



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning 'Juffersland 59 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.	Zienswijzen	6
2.1	<i>Reclamant 1</i>	6
2.1.1	<i>Zienswijze</i>	6
2.1.2	<i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	7
2.1.3	<i>Conclusie</i>	10
3.	Nota van wijzigingen.....	11
3.1	<i>N.a.v. zienswijze</i>	11
3.2	<i>Ambtshalve wijziging</i>	11

1. Inleiding

Het perceel Juffersland 59 te Leersum wordt her ontwikkeld. De aangevraagde omgevingsvergunning maakt het mogelijk om 12 woningen op te richten. Het gaat hierbij om 4 rijwoningen en 8 appartementen. De locatie is opgenomen op de lijst van kansrijke inbreidingslocaties behorende bij de op 13 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Inbreidingslocaties'. De realisatie van het plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Aanleiding en stedenbouwkundige inpassing

De voormalige boerderij op het perceel heeft zijn functie verloren. Alle bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Aan de zijde van het Juffersland worden vier rijwoningen gerealiseerd. Daarachter wordt aan de zijde van de Dreef een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen gebouwd. Het appartementengebouw is georiënteerd op de Dreef en ontsloten aan Juffersland. De nieuwbouw voegt zich in het bestaande bebouwingslint aan de noord- en zuidzijde van het perceel.

Juridische basis

Om de realisatie van het project 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om de woonbebouwing met inrichting op eigen terrein te realiseren. Na realisatie van het plan blijft het terrein een privé-terrein waarbij, net als in de huidige situatie, op eigen terrein wordt geparkeerd.

Er is een ontwerpbesluit omgevingsvergunning opgesteld en deze heeft met ingang van 15 september 2023 gedurende zes weken tot en met 26 oktober 2023 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is één reactie op de ontwerp-omgevingsvergunning ontvangen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het 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 zienswijze en de beantwoording van deze reactie;
- een opsomming van wijzigingen die ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het ontwerpbesluit met ingang van 15 september 2023 gedurende zes weken tot en met 26 oktober 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. Dat wil zeggen de bekendmaking via het gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en in het Gemeenteblad.

Zienswijze over het ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van de ontwerp-omgevingsvergunning is er 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze d.d. 17 oktober 2023 is binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en is dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien. Verder is een gemeentelijke conclusie opgenomen en aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Naast de zienswijze is een reactie van de provincie en het waterschap ontvangen. In beide reacties is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het ontwerp-omgevingsvergunning.

Voor voorliggend plan wordt 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 gebruikgemaakt. Bij besluit van 19 december 2022 heeft de raad besloten dat er géén verklaring van geen bedenkingen van de raad 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 wordt gevraagd. 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 Bestuursrechtspraak 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 beroepsschrift 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 zienswijze is letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en is dus niet samengevat of gewijzigd. 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 zienswijze, 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 zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Aan

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

Van

xxxx
xxxx

Onderwerp : Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Juffersland 59 Leersum

Beste College van Burgemeester en Wethouders van Utrechtse Heuvelrug,

Hierbij willen wij reageren op het gepubliceerde ontwerp omgevingsvergunning Juffersland 59 te Leersum.

Wij wonen xxx dit kavel op xxx, een heerlijke rustige plek met veel groen.

1

Naar onze mening is het een heel erg groot gebouw wat midden in een rij woningen gezet wordt, totaal niet in verhouding met de bouw en uitstraling van de bebouwing aan deze zijde van de Dreef.

2

Door dit grote pand met de schuren en de 4 woningen aan de zijde van het juffersland wordt de bouwverhouding op het kavel enorm vergroot. Dit gaat ten koste van al het groen wat er altijd is geweest, wij betreuren dit ten zeerste.

3

Ook het rustige (geluidsarme) karakter van onze leefomgeving zal door de intensieve bebouwing van het kavel behoorlijk afnemen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op enkele meters afstand van ons slaapkamer raam, denkend aan de bijbehorende verkeersdruk en dichtslaande autoportieren maken wij ons hier zorgen over.

