



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

**Ontwerp-omgevingsvergunning
'Boerenbuurt – Roekenes Leersum'**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	<i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2	<i>Procedure</i>	3
1.3	<i>Leeswijzer</i>	4
1.4	<i>Anonimiseringsverplichting</i>	5
2.1	Reclamant 1	5
2.1.1	<i>Zienswijze</i>	5
2.1.2	<i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	6
2.1.3	<i>Conclusie</i>	6
2.2	Reclamant 2	7
2.2.1	<i>Zienswijze</i>	7
2.2.2	<i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	7
2.2.3	<i>Conclusie</i>	7
2.3	Reclamant 3	8
2.3.1	<i>Zienswijze</i>	8
2.3.2	<i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	8
2.3.3	<i>Conclusie</i>	9
3.	Nota van wijzigingen.....	9

1. Inleiding

Op de hoek van de Boerenbuurt – Roekenes te Leersum in de gemeente Utrechtse Heuvelrug bevindt zich een perceel met een agrarische bestemming. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied en kan niet meer doelmatig als agrarisch gebruikt worden. De locatie is opgenomen in de lijst met kansrijke inbreidingslocaties welke door de raad is vastgesteld op 8 oktober 2020. De locatie is aangeduid met een S (tot 10 woningen).

Het voornemen is om op deze locatie 6 woningen te realiseren in de vorm van 4 kwadrant woningen en 2 vrijstaande woningen. Het is volgens het geldende bestemmingsplan nu niet toegestaan om op deze locatie te wonen.

Om de realisatie van het project Boerenbuurt – Roekenes te Leersum planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De beslissing op deze aanvraag is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om 6 woningen te realiseren in de vorm van 4 kwadrant woningen en 2 vrijstaande woningen. Daarnaast worden er 11 parkeerplaatsen aangelegd. De woningen worden in één laag met kap uitgevoerd, aansluitend op de historische bebouwing in de omgeving. Daarnaast wordt er beplanting in landschappelijke soorten passend binnen het landschap type toegevoegd.

Er is een ontwerpbesluit omgevingsvergunning opgesteld en deze heeft met ingang van 29 september 2023 gedurende zes weken (tot en met 9 november 2023) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn drie reacties op de ontwerp-omgevingsvergunning ontvangen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op de ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbesluit met ingang van 29 september 2023 gedurende zes weken (tot en met 9 november 2023) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen.

Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en in het Gemeenteblad).
Zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn er drie zienswijzen per mail ingediend. De drie zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van de terinzagelegging ingediend, maar voldoen niet aan de formele vereisten en zijn daarmee niet-ontvankelijk. Hierna wordt dat toegelicht.

Ten aanzien van het indienen van zienswijzen is in de publicatie de eis gesteld dat zienswijzen schriftelijk of mondeling kunnen worden ingediend, maar niet per email. De drie ontvangen zienswijze zijn echter alle drie per email ingediend. Tevens ontbreekt bij enkele zienswijzen een ondertekening en/of de adresgegevens van de indiener. Daarom is niet voldaan aan de formele vereisten die zijn gesteld aan de zienswijzen.

Hoewel het buiten de reguliere procedure valt om niet-ontvankelijke zienswijzen te beantwoorden, maken we een uitzondering voor dit plan om duidelijkheid te verschaffen en de transparantie te waarborgen. Deze stap zal echter geen precedent scheppen voor toekomstige besluiten.

Voor voorliggend plan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Het voeren van de uitgebreide procedure betekent dat de gemeenteraad een besluit moet nemen over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een dergelijke verklaring te worden afgegeven door de raad, alvorens het college ingeval van toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan. De raad is echter bevoegd om gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Van die bevoegdheid heeft de raad gebruik gemaakt. Bij besluit van 19 december 2022 heeft de raad besloten dat er géén verklaring van geen bedenkingen van de raad meer nodig is. Het college is hierdoor zelfstandig bevoegd te besluiten op een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wabo.

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 definitieve besluit omgevingsvergunning is genomen. Als het definitieve besluit wordt verleend dan wordt het bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland, evt. nog gevolgd door hoger beroep bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Het besluit is onherroepelijk één dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.3 *Leeswijzer*

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn samengevat in de Nota zienswijzen en voorzien van een ambtshalve reactie. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbesluit die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit ontwerpbesluit zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen.

Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Samenvatting zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Boerenbuurt-Roekenes Leersum

In de eerste zienswijze, ingediend op 5 november jongstleden, worden hoofdzakelijk twee zorgen geuit met betrekking tot het nieuwbouwperceel Hoek Boerenbuurt-Roekenes. Reclamant 1 is, in principe, voorstander van bebouwing op dit perceel maar wel op uitdrukkelijke voorwaarde van een juiste natuur- en cultuurlandschappelijke inpassing, ten behoeve van het behoud van het landelijke karakter van de Boerenbuurt.

Reclamant 1 stelt (1) dat er geen sprake is van een goede landschappelijke inpassing, gelet op de bouwhoogte en het ontwerp, die beide niet passen bij de omliggende monumentale boerderij-type woningen, en (2) dat er sprake kan zijn van toekomstige vergunningsvrije aanpassingen die leiden tot een verdere aantasting van het cultuurlandschappelijke karakter van het gebied.

De volgende aspecten heeft de reclamant hierbij meegewogen:

- De Boerenbuurt is één van de weinige nog intacte agrarische cultuurlandschappen in Leersum (open agrarisch landschap met monumentale boerderijen). Daarom dient men zorgvuldig en terughoudend met de buurt om te gaan bij voorstellen tot aanpassing. Hierbij wordt de recent aangenomen Omgevingsvisie genoemd die 'Groen' als prioriteit noemt ook meegewogen;
- Volgens reclamant is het onduidelijk op grond waarvan zes woningen als acceptabel wordt gezien voor dit perceel. Naar de mening van de reclamant is het onvoldoende terug te zien dat de Gemeente en de projectontwikkelaar een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit beogen in het voorliggende plan. De uitwerking van de bouwhoogte van 9,2 meter en de drie bijbehorende woonlagen is massaler en hoger dan de reclamant passend acht in de Boerenbuurt. Hierbij wordt in het bijzonder het gebouw waarin vier woningen worden voorzien genoemd;
- Vergunningsvrije aanpassingen zijn volgens de reclamant 1 een niet acceptabel risico op verdere verslechtering van het aanzicht vanuit de Boerenbuurt. Het aanzicht op de twee vrijstaande woningen is immers op de achterzijde, en het vergunningsvrij deel van een woning begint na één meter vanaf de voorzijde. Mogelijke vergunningsvrije aanpassingen kunnen gericht zijn op het openbare gebied, wat invloed kan hebben op het aanzicht vanuit de Boerenbuurt. Aangezien er geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats vindt bij dergelijke aanpassingen, zijn bovendien de normen uit het welstandsbeleid (bebouwd) niet van toepassing na realisatie van het bouwplan;
- De reclamant 1 stelt dat er geen sprake is geweest van een goed participatieproces. Hierbij wordt genoemd dat reclamant niet is uitgenodigd voor de eerste informatiebijeenkomst (2021)

1

2

3

en dat er met de input van de informatie- en participatiebijeenkomst op 29 juni 2022 niets wezenlijks is gedaan. Daarnaast zou de (positieve) beoordeling van de welstandscommissie als argumentatie van de gemeente, in een antwoord op de reclamant op 20 september 2023, tonen dat er geen zinvol proces met elkaar is aangegaan.

Gelet op het voorgaande verzoekt reclamant 1 het college om zorg te dragen voor een aangepast plan met een minder hoge twee-laagje bouw en met zekerheid dat de natuur- en cultuurlandschappelijke inpassing ook op termijn gewaarborgd blijft.

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Navolgend worden de aangedragen punten uit de zienswijze voorzien van een beantwoording.

