Ga naar www.heuvelrug.nl/terinzage. U kunt het plan ook inzien in het Publiekscentrum, Cultuurhuis Pléiade, Kerkplein 2 in Doorn en de bibliotheek in Leersum aan de Hoflaan 31 tijdens de openingsuren.

Hoe kunt u reageren?

Gedurende de inzagetermijn kan eenieder naar keuze via de website, schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan:

- Zienswijzen via de website kunnen worden ingediend met het onlineformulier. Ga naar www.heuvelrug.nl/terinzage;
- Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de gemeenteraad van de Utrechtse Heuvelrug, Postbus 200, 3940 AE Doorn;
- Indien u een mondelinge zienswijze wilt indienen verzoeken wij u vóór 31 maart 2022 contact op te nemen met de Judith Weber van het team Omgevingsontwikkeling van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, via 0343 56 56 00.

Vermeld bij uw zienswijze in het onderwerp: “Zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Oude Kolk”.

Vervolgtraject

Van eventuele zienswijzen zal een aparte nota worden gemaakt. De zienswijzen zullen aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd en vervolgens aan de gemeenteraad ter (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan worden aangeboden. Hiernaast wordt het beeldkwaliteitsplan door college ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden als aanvullend welstandskader.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug



Pagina

12 van 12

Onderwerp

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "De Oude Kolk"

Bijlage II: besluit woningbouwprogramma 2016

Behoort bij raadsvoorstel 2016-281, titel: Ontwikkelkader locatie De Kolk en MPG 1-12016.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2016
- Gemeentewet /Wet openbaarheid van bestuur

Gelet op het door de raad aangenomen amendement om de kaders voor de bouwvelop De Kolk te wijzigen;

BESLUIT

1. Het in bijlage I beschreven ontwikkelkader voor locatie de Kolk in Leersten vast te stellen, met dien verstande dat Het kader op bladzijde 1: (Voor de Bouwvelop worden de volgende kaders voorgesteld:
 - Maximaal 12 woningen met een verdeling in prijssegmenten overeenkomstig de woonvisie) wordt gewijzigd in:
"Voor de Bouwvelop worden de volgende kaders voorgesteld:
 - Maximaal 12 woningen met een verdeling in prijssegmenten 50% sociale huur en 50% midden (volgens de geldende definitie in de woonvisie)."
1. Het MPG 1-1-2016, welke als geheime bijlage II is bijgevoegd, vast te stellen;
2. De door het college op bijlage 2 MPG 1-1-2016 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, lid 3, Gemeentewet juncto artikel 10, lid 1, sub b., van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
3. De plankosten jaarlijks te dekken uit de algemene reserve, voor zover deze betrekking hebben op de verkoop van de objecten in het MPG aangeduid als Materiële Vaste Activa (MVA);
4. De meerjarenbegroting 2016 — 2019 conform bijlage ld stgesteld in de openbare vergadering van 12 mei 2016

Ontwikkeldkader locatie De Kolk Leersum



Datum 16 maart 2016
Afdeling Vastgoed, Grondzaken en
Projecten
Auteur B. van Gelder

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad de Nota scenario analyse grondexploitaties vastgesteld. In deze nota was de locatie De Kolk in Leersum niet betrokken in de scenario analyse omdat er over deze locatie nog overleg gevoerd werd met een ontwikkelaar vanwege een geschil heeft. Inmiddels heeft gemeente op basis van het met de ontwikkelaar gevoerd overleg geconcludeerd dat het niet lukt om tot overeenstemming te komen over ontwikkeling enerzijds en een schikking anderzijds. Dit betekent dat het reeds ingesteld hoger beroep wordt doorgezet en de locatie “de markt op gaat”.

In lijn met de op 17 december 2015 vastgestelde Nota scenario analyse grondexploitaties wordt voor de locatie De Kolk voorgesteld uit te gaan van het zogenaamde bouwenvelop scenario. Bij dit scenario worden de kaders in een globaal bestemmingsplan vastgesteld, en vervolgens wordt de locatie inclusief het gewijzigde bestemmingsplan (+ indien nodig aanvullende welstandscriteria) te koop aangeboden op basis van een tender.