4

Verder zal het pand behoorlijk wat licht wegnemen uit onze tuin en zeer waarschijnlijk ook zonlicht gaan blokkeren op onze zonnepanelen. Ook verliezen wij alle privacy die we nu in onze tuin hebben door dit hoge pand met ramen met zicht op onze tuin. Dit betreft zowel ramen van slaapkamers als woonkamers van het appartementencomplex.

5

Wij zien nu in het ingediende plan dat er ook nog een extra bestraat pad wordt gerealiseerd langs onze tuin af. Dit is tegen alle afspraken in, deze strook zou groen blijven om toch het groene karakter een beetje te behouden en ruimte te houden voor de egels en overige dieren die in deze strook aanwezig zijn.

De noodzaak voor dit pad ontbreekt ons inziens volledig omdat aan de andere zijde al een bestaand wandelpad aanwezig is, welke bij de bijbehorende afvalcontainer uitkomt. Wij willen dan ook verzoeken om dit pad niet te realiseren maar de strook groen te houden zoals in eerdere plannen was aangegeven.

Verder hebben wij zorgen over de waterhuishouding, op het kavel is een watergoot aanwezig welke bij zware regenval water van het Juffersland naar de dreef laat lopen, deze goot is door de gemeente ook aangebracht in de groenstrook en stoep aan de Dreef zijde.

Ondanks dat wij dit aangegeven hebben aan de ontwikkelaar zien wij hier niets van terug in de gepubliceerde stukken. Voordat de goot gerealiseerd was ondervond de boerderij die nu op het kavel staat overlast, er heeft meermaals 10 tot 20 cm water in de boerderij gestaan.

Door de ontwikkeling van dit project zal de huidige afwatering van het juffersland naar de dreef vervallen (het terrein zal verhoogd worden t.o.v. het huidige peil) en zal het water bij overvloedige regenval een nieuwe weg gaan zoeken waarbij wij vermoeden dat onze tuin dan het afwateringskanaal zal worden met de nodige overlast/ schade tot gevolg.

Graag zouden wij uw reactie op deze brief (ook) per e-mail (xxxx) willen ontvangen daar wij op het punt staan een lange reis te maken.

Met vriendelijke groet,

xxxx

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

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

Aangegeven wordt dat de toekomstige nieuwbouw, in het kort, uit verhouding is met bestaande bebouwing aan de Dreef. In de ruimtelijke onderbouwing is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het bouwplan afgewogen, zie p. 15-16 van de ruimtelijke onderbouwing.

De Dreef is een ruim opgezette straat met zeker aan de noordzijde een lange rij aan blokken rijwoningen. De zadeldaken vormen een karakteristieke element in de omgeving die vaak voorkomt. Bij het bepalen van de volume van het appartementengebouw is rekening gehouden met deze karakteristieke elementen. Daarnaast sluit de gekozen kleur steen goed aan op de omliggende woonbebouwing. De woningen uit de omgeving bestaan uit twee verdiepingen en één kap waarbij de bovenste laag appartementen onder de kap gesitueerd is, net zoals het beoogde woningbouwontwikkeling aan de Dreef. De bovenste laag appartementen is gesitueerd onder de kap. Verderop aan de Dreef is ook een bebouwing van drie bouwlagen (appartementen) te vinden waarbij eveneens gewoond wordt 'onder de kap'. Er is geen reden om het bouwplan aan te passen.

1. Er wordt aangegeven dat de woningbouwontwikkeling ten koste gaat van het groen wat er altijd is geweest.

In de bestaande situatie bevindt zich op het perceel een kleine boerderijachtige woning met links en rechts aanbouwen. In de loop van de tijd heeft het land om deze boerderij zijn agrarische functie verloren en is er woonbebouwing omheen gekomen. De teloorgang van het pand als boerderij en het verlies van de agrarische betekenis maken het pand en het kavel een vreemde eend in de bijt in de woonwijk. In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Inbreidingslocatie is het perceel ook