1. Voorop staat dat de woningbouwbehoefte groot is. Om dorpen vitaal te houden is nieuwbouw noodzakelijk. Door binnen de dorpsgrenzen te bouwen wordt deze behoefte deels vervuld door inbreiding. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing op bladzijde 13 is aangegeven is volgens de Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug, dat is vastgesteld d.d. 6 juli 2023, ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen en inbreiding. Daarnaast is er met de terreininrichting rekening gehouden met de positionering en uitstraling van de gebouwen, die recht doen aan de agrarische historie van het gebied en de rijksmonumenten in de directe omgeving van het gebied. Er is derhalve op grond van cultuurhistorie geen belemmering gevonden voor de voorliggende plannen.
2. Ten aanzien van de vergunningsvrije aanpassingen heeft de reclamant gelijk over het niet van toepassing zijn van het welstandsbeleid wanneer vergunningsvrije aanpassingen in de toekomst worden gerealiseerd. Echter, dit bezwaar kan niet worden meegewogen in het huidige besluitvormingsproces aangezien er voor dergelijke aanpassingen per definitie geen toestemming (lees: vergunning) benodigd is vanuit de gemeente. Bij vergunningsvrije aanpassingen moet er wel aan bepaalde vereisten worden voldaan. Indien een vergunningsvrije aanpassing niet voldoet aan deze regels, kan een belanghebbende een verzoek tot handhaving indienen om de gemeente handhavend te laten optreden.
3. Ten aanzien van het participatieproces het volgende. Op 4 augustus 2021 zijn de direct omwonenden voor het eerst uitgenodigd voor een informatie- en participatiebijeenkomst, die plaats vond op 9 september 2021. Na deze overeenkomst heeft de initiatiefnemer kennis genomen van vijf individuele participatieformulieren en één (collectief) participatieformulier namens twintig adressen van omwonenden. Op 27 oktober 2021 heeft initiatiefnemer de individuele en collectieve reacties voorzien van een inhoudelijke reactie en heeft daarbij tevens de gemeente geïnformeerd met afschriften van de digitale brieven. De inbreng van omwonenden heeft de basis gevormd voor het ontwerp van het plan, zoals ingediend bij de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij is expliciet rekening gehouden met het bijzondere agrarische karakter van het gebied. Tevens wordt er rekening gehouden met de beoogde doelgroepen voor het project, zoals door de omwonenden is verzocht. De reacties zijn in het verslag samengevoegd en van een reactie voorzien. Het voorgaande is voor een ieder na te lezen in het participatieverslag toebehorend aan de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 8). Het participatieproces heeft, gelet op het voorgaande, op een zorgvuldige wijze plaatsgevonden.

2.1.3 Conclusie

De zienswijze is ambtshalve beoordeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan .

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

Samenvatting zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Boerenbuurt-Roekenes Leersum

In de tweede zienswijze, ingediend op 8 november jongstleden, wordt aandacht gevraagd voor een aantal bezwaren ten aanzien van het voorliggende plan.

1

Allereerst stelt de reclamant 2 dat de participatie procedure (volledig) ontoereikend is geweest. Hierbij wordt onder andere de schriftelijke reactie van de gemeente, die exact twee jaar later is ontvangen, op een brief van bezwaren uit de buurt genoemd. Volgens reclamant 2 zijn slechts enige omwonenden uitgenodigd voor de participatiebijeenkomst van de ontwikkelaar, en velen van hen hebben niet de gewenste terugkoppeling ontvangen. Ook is er volgens reclamant 2 onvoldoende gedaan met de bezwaren over het vermeende buitenproportionele aantal woningen, het gepresenteerde bouwvolume en de esthetische kwaliteit met betrekking tot het voorliggende plan.

2

Ook stelt de reclamant 2 dat elke vierkante meter van het dorp volgebouwd wordt zonder dat hier een ruimtelijk plan c.q. een woonvisie aan ten grondslag ligt. Het toevoegen van het betreffende perceel aan de lijst met inbreidingslocaties is volgens reclamant voorbijgegaan aan de unieke historische kwaliteit van het gebied. Reclamant 2 stelt dat omwonenden het gebied ongeschonden willen houden en behouden voor toekomstige generaties, voornamelijk ten aanzien van woonkwaliteit, ruimtelijke identiteit en leefbaarheid.

Gelet op het voorgaande concludeert reclamant 2 dat het gebied als beschermd dorpsgezicht dient te worden aangemerkt en daarmee beter beschermd kan en dient te worden. Daarom verzoekt reclamant 2 het college om de voorliggende bouwplannen op te schorten.

2.2.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Navolgend worden de aangedragen punten uit de zienswijze voorzien van een beantwoording.