Voor de Bouwenvelop worden de volgende kaders voorgesteld:

- Maximaal 12 woningen met een verdeling in prijssegmenten overeenkomstig de woonvisie;
- Maximale bouwhoogte 10 meter;

Dit voorgestelde kader is in lijn met het eerder door het college vastgestelde kader uit 2007

Ten aanzien van de aspecten duurzaamheid, milieu ambities, en collectief opdrachtgeverschap wordt voorgesteld aan te sluiten bij de uitgangspunten welke door de gemeenteraad op 17 december 2015 voor vijf bouwenvelopen van toepassing zijn verklaard:

- Bij de tender van de eerste bouwenvelop de financiële haalbaarheid te onderzoeken van “nul op de meter” als randvoorwaarde;
- De duurzaamheidsvisie en milieukwaliteitsprofielen (bovenwettelijke eisen) los te laten;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap niet specifiek voor te schrijven maar ook niet uit te sluiten

Op het moment dat de raad heeft besloten in te stemmen met het ontwikkelkader van locatie De Kolk ziet het verkoop- en ontwikkelproces voor de ‘bouwenvelop’ er op hoofdlijnen als volgt uit:

- de locatie zal op de markt gezet worden. Het College bepaalt de planning (in samenhang met andere op de markt te zetten locaties) en informeert de raad minimaal halfjaarlijks over de voortgang. Bij het tenderen van de bouwenvelop geeft de gemeente alle van toepassing zijnde ruimtelijk en programmatische eisen mee. Dat geldt dus ook voor de openbare ruimte.;
- Het (voor)ontwerpbestemmingsplannen, gebaseerd op het kader, wordt ter inzage gelegd door het college;
- het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad waarna de locatie in verkoop worden gebracht door middel van een tenderprocedure;
- vervolgens wordt de locatie verkocht, dient de gemeente (indien passend binnen bestemmingsplan en aanvullend welstandscriteria) de vergunning te verlenen, en wordt de inrichting van de openbare ruimte door de afdeling Buitenruimte getoetst.

Ons antwoord

- *Ad 1. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2, 2.1 en 2.5 bij zienswijze 1. De consequentie van het toelaten van woningbouw is dat het uitzicht verandert. Om de goede uitstraling van het pand te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Commissie ruimte en kwaliteit beoordeelt of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.=.*
- *Ad 2. In het huidige plan is het niet noodzakelijk om het terrein te verhogen, dit was alleen noodzakelijk geweest als het plangebied lager had gelegen dan de omliggende percelen. In casu is dit niet het geval.. In combinatie met de eerder benoemde verandering van 4 naar 3 woonlagen wordt ten dele tegemoetgekomen aan uw zorgen. Wij zien dan ook geen redenen om uit te gaan van een vast peil.*
- *Ad 3. Voor de beantwoording van uw zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder Ad 2 van zienswijze 1.*
- *Ad 4. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2. en 2.1 bij zienswijze 1. In de gemeente is behoefte aan veel verschillende type woningen. Alle ontwikkellocaties binnen de gemeente samen voldoen aan de eisen die het woningbouwbeleid stelt. In paragraaf 3.2.1 van de toelichting bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat tot 2040 er binnen de Utrechtse Heuvelrug 3725 woningen noodzakelijk zijn en ervoor maar 1138 woningen (peildatum 2018) plannen zijn. Inmiddels zijn er blijkens de woningbouwmonitor van de Provincie voor 2437 woningen plannen. Wat nog steeds een tekort van 838 woningen betekent.*
- *Ad 5. Voor de beantwoording van uw zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder Ad 1 van zienswijze 1. Verspreiding van de bebouwing over de locatie is ingewikkeld vanwege de aanwezigheid van een hoofdriool en de aanwezigheid van een aantal behoudenswaardige bomen. Een appartementencomplex met meerdere bouwlagen heeft daarbij het voordeel dat een groot deel van de locatie groen ingericht kan worden.*
- *Ad 6. Wij delen uw zienswijze op dit punt. De mogelijkheden voor bouwen van bijbehorende bouwwerken is te ruim geformuleerd. Voor dit plan van een gebouw in een parkachtige omgeving wordt dit echter onwenselijk geacht en daarom wordt dit onderdeel van het bestemmingsplan aangepast. Dit voorkomt dat er buiten het bouwvlak gebouwen worden opgericht. In het bestemmingsplan zullen de gronden om het bouwvlak een aanduiding 'tuin' krijgen, waarbinnen uitsluitend gebruik als tuin en daaraan ondergeschikt parkeren is toegestaan. Ook wordt in de bouwregels opgenomen dat bouw van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan.*
- *Ad 7. Betreffende de door u gestelde te verwachten wateroverlast verwijst de gemeente naar het door TAUW uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage toegevoegd is aan het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is om aan te nemen het grondwater tot wateroverlast zal leiden. Ook na de realisatie van half verdiept parkeren zal dat niet het geval zijn. Ten aanzien van hemelwater geeft het onderzoek van TAUW geen uitsluitsel of dat oorzaak kan zijn van hemelwater. Zoals ook bij de beantwoording van voorgaande zienswijzen is aangegeven is als gevolg van nieuw gemeentelijk beleid besloten om de borging ter verruimen dat er voldoende waterbergingscapaciteit geregeld wordt bij de nieuwbouw, zie art. 4.3.2.a.2. "aangetoond is dat binnen het plangebied waterberging wordt gerealiseerd met een bergingscapaciteit van statisch 45*

mm per m² verharding. Onder verharding wordt zowel bebouwing als oppervlakteverhardingen verstaan.”. Deze norm wordt verhoogd naar dynamisch 70 mm per m² binnen het plangebied.