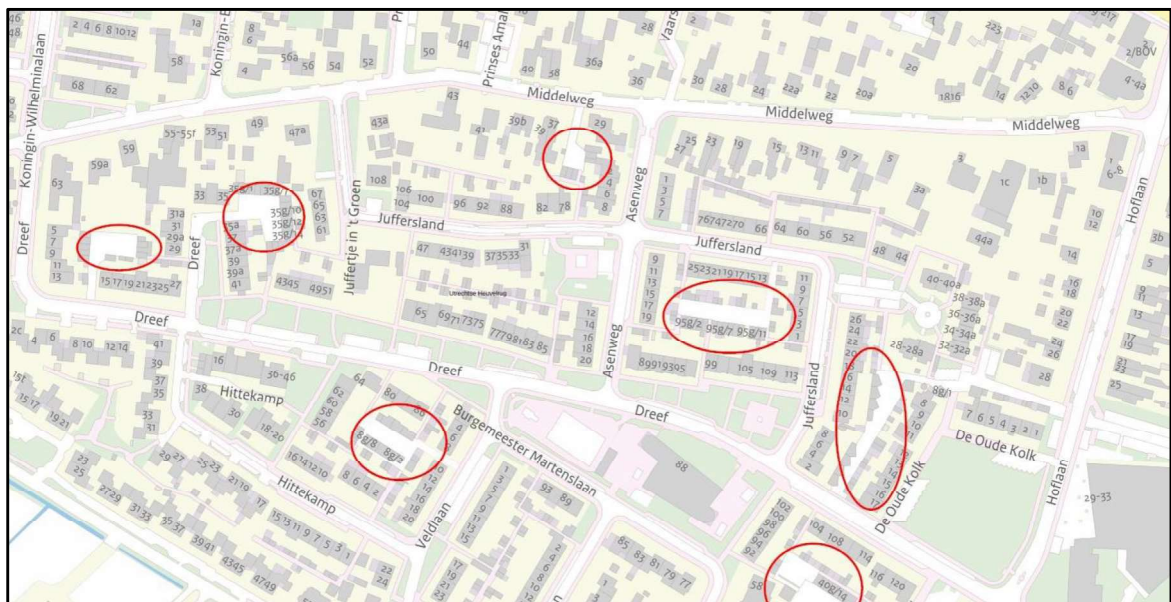
aangewezen als één van de kansrijke inbreidingslocaties binnen de gemeente. Afgewogen tegen het feit dat er een enorme vraag naar woningen bestaat en er op het perceel reeds bebouwing staat, stellen wij ons op het standpunt dat de woningbouwontwikkeling op de aangewezen locatie passend is.

2. Reclamant geeft aan dat het rustige karakter van de leefomgeving zal afnemen door de woningbouwontwikkeling. Daarbij verwijst reclamant naar de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd (dichtslaande portieren) en de verkeersdruk.

Voor wat betreft de verkeersdruk, het volgende. Aan de Dreef zal de ontwikkeling zorgen voor 13 extra verkeersbewegingen (p. 35 van de ruimtelijke onderbouwing). Dit is een zeer beperkte toename.

Voorts is het onderhavige geval geen inrichting milieubeheer, maar een woningbouwontwikkeling in een woonomgeving. Daarbij horen ook verkeers- en parkeerbewegingen en de daarbij behorende piekgeluiden van starten, optrekken en het sluiten van portieren. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van rijwoningen en appartementen waarmee de frequentie en aard van de piekgeluiden niet anders zijn dan in een normale woonomgeving. Daarnaast zullen deze bij een woonomgeving horende geluiden niet of slechts zeer sporadisch plaatsvinden, namelijk enkel wanneer een bewoner thuiskomt of vertrekt.

In de omgeving van het plan zijn er meerdere, soortgelijke 'hofjes' te vinden. Deze hofjes zijn gebruikelijk in de omgeving en over de verkeersbewegingen in deze hofjes geen klachten bekend bij de gemeente. Navolgend is een afbeelding opgenomen waarin de nabijgelegen hofjes omcirkeld zijn:



Afbeelding: Uitsnede bestaande locaties met hofjes

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bouwplan.