1. Ten aanzien van de klachten betreffende het participatieproces is reeds gereageerd in de voorgaande reactie op de zienswijze van reclamant 1 (onder 2.1.2 van deze Nota).
2. Het standpunt dat elke vierkante meter van het dorp wordt volgebouwd zonder een ruimtelijk plan c.q. een woonvisie is niet gegrond. In de ruimtelijke onderbouwing komt zowel de Woonvisie 2018-2022 als de Nota Ruimtelijke Kwaliteit naar voren. De toelichting op het gebied van woonkwaliteit, ruimtelijke identiteit en leefbaarheid wordt in de ruimtelijke onderbouwing uitvoerig behandeld. De benodigde afwegingen zijn hierin zorgvuldig gemaakt.

2.2.3 Conclusie

De zienswijze is ambtshalve beoordeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

Samenvatting zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Boerenbuurt-Roekenes Leersum

Op 8 november jongstleden, is door reclamant 3 een planschadeverzoek ingediend. Dit planschadeverzoek wordt ook opgevat als een niet-ontvankelijke zienswijze waar ambtshalve op gereageerd wordt. Reclamant 3 stelt dat het voorliggende plan mogelijk leidt tot indirecte schade voor het perceel van reclamant 3. De boerderij op het perceel van de reclamant 3 is aangemerkt als Rijksmonument en de opstallen op het erf zijn aangemerkt als gemeentemonumenten.

1

Ten tijden van de aankoop van het woonhuis van reclamant 3 was het bijbehorende perceel omringd met weilanden die een 'agrarische' bestemming hadden, maakte het geen onderdeel uit van een inbreidingslocatie en wordt daarbij omsloten door (in totaal) drie Rijksmonumenten. Vandaar stelt reclamant dat er redelijkerwijs niet verwacht kon worden dat er een buitenproportioneel aantal woningen zou worden gebouwd op de voorgenomen planlocatie.

2

Ook stelt reclamant 3 in de zienswijze dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het voorliggende plan verdere invloed heeft op het woongenot. Hierbij wordt verslechtering van het uitzicht, vermindering van privacy en mogelijke overlast (door toenemend verkeer in en rondom de planlocatie) genoemd. De aantasting van de cultuurhistorische waarde van omliggende Rijksmonumenten aan de Boerenbuurt en de Roekenes wordt hierbij ook genoemd.

3

Gelet op het voorgaande verzoekt de reclamant het college om een planschade adviseur aan te wijzen ter vaststelling van de mogelijke schade voor de reclamant 3.

2.3.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Navolgend worden de aangedragen punten uit de zienswijze voorzien van een beantwoording.

1.

In de Nota kansrijke inbreidingslocaties is de locatie aangeduid met een S (tot 10 woningen). Er worden in dit geval 6 woningen gebouwd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt toelichting geven over de ontwerpinvulling op basis van stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en overige beleidsaspecten waaronder infiltratie regen en parkeren op eigen terrein. Daarbij is een zorgvuldige afweging gemaakt van belangen voor deze locatie.

Voor het ontwikkelen van deze locatie is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk, in sommige gevallen kan dat leiden tot waardevermindering van de omliggende percelen. Het verzoek voor planschade wordt in een afzonderlijk proces behandeld. Mocht hier sprake van zijn dan wordt dit vastgesteld conform de wettelijke regelgeving daaromtrent.

2. De mogelijke overlast door toenemend verkeer in en rondom de planlocatie is tot dusver geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Dat blijkt uit het onderzoek naar verkeer en parkeren in de ruimtelijke onderbouwing. Wat betreft de verslechtering van het uitzicht en de vermindering van privacy het volgende. Het college heeft getracht een zorgvuldige inpassing van het project te bewerkstelligen ten aanzien van zowel de privacy als het uitzicht van omwonenden, door onder meer het bouwvolume te beperken tot 1 laag met een kap. Het is echter niet altijd te vermijden, vooral niet in een gemeente waar de vraag naar woningen hoger is dan het

aanbod, dat nieuwbouw leidt tot een bepaalde mate van verlies van uitzicht en/of privacy. Het college acht de mogelijke gevolgen van het voorliggende plan in dat opzicht aanvaardbaar.

3. Het verzoek voor planschade wordt in een afzonderlijk proces behandeld. Binnen dat proces wordt reclamant 3 daarover geïnformeerd.

2.3.3 Conclusie

De zienswijze is ambtshalve beoordeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

3. Nota van wijzigingen

De zienswijzen zijn ambtshalve beoordeeld en geven geen aanleiding voor wijzigingen in het voorliggende plan.