- *Ad 8. Uw stelling dat de beoogde groene uitstraling op andere wijzen ingevuld kan worden wordt niet bestreden. Door het beeldkwaliteitsplan is onzes inziens echter juist goed inzicht gegeven wat de verschillende inrichtingen voor ruimtebeslag hebben. Er wordt in het beeldkwaliteitsplan gemotiveerd hoe gezien de omgeving rondom de Binder met het beoogde programma daarop aangesloten kan worden. In uw stellingname maakt u niet duidelijk waarom een andere groene invulling beter is dan de voorgestelde uitwerking op basis van het beeldkwaliteitsplan. Uw zienswijze wordt op dit punt dan ook niet gedeeld.*

U stelt tevens dat de uitwerking geborgd kan worden door een voorwaardelijke verplichting. Het is onzes inziens echter niet zinvol om een gedetailleerde groeninrichting middels een voorwaardelijke verplichting voor te schrijven. Zoals beschreven bij de beantwoording van Ad 6. van deze zienswijze zullen de gronden die groen ingericht moeten worden de aanduiding tuin krijgen . Met deze regeling wordt een groene inrichting afdoende geborgd.

Tot slot vraagt u zich af of de bomen aan de zuidzijde behouden kunnen blijven als gevolg van de nieuwe ontsluiting en of hiervoor een bomeneffectenanalyse nodig is. Er is als onderdeel van de voorbereiding van dit plan met de gemeentelijke beheerafdeling over de technische uitvoerbaarheid gesproken en de betrokken ecooloog over de ecologische impact. Tevens is naar aanleiding van deze zienswijze nogmaals bevestigd door de gemeentelijk verkeerskundige dat voor de ontsluiting de huidige doorgang tussen de bomen volstaat en slechts plaatselijk wellicht klein snoeiwerk nodig is. De bomen kunnen dus behouden blijven. Pas als bouwen of de aanleg van verharding betekent dat de halve kroonproject van een boom of meer verwijderd moet worden kroonprojectie van een boom, is het noodzakelijk om te kijken of de boom nog wel levensvatbaar is. Dit is hier niet het geval. Verder onderzoek door een boomdeskundige is dan ook niet noodzakelijk.

- *Ad 9. Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.3 in van zienswijze 1. De gehanteerde parkeernormen uit de Parkeerbeleidsnota voorzien in een aantal parkeerplaatsen per type woning, deze zijn inclusief bezoek. Een deel hiervan moet dus openbaar toegankelijk zijn hetgeen zal betekenen dat een deel in de half verdiepte parkeergarage zal komen te liggen welke niet openbaar toegankelijk zijn. Een ander deel zal op maaiveldhoogte komen te liggen welke openbaar toegankelijk zullen zijn.*
- *Ad 10. Mocht u van mening zijn schade te lijden door het bestemmingsplan staat het u vrij om in de toekomst een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade in te dienen.= Voor de beantwoording ten aanzien van bouwshade wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 2.4 in van zienswijze 1.*

Conclusie

- *De zienswijze wordt op onderdelen gedeeld gelijk als beschreven bij de beantwoording van zienswijze 1. Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt dan ook verwezen naar de conclusie opgenomen in de beantwoording bij zienswijze 1.*

4. Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

- De toegestane bouwhoogte op de verbeelding wijzigen we naar 11 meter.
- In artikel 4.2.2 onder d wijzigen we het aantal bouwlaag naar 3 bouwlagen.
- De gronden die een groene invulling moeten krijgen de aanduiding 'tuin' op de verbeelding en we nemen in artikel 4.1 onder b op dat hier alleen gebruik als tuin en daaraan ondergeschikt gebruik voor parkeren is toegestaan.
- Artikel 4.2.3 passen we aan en komt als volgt te luiden: Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat rondom het hoofdgebouw in de tuin allerlei gebouwtjes en overkappingen kunnen;
- De regelingen in het bestemmingsplan (artikel 4.3.2.a.2. en 4.4.3) om voldoende waterbergingscapaciteit te garanderen op eigen terrein wordt aangepast in de zin dat het plangebied zodanig moet worden ingericht dat het een bui van 70 mm per uur zonder problemen kan verwerken.

Ambtshalve wordt nog de volgende wijziging doorgevoerd:

- In artikel 10.1 schrappen we de verwijzing naar het GVVP en verwijzen we naar de nieuwe parkeerbeleidsnota.
- In artikel 4.2.1 onder a nemen we op dat het maximale aantal te realiseren woningen ook het minimale aantal betreft.
- Wij nemen de volgende definitie van "half verdiept" op in de begrippenlijst (artikel 1): 'Een bouwlaag, waarvan de vloer maximaal 2 meter onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het peil is gelegen.

Bijlage 1 – bezonningsstudie