3. Er wordt aangegeven dat het pand zonlicht van de tuin van reclamant zal wegnemen. Daarnaast vreest reclamant voor het verlies van privacy.

Uit een bezonningsstudie d.d. 7 november 2023 (bijlage 1) valt op te maken dat de bezonning van reclamant zijn tuin door de ontwikkeling nauwelijks wordt aangetast. De zonnepanelen liggen namelijk, volgens een luchtfoto uit mei 2023, in het dakvlak dat gericht is naar de Dreef. Hierdoor zorgt de nieuwe bebouwing niet voor schaduw op het dakvlak.

Verder woont reclamant in een rijwoning. Weliswaar zal de nieuwbouwontwikkeling zorgen voor meer inkijk in de tuin van reclamant, dit is echter niet ondenkbaar wanneer men in een stedelijk gebied woont waar privacy een relatief begrip is. In een woonomgeving met meerdere omliggende woningen zal er sneller sprake zijn van inkijk in de tuin van omwonenden. Dit is dus inherent aan de omgeving van de beoogde locatie. Bovendien wordt er voldaan aan de wettelijke normen voor gevelopeningen ten opzichte van de perceelsgrens.

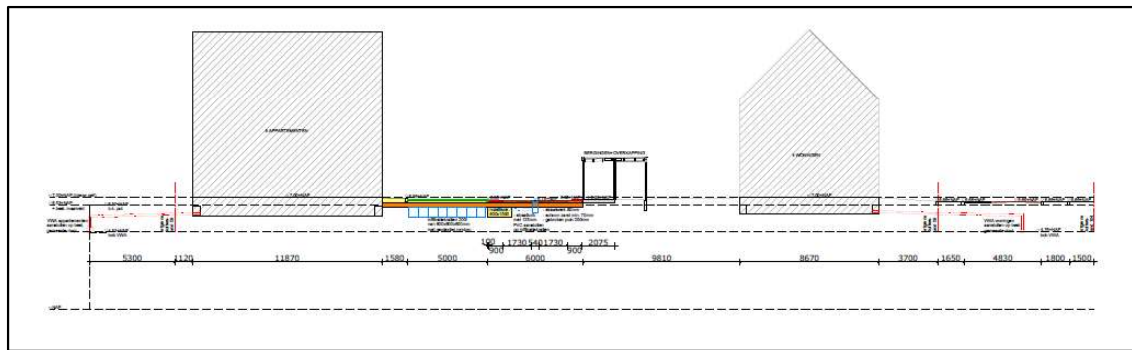
Bovenstaande vormt geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

4. Aangegeven wordt dat het plan een extra pad zal realiseren, lang de tuin van reclamant.

De situatietekening, waarop te zien is dat een extra pad langs de tuin van reclamant wordt gerealiseerd, wordt vervangen. Deze tekening is niet juist. Zoals reclamant aangeeft, bestaat er reeds een openbaar voetpad, aan de linkerzijde van het perceel. Deze zienswijze wordt op dit onderdeel gedeeld. Na overleg met de ontwikkelaar is besloten het pad naast het appartementengebouw te laten vervallen.

5. Reclamant uit zijn zorgen met betrekking tot de waterhuishouding.

In het kader van klimaatadaptief bouwen worden diverse maatregelen genomen. Het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen door op eigen terrein infiltratievoorzieningen te realiseren. De parkeerplaatsen zullen worden voorzien van open bestrating en een systeem om regenwater van het verharde terrein en de bebouwing te infiltreren (p. 13 van de ruimtelijke onderbouwing). Uitgangspunt van het onderhavige ontwerp is om geen wateroverlast te veroorzaken op naastgelegen percelen. Voor dit plan wordt de weg hol aangelegd waardoor hemelwater via een molgoot met daarin straatkolken naar de infiltratievoorzieningen wordt geleid. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de capaciteit van deze voorzieningen voldoende is. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling (p. 50 van de ruimtelijke onderbouwing). Voor wat betreft de vuilwaterafvoer, wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Op navolgende afbeelding is de situatie d.m.v. een doorsnede in beeld gebracht (p. 283, bijlage 8 'aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen').



Afbeelding: Doorsnedetekening bouwplan

2.1.3 Conclusie

Uw zienswijze leidt op één onderdeel tot aanpassing van het bouwplan. Er wordt een gewijzigde situatietekening, zonder voetpad naast het appartementengebouw, bij de definitieve omgevingsvergunning opgenomen.

3. Nota van wijzigingen

In de aanvraag omgevingsvergunning wordt een aantal wijzigingen aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijze en als gevolg van ambtshalve wijzigingen.

3.1 *N.a.v. zienswijze*

De situatietekening bij de aanvraag omgevingsvergunning is aangepast n.a.v. de zienswijze. Het pad aan de linkerzijde van het appartementengebouw is vervallen.

3.2 *Ambtshalve wijziging*

Bij het beantwoorden van de zienswijze is geconstateerd dat volgens het inrichtingsplan de parkeerplaatsen niet in halfverharding worden uitgevoerd, maar met betonstraatstenen. Dit is niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het plan en de situatietekening bij de aanvraag. Het inrichtingsplan is aangepast zodat de parkeerplaatsen uitgevoerd worden in halfverharding. Als gevolg hiervan is ook de wijze van infiltreren gewijzigd van infiltratieputten in infiltratiekratten.

Bezonnings- studie

Juffersland te Leersum

ARCOM

architectuur
bouwmanagement

7 november 2023

architectuur

bouwmanagement

Architectuur + bouwmanagement. Creativiteit + zekerheid.
Denken + doen. We bundelen de kracht van samenhangende
disciplines onder één dak.
Opgeteld bieden we daarmee de optimale ondersteuning in alle
fasen van een bouwproject, van idee tot beheer.

ARCOM

architectuur

bouwmanagement

Een haalbaar plan is meer dan de optelsom van uw
huisvestingswensen. Wij helpen u met de juiste kaders en sturen
vanaf het allereerste moment op uw budget.

Maar onze echte meerwaarde zit in een andere optelsom.

De optelsom van verbeeldingskracht én realisatiekracht.

De optelsom van de kennis en ervaring van architecten,
ingenieurs, adviseurs en bouwmanagers. Een uitkomst voor
iedereen die zonder zorgen op maat wil bouwen.

Juffersland te Leersum

meer wonen
voor Leersum

Creativiteit



Realisme

Aan het Juffersland in Leersum staat een kleine boerderijachtige woning op een ruim kavel tussen Juffersland en Dreef. In de woonstraat die zowel Dreef als Juffersland zijn valt de plek storend op door weinig kwaliteit omgeven door hoge schuttingen. Het kavel is herontwikkeld met 4 rijenwoningen en een appartementengebouw met 8 appartementen.

Om inzicht te krijgen in de effecten m op de directe omgeving is een bezonningsstudie gemaakt.

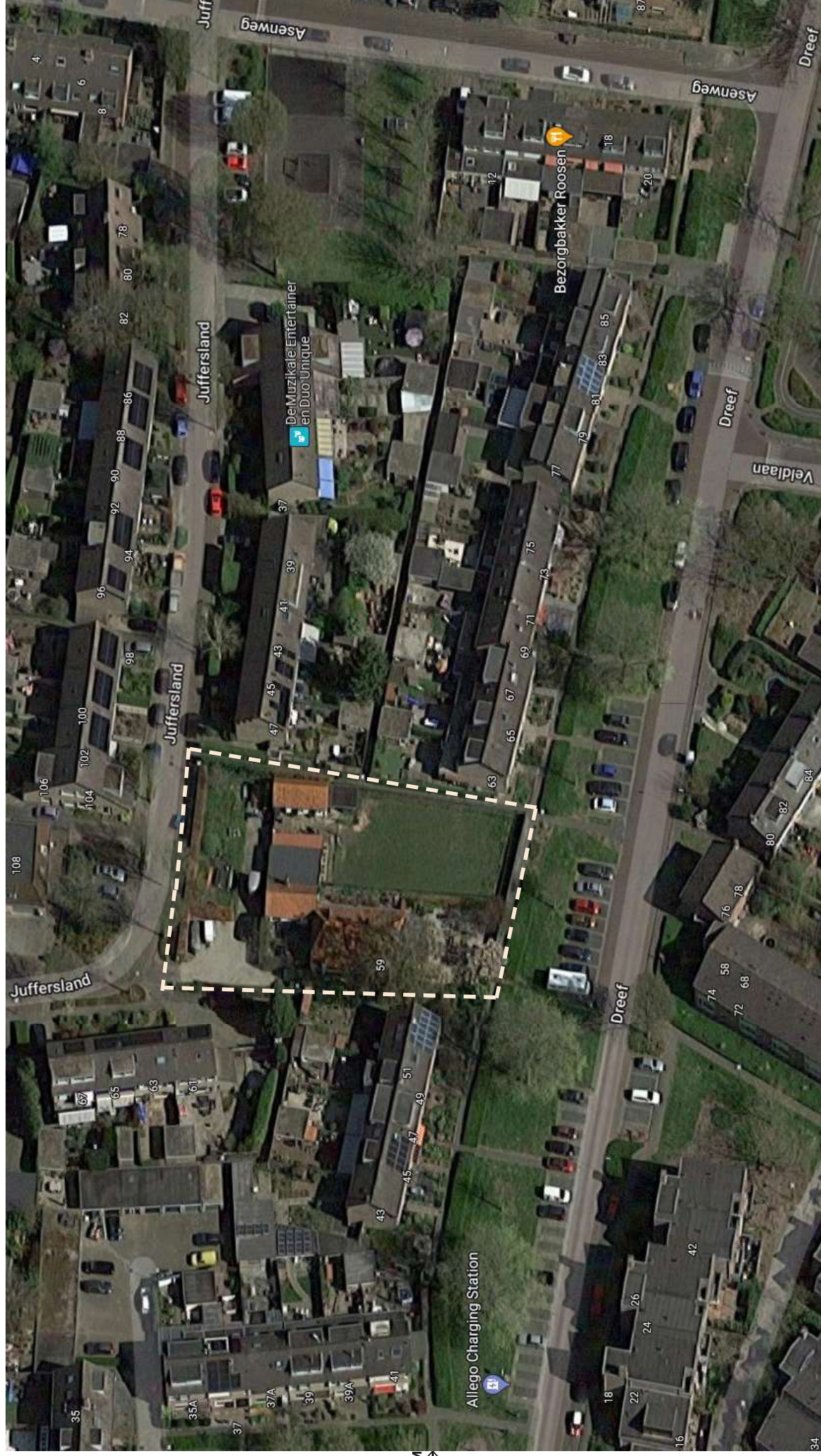
De ijkmomenten zijn op 1 december, 1 maart, 1 juni en 1 september

Op deze dagen zijn in het 3D model steeds om 10.00 uur, 13.00 uur en 18.00 uur een beeld gemaakt van de bezonning of beter de beschaduwing van de eigen kavel en de omliggende kavels.

18.00 uur is voor zowel december als september een lastig moment; in December is de zon al helemaal onder, in september bijna.

Daarom is het plaatje van september op 17.30 uur gemaakt.

De optelsom van Arcom







10.00 uur



13.00 uur

+

+

+

+

BEZONNING 1 DECEMBER



18.00 UUR ZON IS ONDER



+

+

+

+

BEZONNING 1 MAART







18.00 uur



10.00 uur



13.00 uur



17.30 UUR ZON BIJNA ONDER

colofon

bezonningsstudie

Juffersland
te Leersum

Projectteam
Gert Arkema, architect
Bart van de Kraats, Bouwmanager

ARCOM

architectuur
bouwmanagement

Koningsschot 45
3905 BP Veerendaal
t +31 (0)18 64 55 57
e info@arcomb.nl
i www.arcomb.nl